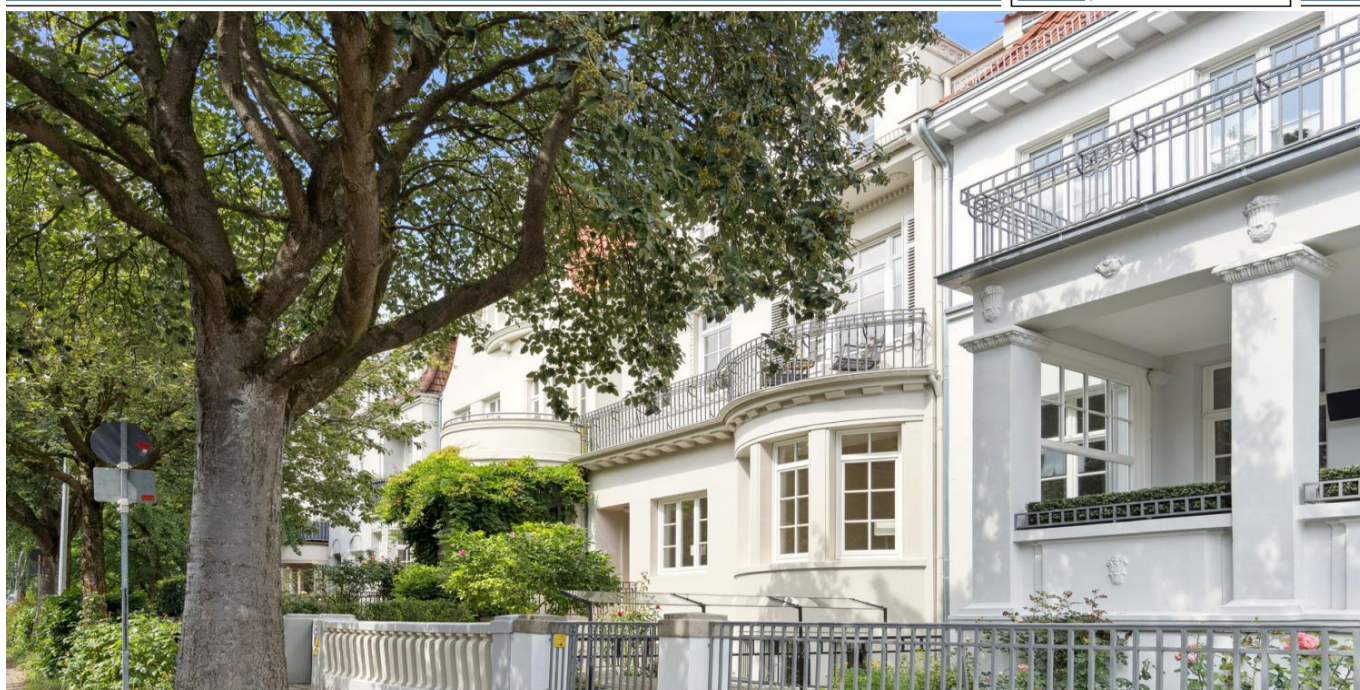


Bremen – Bürgerpark

# Prachtvolle Stadtvilla mit Parkplatz in bester Lage am Bürgerpark

Objektnummer: 25057035



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

KAUFPREIS: 1.690.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 408 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 513 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25057035 - 28209 Bremen – Bürgerpark

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

Objektnummer: 25057035 - 28209 Bremen – Bürgerpark

## Auf einen Blick

|              |                                   |
|--------------|-----------------------------------|
| Objektnummer | 25057035                          |
| Wohnfläche   | ca. 408 m²                        |
| Zimmer       | 13                                |
| Badezimmer   | 4                                 |
| Baujahr      | 1912                              |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage, 89<br>EUR (Miete) |

|                               |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 1.690.000 EUR                                                                         |
| Haus                          | Reihenmittel                                                                          |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2015                                                                                  |
| Bauweise                      | Massiv                                                                                |
| Nutzfläche                    | ca. 43 m²                                                                             |
| Ausstattung                   | Terrasse, Gäste-WC,<br>Kamin, Einbauküche,<br>Balkon                                  |

Objektnummer: 25057035 - 28209 Bremen – Bürgerpark

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergiebedarf            | 144.40 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 23.06.2035      | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befeuierung                | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1912           |

