

Bremen – Lehe

# Einzigartiges Haus im friesischen Stil mit schönem Garten in bevorzugter Lage

Objektnummer: 24057016



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

**KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 108,07 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 645 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24057016 - 28359 Bremen – Lehe

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24057016 - 28359 Bremen – Lehe

## Auf einen Blick

Objektnummer	24057016
Wohnfläche	ca. 108,07 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1921

Kaufpreis	350.000 EUR
Haustyp	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Nutzfläche	ca. 23 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 24057016 - 28359 Bremen – Lehe

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Endenergiebedarf	284.67 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.05.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24057016 - 28359 Bremen – Lehe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24057016 - 28359 Bremen – Lehe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24057016 - 28359 Bremen – Lehe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24057016 - 28359 Bremen – Lehe

## Die Immobilie





Objektnummer: 24057016 - 28359 Bremen – Lehe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24057016 - 28359 Bremen – Lehe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24057016 - 28359 Bremen – Lehe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24057016 - 28359 Bremen – Lehe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24057016 - 28359 Bremen – Lehe

## Die Immobilie



Objektnummer: 24057016 - 28359 Bremen – Lehe

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24057016 - 28359 Bremen – Lehe

## Die Immobilie



**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)

Objektnummer: 24057016 - 28359 Bremen – Lehe

## Ein erster Eindruck

Das gepflegte Reihenendhaus aus dem Jahr 1921 erstreckt sich auf einer Wohnfläche von ca. 108,07 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 645 m<sup>2</sup>. In einer ruhigen Anliegerstraße im grünen Stadtteil Horn-Lehe gelegen, besticht die Immobilie durch ihren einladenden, friesischen Charme und weitläufigen Garten. Das Erdgeschoss des Hauses präsentiert sich mit einem großzügigen Wohn-Esszimmerbereich mit gut erhaltenem Holzdielenboden. Die Küche ist mit gemütlichen und funktionstüchtigen Elementen ausgestattet. Kochfreunde kommen mit dem vorhandenen Gasherd auf ihre Kosten. Am Küchentisch sitzend lässt sich hier der einmalige, weite Blick in den idyllischen Garten genießen. Als praktisch erweist sich der an die Küche angrenzender Hauswirtschaftsraum mit viel Platz für eine Waschmaschine, einen Trockner und zusätzlichem Stauraum. Im Obergeschoss befindet sich das "hyggelige" Schlafzimmer mit der Möglichkeit zur Einrichtung eines Büros. Je nach Bedarf und Wunsch könnten durch den Einbau einer Leichtbauwand zwei Räume entstehen. Auch von hier ist eine herrliche Sicht in den Garten gegeben. Das Obergeschoss beherbergt noch ein weiteres Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit einem stilvollem schwarz-weißem Mosaikboden und einer Badewanne im Retrostil. Kleine und feine Fensterelemente unterstreichen den besonderen Charme dieser Immobilie. Der Garten ist vom Vorgarten über einen Seitenweg am Haus vorbei zu betreten. Er ist liebevoll angelegt und bietet eine absolut grüne Oase der Ruhe. Die große Sonnenterrasse hinter dem Haus lädt zu gemütlichen oder auch geselligen Stunden im Freien ein. Ein optisch ansprechender Anbau mit Geräteschuppen und Werkstatt bietet zudem viel Ausbaupotential für kreative Ideen. Das Haus eignet sich ideal als Domizil für ein Paar oder eine kleine Familie, die die Möglichkeit einer Renovierung nutzen möchten, um sich ihren persönlichen Wohnraum zu erfüllen. Die ruhige Lage und der großzügige Garten machen das Haus zu einem einladenden Zuhause für Naturliebhaber und Ruhesuchende. Die Immobilie steht nach Vereinbarung zur Verfügung. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir gerne zur Verfügung.



Objektnummer: 24057016 - 28359 Bremen – Lehe

## Ausstattung und Details

- + Gut erhaltene Holzdielen im Wohn-Essbereich und Schlafzimmer
- + Hochwertige Holztüren
- + Charmantes, rechteckiges Fensterelement im Wohnzimmer
- + Bullaugenfenster im Schlafzimmer
- + Gasheizung aus dem Jahr 2000
- + Regelmässige Wartungen der Heizung durch Fachbetriebe
- + Alte Elektrik (2-adrig)
- + Küche mit Gasherd
- + Badezimmer mit Badewanne und Duschorrichtung
- + Gäste-WC
- + Hauswirtschaftsraum
- + Anbau mit Geräteschuppen und Werkstatt

Objektnummer: 24057016 - 28359 Bremen – Lehe

## Alles zum Standort

Horn-Lehe ist ein beliebter Stadtteil im Nordosten von Bremen. Er ist bekannt für seine ruhige und grüne Wohnlage und die Nähe zur Universität. 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 und ein Turnverein mit einem umfangreichem Sportangebot sind fußläufig erreichbar. Schulen und ein Kindergarten befinden sich ebenfalls in der Nähe. Zum Gymnasium Horn braucht es ca. 6 Minuten zu Fuß, zur Grundschule in der Horner Heerstraße ca. 18 Minuten und die KiTa Kinder- und Familienzentrum Vorstraße ist in ca. 9 Minuten 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.

Objektnummer: 24057016 - 28359 Bremen – Lehe

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 284.67 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1921. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24057016 - 28359 Bremen – Lehe

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)