

Bremen – Lehe

# Großzügige, helle 2-Zimmer Wohnung mit sonnigem Balkon und Tiefgaragenstellplatz

????????? ??????????: 25057009



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

???? ??????: 229.000 EUR • ??????????: ca. 78,84 m<sup>2</sup> • ??????: 2

??????? ???????: 25057009 - 28359 Bremen – Lehe

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25057009 - 28359 Bremen – Lehe

?? ??? ??????

???????? ??????????	25057009	????? ???????	229.000 EUR
????????????	ca. 78,84 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	1		
????????	2		
???????????? ???	1		
????????????		????????????????????	ca. 8 m <sup>2</sup>
????????	1	??????	
????? ?????????????	1974	????????	???????????????? ?????????, ??????????
?????? ?????????????	1 x ????????? ?????????		

???????? ??????????: 25057009 - 28359 Bremen – Lehe

?????????????? ????????????

???? ????????????	????	??????????????????	VERBRAUCH
??????????????	14.03.2028	??????????????	
??????????????????		???????	132.00 kWh/m²a
?????? ???		??????????????	
???? ????????????	????	??????????????	
		?????????????	E
		??????????????	
		?????????????	
		???? ??????????????	1974
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 25057009 - 28359 Bremen – Lehe

?? ?????????



???????? ??????????: 25057009 - 28359 Bremen – Lehe

?? ?????????



??????? ???????: 25057009 - 28359 Bremen – Lehe

?? ????????



???????? ??????????: 25057009 - 28359 Bremen – Lehe

?? ?????????





???????? ??????????: 25057009 - 28359 Bremen – Lehe

?? ?????????



???????? ??????????: 25057009 - 28359 Bremen – Lehe

?? ?????????



???????? ?????: 25057009 - 28359 Bremen – Lehe

?? ????????



**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)

???????? ??????????: 25057009 - 28359 Bremen – Lehe

?? ?????????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

??????? ???????: 25057009 - 28359 Bremen – Lehe

??? ?????? ???????????

Diese gepflegte Wohnung aus dem Jahr 1974 befindet sich in ruhiger Lage am Ende einer Sackgasse im Hochparterre eines Mehrparteienhauses und bietet auf ca. 78,84 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein harmonisches Zusammenspiel aus Komfort und Funktionalität. Die Wohnung umfasst zwei Zimmer, darunter ein großzügiges Wohnzimmer, dessen durchdachter Schnitt ausreichend Platz für einen Wohn- und Essbereich bietet. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht hereinströmen und gewähren Zugang zu einem überdachten Balkon, der zum Verweilen einlädt. Das ruhige Schlafzimmer beeindruckt durch seine komfortable Größe, die genug Raum für individuelle Wohnideen lässt. Dadurch entsteht eine angenehme Atmosphäre, in der Sie sich persönlich entfalten können. Das Badezimmer wurde so konzipiert, dass es neben einer Badewanne mit integrierter Duschvorrichtung auch genügend Platz zur Unterbringung einer Waschmaschine bietet. Besonders hervorzuheben ist die vollständig modernisierte Küche, die 2015 erneuert wurde. Sie besticht mit einer funktionalen und zeitlosen Einbauküche sowie mit ansprechenden Bodenfliesen, die der Küche einen modernen Charakter verleihen. Ein kleiner Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum für Haushaltsutensilien. Zur Wohnung gehört ein eigener, abschließbarer Kellerraum, der einen direkten und wettergeschützten Zugang zur Tiefgarage ermöglicht. Darüber hinaus stehen im Haus Gemeinschaftsräume zum Waschen und Trocknen der Wäsche sowie ein Fahrradraum zur Verfügung, die den Komfort des Wohnens zusätzlich steigern. Die Wohnung wurde laufend instand gehalten, befindet sich in einem gepflegten Zustand und steht nach Vereinbarung zur Verfügung. Ein ideales Zuhause für Singles oder Paare, die ruhiges Wohnen in angenehmer Nachbarschaft zu schätzen wissen. Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Lassen Sie sich von der durchdachten Gestaltung und den praktischen Annehmlichkeiten dieser Immobilie überzeugen.

