

Bremen – Lehesterdeich

# Zentral gelegene 3 Zimmerwohnung mit Balkon

????????? ??????????: 24057035



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

???? ??????: 180.000 EUR • ??????????: ca. 73,04 m<sup>2</sup> • ?????????: 3

???????? ??????????: 24057035 - 28357 Bremen – Lehesterdeich

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

???????? ??????????: 24057035 - 28357 Bremen – Lehesterdeich

?? ??? ??????

???????? ??????????	24057035	????? ???????	180.000 EUR
????????????	ca. 73,04 m <sup>2</sup>	????????????	???????
????????	1	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3		
???????????? ???	2		
????????			
????????	1	????? ??????????????	2022
????? ?????????????	1962	????????	???????
		????????????	
		????????????????????	ca. 7 m <sup>2</sup>
		??????	
		???????	????????????????
			????????, ?????????

???????? ??????????: 24057035 - 28357 Bremen – Lehesterdeich

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	?????????	101.00 kWh/m²a
??????????????	19.04.2028	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	D
????? ????????????	??????	???????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	1962
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 24057035 - 28357 Bremen – Lehesterdeich

?? ?????????



???????? ??????????: 24057035 - 28357 Bremen – Lehesterdeich

?? ?????????



???????? ??????????: 24057035 - 28357 Bremen – Lehesterdeich

?? ?????????



???????? ??????????: 24057035 - 28357 Bremen – Lehesterdeich

?? ?????????





???????? ??????????: 24057035 - 28357 Bremen – Lehesterdeich

?? ?????????



**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)

???????? ??????????: 24057035 - 28357 Bremen – Lehesterdeich

?? ?????????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

???????? ??????????: 24057035 - 28357 Bremen – Lehesterdeich

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

Eine Wohnung in einem sehr gepflegten 6-Familienhaus. Der Erhaltungszustand von Haus und der Wohnung ist sehr gut. Die Eigentümer haben über die Jahre immer in das Haus investiert. Beispielhaft seien hier erwähnt: neue Türen und Türzargen, Heizkörper, Fenster, Böden, Bad und Einbauküche. Das Dach wurde saniert, die Fassade isoliert und zuletzt wurden die Stellplätze und die Zuwegung zu den Eingangstüren erneuert. Auf dem Grundstück befinden sich ausreichend PKW-Stellplätze. Es gibt einen gemeinschaftlichen Trockenraum und einen zur Wohnung gehörenden Kellerraum. Die Wohnung hat eine gute Raumaufteilung. Es gibt keine Durchgangszimmer und von der Küche und dem Wohnzimmer hat man einen Zugang zum Balkon. Das geräumige Badezimmer hat ein großes Fenster. In der Wohnung befindet sich auch ein großer Abstellraum. Die Einbauküche ist Bestandteil der Wohnung. Abgerundet wird das Raumangebot von dem vorhandenen Keller. Die monatlichen Kosten für die Vorauszahlungen an Hausgeld betragen ab 01.01.2025 € 258,- und für die Rücklagen sind es € 66,57.

???????? ??????????: 24057035 - 28357 Bremen – Lehesterdeich

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

- Balkon mit zwei Zugängen
- Laminatfußböden
- Heizkörper erneuert
- erneuerte Innentüren und Türzargen
- weiße neuwertige Einbauküche
- Wannenbad mit Fenster
- Außenrollläden
- großer Abstellraum
- Kellerraum

??????? ????????: 24057035 - 28357 Bremen – Lehesterdeich

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

Das Objekt liegt in einer sehr zentralen Lage in unmittelbarer Nähe vom Mühlenviertel. Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants befinden sich in der unmittelbaren Nachbarschaft. In der Nähe befinden sich noch diverse Einkaufsmöglichkeiten, wie z.B. das "Zentrum" von Borgfeld u.a. mit dem Wochenmarkt und dem Wochenmarkt in Horn-Lehe. Die Parks in Oberneuland, die vielen grünen Rad- und Fußwege in der direkten Umgebung und der Deich und Jan-Reinersweg zum Joggen, Radfahren und Inlinen sind als Naherholungsgebiete in wenigen Minuten zu erreichen. Mit Bus und Straßenbahn besteht eine sehr gute Anbindung zur Bremer Universität und der Innenstadt. Horn-Lehe und Borgfeld bieten mit der sehr guten Grundschule und diversen Kindergärten eine gute Infrastruktur. Als weiterführende Schulen bieten sich u.a. das Horner Gymnasium oder die Oberschulen Rockwinkel / Wilhelm-Focke an. Alle sind gut mit dem Fahrrad zu erreichen. Selbstverständlich hat man in dem Dreieck von Horn, Borgfeld und Oberneuland auch sportlich neben dem Reiten eine gute Auswahl, wer in den Stadtteilen bleiben will, findet in kurzer Entfernung den Golfclub Oberneuland, Tanzvereine, sowie einen Schwimmverein, Tennis- und Hockeyvereine, Fußballclubs und mit Eiche Horn einen der größten Vereine in Bremen für den Breitensport und für jedes Alter.

???????? ??????????: 24057035 - 28357 Bremen – Lehesterdeich

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.4.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

???????? ??????????: 24057035 - 28357 Bremen – Lehesterdeich

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

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

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)