

Bremen – Arsten

# Vielseitiges Zuhause mit Wintergarten, gepflegtem Gartenbereich und Garage

**CODICE OGGETTO: 24057042**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 298.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 147,02 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 222 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24057042 - 28279 Bremen – Arsten

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24057042 - 28279 Bremen – Arsten

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24057042
Superficie netta	ca. 147,02 m <sup>2</sup>
Vani	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1976
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	298.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 7 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24057042 - 28279 Bremen – Arsten

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	232.60 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	04.09.2034	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1976

CODICE OGGETTO: 24057042 - 28279 Bremen – Arsten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24057042 - 28279 Bremen – Arsten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24057042 - 28279 Bremen – Arsten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24057042 - 28279 Bremen – Arsten

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24057042 - 28279 Bremen – Arsten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24057042 - 28279 Bremen – Arsten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24057042 - 28279 Bremen – Arsten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24057042 - 28279 Bremen – Arsten

## La proprietà



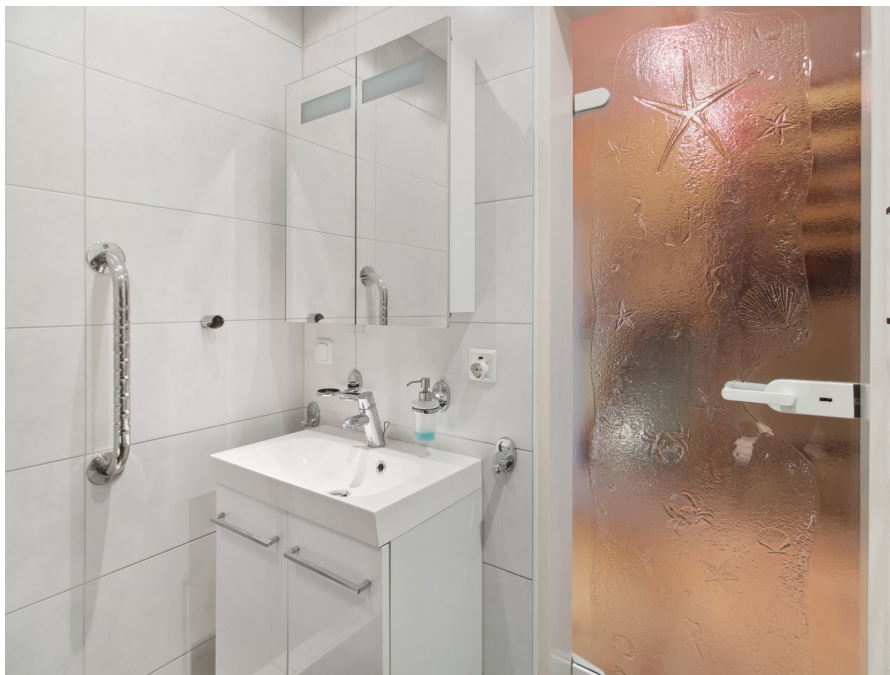
CODICE OGGETTO: 24057042 - 28279 Bremen – Arsten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24057042 - 28279 Bremen – Arsten

## La proprietà




CODICE OGGETTO: 24057042 - 28279 Bremen – Arsten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24057042 - 28279 Bremen – Arsten

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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



