

Bremen – Bürgerpark

Außergewöhnlich schönes Einfamilien- oder Mehrzweckhaus in bester Lage Schwachhausens

????????? ??????????: 24057039



www.von-poll.com

????? ??????: 775.000 EUR • ??????????: ca. 273,56 m² • ?????????: 10 • ??????? ??: 204 m²

???????? ??????????: 24057039 - 28209 Bremen – Bürgerpark

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

???????? ??????????: 24057039 - 28209 Bremen – Bürgerpark

?? ??? ??????

???????? ??????????	24057039	????? ???????	775.000 EUR
????????????	ca. 273,56 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	10		
?????????	2		
????? ?????????????	1898	?????????	???????
		????????????	
		????????????????????	ca. 14 m ²
		??????	
		???????	WC ????????????, ?????, ?????, ???????????????? ????????, ?????????

???????? ??????????: 24057039 - 28209 Bremen – Bürgerpark

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

???????????	?????????? ??????????	???????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	????????? ????????	325.91 kWh/m²a
??????????????	22.10.2033	???????????	
???????????????????		?????????????	H
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	??????	???????????????	1898
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 24057039 - 28209 Bremen – Bürgerpark

?? ?????????



???????? ??????????: 24057039 - 28209 Bremen – Bürgerpark

?? ?????????



???????? ??????????: 24057039 - 28209 Bremen – Bürgerpark

?? ?????????



???????? ??????????: 24057039 - 28209 Bremen – Bürgerpark

?? ?????????



???????? ??????????: 24057039 - 28209 Bremen – Bürgerpark

?? ?????????



???????? ??????????: 24057039 - 28209 Bremen – Bürgerpark

?? ?????????



???????? ??????????: 24057039 - 28209 Bremen – Bürgerpark

?? ?????????



???????? ??????????: 24057039 - 28209 Bremen – Bürgerpark

?? ?????????



???????? ??????????: 24057039 - 28209 Bremen – Bürgerpark

?? ?????????



???????? ?????????: 24057039 - 28209 Bremen – Bürgerpark

?? ?????????

An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a desktop monitor and a smartphone displaying the company's website. A large smartphone in the foreground shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". The background is a dark blue gradient with the Von Poll Immobilien logo and text.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

???????? ??????????: 24057039 - 28209 Bremen – Bürgerpark

?? ?????????



**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

???????? ??????????: 24057039 - 28209 Bremen – Bürgerpark

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

Ein ganz besonderes eindrucksvolles Reihenendhaus im Altbremer Baustil inmitten des Wachmannstraßenviertels stellen wir Ihnen vor! Es gibt mehrere Möglichkeiten, wie dieses schöne Haus bewohnt bzw. genutzt werden kann. Derzeit ist das Souterrain und das damit verbundene Erdgeschoss an eine Kita vermietet. Hier befinden sich 5 Zimmer, eine Küche, separate Wasch-, Toilettenräume und 2 Kellerräume. Von hier gibt es einen Zugang zum Außenbereich und einen separaten Eingang von der Straße. In den Obergeschossen befindet sich eine traumhaft ausgestattete Wohnung, die mit 6 Zimmern über eine Wohnfläche von ca. 134,53 m² beeindruckt und historischen Charme mit modernen Annehmlichkeiten verbindet. Das im Jahr 1898 errichtete Gebäude wurde modernisiert und spiegelt gehobene Ausstattungsqualität wider. Ein markantes Merkmal der Wohnung sind die original erhaltenen Elemente, die liebevoll ausgebessert, gepflegt und erhalten wurden und den charakteristischen Charme des Altbremerhauses unterstreichen. Vom Flur im 1. Obergeschoss gelangt man in die schöne Küche mit offenem Übergang in den Essbereich. Originale Schiebetüren trennen den Essbereich und das Wohnzimmer. Besonders schöner Stuck verziert die Decken hier. Die Wandleisten sind aus Engelsstuck und verleihen dem modernen und hellen Wohnzimmer einen ganz besonderen Charm. Zudem sorgt ein Kaminofen, der betrieben werden darf, an kühlen Tagen für Behaglichkeit. Auf dieser Etage befindet sich noch ein Gäste-WC und ein Hauswirtschaftsraum, in welchem die Waschmaschine und der Trockner, sowie die Heizung untergebracht sind. Eine Etage höher, über die wunderschöne Originaltreppe zu erreichen, haben wir den 'privaten' Bereich mit Schlafzimmern, Ankleidezimmer und großem Badezimmer. Der darüber liegende Spitzboden wurde 2002 zu einem weiteren Schlafzimmer ausgebaut. Etliche Abstellräume bieten sehr viel Stauraum. Man ist in diesen 3 Etagen über den Dächern Bremens und kann bis zu den Domtürmen sehen. Dank der durchgeführten Modernisierungen und der liebevollen Erhaltung der traditionsreichen Bauweise bietet diese Immobilie ein exzellentes Wohnambiente. Die Kombination aus historischem Charme und modernen Ausstattungsmerkmalen macht dieses Reihenendhaus zu einem besonderen Angebot auf dem Immobilienmarkt.

???????? ??????????: 24057039 - 28209 Bremen – Bürgerpark

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

Altbremerhaus mit originalen Elementen wie:

- Engelsstuckverzierungen im Wohnzimmer
- 3,62 m hohe Decken
- Schiebetüren zwischen Wohn- und Esszimmer
- Türen und Türgriffe
- Treppenaufgänge
- Fliesen im Eingangsbereich
- verziertes Gartentor

Zusätzliche Besonderheiten sind:

- Amerikanisches Pitchpine Holzböden (Pechkiefer)
- Gäste WC
- Kaminofen, der betrieben werden darf

Modernisierungen:

- Badezimmer in 1993 erneuert
- Spitzbodenausbau in 2002
- Einbauküche von 2012
- Küchenfenster von 2012
- Heizung in 2012 erneuert
- Ankleidezimmer umgebaut in 2022
- Neue Heizkörper

???????? ??????????: 24057039 - 28209 Bremen – Bürgerpark

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

Wenn Sie sich die Adresse dieser Immobilie anschauen, muss nichts hinzugefügt werden. Die fußläufige Bahnlinie verbindet zur Universität, zur Innenstadt und den Bremer Flughafen. Hier leben Sie inmitten einer Boutiquenmeile und haben alle wesentlichen Geschäfte vor der Nase: Den Supermarkt, Spezialitätenläden, Modegeschäfte, Bars, Restaurants Blumenläden, Frisör, Apotheke und Ärzte unter vielen anderen Anbietern für Bedürfnisse des täglichen Lebens. Die Wohnstraße grenzt an den Bürgerpark mit all seinen schönen Besonderheiten, wie den Zoo, den Bootsverleih, die Meierei, natürlich unzählige Spazierpfade und die legendäre Waldbühne.

??????? ????????: 24057039 - 28209 Bremen – Bürgerpark

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.10.2033.
Endenergiebedarf beträgt 325.91 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1898. 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.

???????? ??????????: 24057039 - 28209 Bremen – Bürgerpark

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

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

Christian Stephan

Wachmannstraße 132 ?????
E-Mail: bremen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com