

Bremen – Mahndorf

# Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und großzügigen Nutzflächen

Objektnummer: 24057024



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

KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136,05 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 548 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24057024 - 28307 Bremen – Mahndorf

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

Objektnummer: 24057024 - 28307 Bremen – Mahndorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24057024
Wohnfläche	ca. 136,05 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	3
Baujahr	1956
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	350.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1990
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 92 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24057024 - 28307 Bremen – Mahndorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	231.64 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.07.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1956

Objektnummer: 24057024 - 28307 Bremen – Mahndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24057024 - 28307 Bremen – Mahndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24057024 - 28307 Bremen – Mahndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24057024 - 28307 Bremen – Mahndorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24057024 - 28307 Bremen – Mahndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24057024 - 28307 Bremen – Mahndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24057024 - 28307 Bremen – Mahndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24057024 - 28307 Bremen – Mahndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24057024 - 28307 Bremen – Mahndorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24057024 - 28307 Bremen – Mahndorf

## 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: 24057024 - 28307 Bremen – Mahndorf

## 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: 24057024 - 28307 Bremen – Mahndorf

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein 1956 erbautes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Bremer Stadtteil Mahndorf. Gelegen auf einem ca. 548 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet es mit ca. 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz zum Entfalten und Wohlfühlen. Durch den Eingangsbereich erreicht man im Erdgeschoss den mit ca. 29 m<sup>2</sup> geräumig geschnittenen Wohnbereich, welcher Platz für eine Esstischgarnitur bereithält und so zu gemütlichen Abendessen mit Freunden oder zu zweit einlädt. Daran angeschlossen befindet sich das Schlafzimmer, welches auf der Gartenseite des Hauses liegt. Die neben dem Wohn- und Essbereich befindliche Küche verfügt über eine Einbauküche, Stauraum für Vorräte und Küchenutensilien sowie einen Essplatz für zwei Personen. Durch die Küche erreicht man die ca. 15 m<sup>2</sup> große Terrasse, die sich perfekt für ein Frühstück im Freien oder gesellige Grillabende eignet. Ebenfalls im Erdgeschoss befindlich ist ein mit einer Badewanne ausgestattetes Tageslichtbad. Das Obergeschoss bietet in einem ca. 30 m<sup>2</sup> großen Wohnzimmer eine gemütliche Atmosphäre sowie Platz für eine Esstischgarnitur. Das Schlafzimmer befindet sich auf der straßenabgewandten Seite. Ein kleines Arbeitszimmer ist ebenfalls vorhanden. Die ca. 10 m<sup>2</sup> große Küche bietet vom Essplatz aus durch den französischen Balkon einen schönen Blick in den Garten. Ebenfalls im Obergeschoss befindlich ist ein mit einer Dusche ausgestattetes Tageslichtbad. Über ausreichend Stauraum verfügt man dank dem ausgebauten und beheizbaren Spitzboden, welcher über eine Bodeneinschubtreppe zu erreichen ist. Das Kellergeschoss lädt im ca. 15 m<sup>2</sup> großen Party-/ Hobbyraum zum Entfalten eines Hobbys oder ausgelassenen Feiern mit Familie und Freunden ein. Kreative Köpfe kommen in der ca. 12 m<sup>2</sup> großen Werkstatt auf ihre Kosten. Darüber hinaus verfügt der Keller über eine Waschküche mit einem separaten Ausgang, über welchen mittels einer Treppe der Garten zu erreichen ist. Vollendet wird das Untergeschoss mit zwei Lagerräumen sowie einem weiteren, mit einer Dusche ausgestattetem Bad. Der hinter dem Haus in Südlage befindliche Garten überzeugt durch seine einladende Größe. Hier bietet sich eine ruhige Oase im Grünen mit Platz für Aktivitäten im Freien und zum Entspannen. Bereits angelegt sind zwei Beetflächen, in welchen eigenes Gemüse oder Zierpflanzen angebaut werden können. In der Einfahrt befindet sich ein Carport mit Abstellmöglichkeiten für zwei Fahrzeuge.



**Objektnummer: 24057024 - 28307 Bremen – Mahndorf**

## Alles zum Standort

Mahndorf findet als ehemaliges Dorf seine erste Erwähnung bereits im frühen 14. Jahrhundert und gehört seit den späten 30er Jahren zur Stadt Bremen. Ruhig gelegen an einer Einwohnerstraße befindet man sich fern von Verkehrsgeräuschen, ist jedoch infrastrukturell sowohl mit dem Auto als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut angeschlossen. Die Nachbarschaft bietet, insbesondere durch den nah gelegenen Mahndorfer See sowie die Mahndorfer Marsch mit angrenzender Weser, hervorragende Erholungsmöglichkeiten. Ebenso bietet die Lage eine gute Versorgung mit verschiedensten Gastronomien, Ärzten sowie Apotheken. Schulen sind in der Umgebung vorhanden. Darüber hinaus schnell erreichbar ist der Weserpark, welcher mit seinen diversen und vielfältigen Lebensmittel- und Einzelhandelsangeboten überzeugt.

Objektnummer: 24057024 - 28307 Bremen – Mahndorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 231.64 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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. **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: 24057024 - 28307 Bremen – Mahndorf

## 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)