??????? ???????: 25057009 - 28359 Bremen – Lehe

???????????????? ???? ??????????

- + Überdachter Balkon mit Ausrichtung nach Süden
- + Elektrischer Rolladen im Wohnzimmer
- + Zeitlose Einbauküche
- + Badezimmer mit Badewanne und Duschorruchtung
- + Abstellraum
- + Eigener Kellerraum
- + Zugang zur Tiefgarage durch den Keller
- + PKW-Tiefgaragenstellplatz
- + Zugeordneter einseitig zu nutzender Bügel für 1-2 Fahrräder in der Tiefgarage
- + Mehrere Fahrradbügel nach Verfügbarkeit in der Tiefgarage und vor dem Haus
- Auszüge aus den Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen:
- + Neuer Siemens Geschirrspüler (2024)
- + Neue Badewannenarmatur (Kaldewei), neue Waschbecken-armatur und Erneuerung des Spülkastens (2023)
- + Neues Wohnzimmerfenster und Tür zum Balkon (2017)
- + Zwei neue Glastüren für Wohnzimmer und Küche (2017)
- + Neue Einbauküche (2015)
- + Neue Bodenfliese in der Küche (Quarzkomposit) (2015)
- + Neuer Bodenbelag auf dem Balkon (2015)

??????? ???????: 25057009 - 28359 Bremen – Lehe

??? ??? ??? ???????????

Horn-Lehe ist ein beliebter Stadtteil im Nordosten von Bremen. Er ist bekannt für seine ruhige und grüne Wohnlage und die Nähe zur Universität (ca. 2,3 km). Unter den Grünanlagen des Stadtteils Horn-Lehe befindet sich der Rhododendron-Park, ein großer botanischer Garten, der zu Spaziergängen und Erholung einlädt. Die Nähe zum Horner Bad und zum Naturschutzgebiet Hollerland bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie zum Beispiel das Einkaufszentrum Lestra mit angrenzender Apotheke und Arztpraxen, weitere Supermärkte, mehrere Discounter und ein Turnverein mit einem umfangreichem Sportangebot sind fußläufig erreichbar. Horn-Lehe zeichnet sich immer mehr durch kleine Cafés und Restaurants aus, in denen es sich gut verweilen lässt. Hier in Horn-Lehe ist ebenfalls eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben. Es gibt mehrere Bus- und Straßenbahnlinien, die eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum und zur Universität Bremen ermöglichen. Die Straßenbahnlinie 4 verbindet Horn-Lehe direkt mit der Bremer Innenstadt. Autofahrer können außerdem den Autobahnzubringer Horn-Lehe nutzen, um über die Universitätsallee ins Zentrum Bremens oder auf die A27 Richtung Bremerhaven zu gelangen. Alternativ gewährleistet auch die Autobahnanschlussstelle Vahr die Anbindung an die A27 und bietet eine schnelle Erreichbarkeit der A1 Richtung Hamburg.

??????? ???????: 25057009 - 28359 Bremen – Lehe

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.3.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 132.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist E. Renovierungen / Sanierung: 2025 - alle Wände, Decken und Türrahmen gestrichen 2024: - neuer Siemens Geschirrspüler 2023: - Neue Badewannenarmature (Kaldewei), neue Waschbecken-armature und Erneuerung des Spülkastens 2017: - Neues Wohnzimmerfenster und Tür zum Balkon - Zwei neue Glastüren für Wohnzimmer und Küche 2015: - neue Einbauküche - neue Bodenfliese in der Küche (Quarzkomposit) - neuer Bodenbelag auf dem Balkon 2014: Austausch Elektro-Herd Set mit Ceranfeld Austausch Kühl-Gefrierkombination Gorenje 2012: Sanierung Bad 2011: Laminatverlegung im Wohnzimmer, Schlafzimmer und Flur 2004: Renovierung des Bades, neue Wandfliesen, neue Armaturen



???????? ??????????: 25057009 - 28359 Bremen – Lehe

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Christian Stephan

---

Wachmannstraße 132 ?????  
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)