

Bremen – Sebaldsbrück

# Großzügiges Zweifamilienhaus in exzellentem Zustand

CODE DU BIEN: 25057018



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 235,18 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 687 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25057018 - 28309 Bremen – Sebaldsbrück

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25057018 - 28309 Bremen – Sebaldsbrück

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25057018
Surface habitable	ca. 235,18 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en croupe
Pièces	8
Chambres à coucher	6
Salles de bains	2
Année de construction	1930
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	450.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2013
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 10 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25057018 - 28309 Bremen – Sebaldsbrück

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	114.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	20.07.2032	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1930

CODE DU BIEN: 25057018 - 28309 Bremen – Sebaldsbrück

## La propriété



CODE DU BIEN: 25057018 - 28309 Bremen – Sebaldsbrück

## La propriété



CODE DU BIEN: 25057018 - 28309 Bremen – Sebaldsbrück

## La propriété



CODE DU BIEN: 25057018 - 28309 Bremen – Sebaldsbrück

## La propriété



CODE DU BIEN: 25057018 - 28309 Bremen – Sebaldsbrück

## La propriété



CODE DU BIEN: 25057018 - 28309 Bremen – Sebaldsbrück

## La propriété



CODE DU BIEN: 25057018 - 28309 Bremen – Sebaldsbrück

## La propriété



CODE DU BIEN: 25057018 - 28309 Bremen – Sebaldsbrück

## La propriété



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

### Immobilienbewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

### Finden Sie *Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25057018 - 28309 Bremen – Sebaldsbrück

## Une première impression

Dieses traumhafte Ein- bis Zweifamilienhaus wurde 1930 errichtet und in den letzten Jahren mehrmals modernisiert und energetisch saniert. Es befindet sich in einem sehr guten Zustand und bietet mit einer Wohnfläche von rund 235 m<sup>2</sup> idealen Raum für ein bis zwei Familien oder einen Mehrgenerationenhaushalt. Auf einem großen Grundstück in einer ruhigen Seitenstraße liegt diese erstklassige Immobilie. Vom Windfang aus gelangt man über die Treppe ins Obergeschoß zur abgeschlossenen 4 Zimmerwohnung, und in den Flur der ebenfalls in sich abgeschlossenen Erdgeschosswohnung. Im Parterre gibt es vier Zimmer, ein Tageslichtbad und eine Wohnküche. Die geräumige und sehr helle Küche hat eine Terrassentür in den Garten. Vor dem Wohnzimmer liegt eine Terrasse mit einem herrlichen Blick in den Garten. Im Obergeschoß befinden sich ebenfalls vier Zimmer, ein Tageslichtbad und eine Küche mit einer neuwertigen Einbauküche. Der Dachboden ist nicht ausgebaut und steht als Stauraum zur Verfügung. Als äußerst praktisch erweisen sich die Hauswirtschaftsräume. Jede Wohnung hat einen geräumigen HWR mit Fenster und Anschluß für die Waschmaschine. Abgerundet wird das Angebot durch zwei PKW-Stellplätze auf dem Grundstück und den Gartenhäusern, sowie dem schön angelegten Garten, der das ganze Haus umschließt. Das Haus wird mit zwei modernen Gasthermen aus dem Jahr 2008 mit Warmwasserbereitung beheizt. Die hintere Fassade bekam in 2013 eine Wärmedämmung. Übergabe der Immobilie ist nach Absprache möglich.

CODE DU BIEN: 25057018 - 28309 Bremen – Sebaldsbrück

## Détails des commodités

- + weiße Einbauküche im Obergeschoss mit Geschirrspüler
- + Hauswirtschaftsraum im Obergeschoss
- + Bad im Erdgeschoss mit Fenster, Wanne und separater Dusche
- + Bad im Obergeschoss mit Fenster, Wanne und separater Dusche
- + 4 Fenster mit Außenrollläden
- + Garten
- + Terrasse am Haus und eine im Garten
- + einheitlicher Laminatboden
- + Außenzugang zum Garten aus drei Räumen
- + Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoß
- + Stellplatz für 2 PKW
- + Gartenhaus an der Terrasse
- + 2. Gartenhaus für z.B. Fahrräder

**CODE DU BIEN: 25057018 - 28309 Bremen – Sebaldsbrück**

## Tout sur l'emplacement

Wohnlage: Sebaldsbrück ist ein überwiegend von Wohnbebauung geprägter Stadtteil mit guter Anbindung an das Bremer Stadtzentrum. Die Gersweiler Strasse zeichnet sich durch ihre ruhige Lage und die Nähe zu verschiedenen Einrichtungen aus, was sie zu einer attraktiven Wohngegend macht. Es handelt sich um eine ruhige Anliegerstraße mit Asphaltbelag und einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h. Sie umfasst insgesamt 18 bekannte Ein- und Zweifamilienhäuser die von schönen Gärten umgeben sind. Die nächste Bushaltestelle "Bremen Osterholzer Friedhof" ist etwa 660 Meter entfernt, zudem ist der Bahnhof Bremen-Sebaldsbrück etwa 2,1 km entfernt und bietet Anschluss an den Regionalverkehr. Einkaufsmöglichkeiten: Ein Aldi-Supermarkt liegt in ca. 1,3 km Entfernung. Bildungseinrichtungen: Die Schule an der Dudweilerstraße ist etwa 620 Meter entfernt. Kinderbetreuung: Das Kinder- und Familienzentrum Saarburger Straße liegt rund 330 Meter entfernt.

CODE DU BIEN: 25057018 - 28309 Bremen – Sebaldsbrück

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.7.2032. Endenergiebedarf beträgt 114.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930. Die Energieeffizienzklasse ist D.

CODE DU BIEN: 25057018 - 28309 Bremen – Sebaldsbrück

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Stephan

---

Wachmannstraße 132 Bremen

E-Mail: [bremen@von-poll.com](mailto:bremen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)