**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)



CODICE OGGETTO: 24057042 - 28279 Bremen – Arsten

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein Reihenmittelhaus, das 1976 erbaut wurde. Es befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, wobei das Badezimmer und das Gäste-WC bereits modernisiert wurde. Die Immobilie liegt in einem ruhigen Anliegerweg und bietet eine Wohnfläche von ca. 147,02 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von insgesamt 222 m<sup>2</sup>. Mit vier Zimmern eignet sich das Haus für Familien sowie Berufstätige, die auch ein Arbeitszimmer benötigen. Beim Betreten der Immobilie gelangen Sie in einen Flur, welcher zu den verschiedenen Räumlichkeiten im Erdgeschoss führt. Herzstück des Hauses ist das großzügige Wohnzimmer, das nahtlos in den beheizbaren Wintergarten übergeht. Dieser schafft nicht nur zusätzlichen Raum, sondern ermöglicht auch direkten Zugang zu dem gepflegten Garten mit ausreichend Platz für Aktivitäten oder einen Ort der Entspannung im Freien. Die Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche im 70er-Jahre Stil ausgestattet und verfügt über eine Durchreiche zum Wohnzimmer, die eine offene und kommunikative Gestaltung ermöglicht. Ergänzend finden Sie im Erdgeschoss einen großzügigen Hauswirtschaftsraum mit zusätzlichen Staumöglichkeiten. Ebenfalls auf dieser Etage befindet sich das modernisierte Gäste-WC und ein Geräteraum mit einer Werkbank. Das Obergeschoss beherbergt das gut geschnittene Schlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer, die als zwei halbe Zimmer gerechnet werden, da diese jeweils knapp unter 10 m<sup>2</sup> liegen. Diese eignen sich ideal als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer und könnten auch in ein großes Zimmer umgebaut werden. Das modernisierte Badezimmer ist mit einer zeitgemäßen Regendusche ausgestattet und rundet das Angebot im Obergeschoss ab. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der große Raum im Dachgeschoss, der aktuell als Bar gestaltet ist. Dieser ermöglicht vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Hobbyraum, Gästezimmer oder als zusätzlicher Rückzugsort. Zum Immobilienangebot gehört eine Garage im nahegelegenen Garagenhof. Dieses schöne Reihenmittelhaus ist perfekt für Käufer, die sich wünschen, ein Haus nach ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die solide Bauweise aus den 70er Jahren und der durchdachte Grundriss sorgen für eine gute Basis.

**CODICE OGGETTO: 24057042 - 28279 Bremen – Arsten**

## Dettagli dei servizi

- Neue Gasheizung (2018)
- Neue Elektrik (3-adrig)
- Rollladen (teilweise elektrisch)
- Beheizbarer Wintergarten mit Klimaanlage
- Gäste-WC
- WC im Dachgeschoss
- Hauswirtschaftsraum
- Geräteraum mit Werkbank
- Gartenhaus
- Garage

**CODICE OGGETTO: 24057042 - 28279 Bremen – Arsten**

## Tutto sulla posizione

Die angebotene Immobilie befindet sich in Arsten in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet. Dieses ist geprägt von Einfamilienhäusern, kleineren Mehrfamilienhäusern und schönen Grünflächen. Die gute Nahversorgung bietet zahlreiche Annehmlichkeiten des täglichen Lebens. Das Einkaufszentrum Arsterdamm mit einem Markendiscouter, einem Bäcker, einer Apotheke und weiteren Anbietern und Dienstleistern ist in nur wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Wer weitere Shoppingmöglichkeiten sucht, findet diese im ca. 2 km entfernten Werder Karree. Familien mit Kindern finden ideale Bedingungen vor. Die Grundschule, Schule am Brunnsackerweg, liegt ca. 2,6 km entfernt und das Gymnasium Links der Weser befindet sich in der Alfred-Faust-Straße, etwa 3 km entfernt. Auch für die ganz Kleinen ist gesorgt. Die Kindertagesstätte Zwergennest e.V. ist beispielsweise in nur ca. 10 Minuten zu Fuß zu erreichen. Mit dem nahegelegene Werdersee finden Jogger, Spaziergänger, Schwimmer oder Wassersportler ein ideales Freizeitangebot vor. Spaziergänge oder Radtouren entlang der Weser sind hier ebenfalls sehr beliebt. Die günstige Lage in Bezug auf die Autobahn A1 erleichtert die Erreichbarkeit des Stadtteils mit dem Auto und ermöglicht eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Zusätzlich ist Arsten gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, insbesondere durch die Straßenbahnlinie 4, die eine direkte Verbindung ins Stadtzentrum von Bremen bietet. Hier ist eine ideale Kombination aus Wohnkomfort, Freizeitmöglichkeiten und guter Infrastruktur gegeben.

**CODICE OGGETTO: 24057042 - 28279 Bremen – Arsten**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 232.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist G.

CODICE OGGETTO: 24057042 - 28279 Bremen – Arsten

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christian Stephan

---

Wachmannstraße 132 Brema  
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)