Objektnummer: 25057035 - 28209 Bremen – Bürgerpark

## Die Immobilie



Objektnummer: 25057035 - 28209 Bremen – Bürgerpark

## Die Immobilie



Objektnummer: 25057035 - 28209 Bremen – Bürgerpark

## Die Immobilie



Objektnummer: 25057035 - 28209 Bremen – Bürgerpark

## Die Immobilie



Objektnummer: 25057035 - 28209 Bremen – Bürgerpark

## Die Immobilie



Objektnummer: 25057035 - 28209 Bremen – Bürgerpark

## Die Immobilie



Objektnummer: 25057035 - 28209 Bremen – Bürgerpark

## Die Immobilie



Objektnummer: 25057035 - 28209 Bremen – Bürgerpark

## Die Immobilie



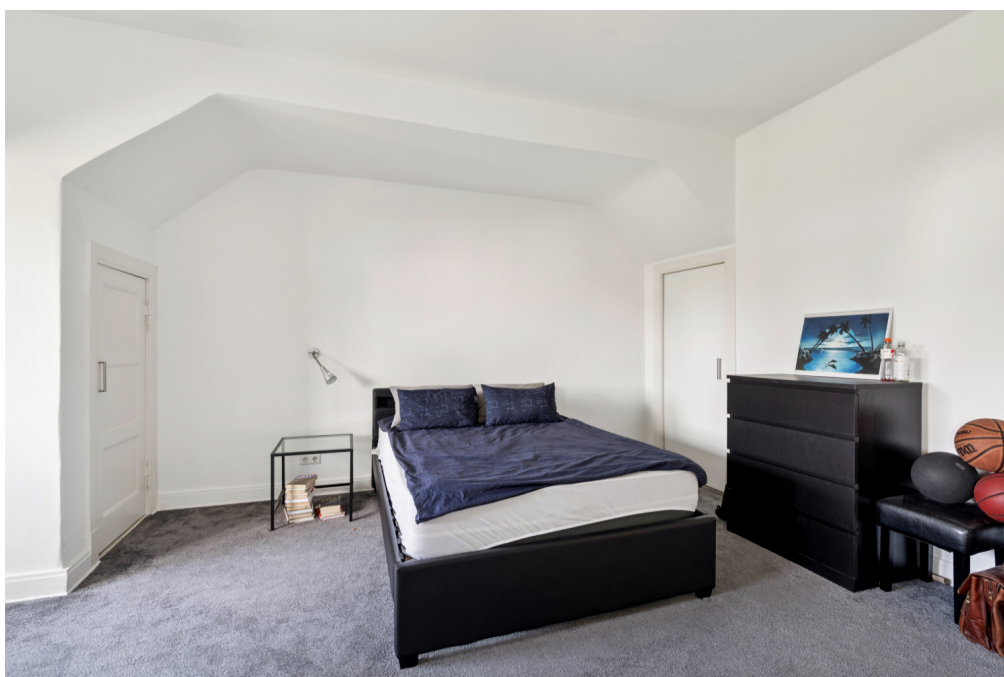
Objektnummer: 25057035 - 28209 Bremen – Bürgerpark

## Die Immobilie



Objektnummer: 25057035 - 28209 Bremen – Bürgerpark

## Die Immobilie



Objektnummer: 25057035 - 28209 Bremen – Bürgerpark

## Die Immobilie



Objektnummer: 25057035 - 28209 Bremen – Bürgerpark

## Die Immobilie



Objektnummer: 25057035 - 28209 Bremen – Bürgerpark

## Die Immobilie



Objektnummer: 25057035 - 28209 Bremen – Bürgerpark

## 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)



**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: 25057035 - 28209 Bremen – Bürgerpark

## Ein erster Eindruck

Solch ein Schmuckstück wird nicht oft angeboten und wir sind besonders erfreut, Ihnen dieses prachtvolle Einfamilienhaus präsentieren zu können.

In begehrten Lage befindet sich dieses denkmalgeschützte Altbremer Haus zwischen Bürgerpark und Wachmannstraße.

Dieses beeindruckende Reihemittelhaus, das im Jahr 1912 erbaut und seitdem umfassend modernisiert wurde, besticht durch einzigartige Kombination aus Altbaucharme und anspruchsvollem Wohnkomfort auf ca. 408 m².

Das Haus verfügt über insgesamt 13 Zimmer, 4 schicke Badezimmer, ein weiteres separates Gäste-WC und eine großzügige Küche.

Die Ausstattung der Räume ist von gehobener Qualität.

Zu den bemerkenswerten Ausstattungsmerkmalen gehören die originalgetreu aufbereiteten Altbremer Holztüren, Böden und Dielen, Stuckelemente sowie stilvolle Kassettendecken mit Wärmeschutzverglasung.

Der authentische Charakter des Hauses bleibt dabei erhalten und wird durch moderne Elemente durch Restaurierung des Innen- und Außenstucks, Unterbeleuchtung der Stuckleisten, Einsatz von Wärmeschutzverglasung und vieles mehr elegant ergänzt.

Die Wohnfläche von 408 m² verteilt sich über 4 Etagen, inklusive Souterrain wie folgt: Über den Windfang betritt man den Flur und wie für ein Altbremer Haus typisch, sind im Hochparterre, der Beletage, zwei große Haupträume mit schön erhaltener Glasschiebetür hintereinander angeordnet.

Ein weiteres Zimmer, ein Gäste Duschbad sowie die moderne Küche und ein Abgang zum Souterrain gehen vom Flur ab.

Die Küche ist mit Markenelementen ausgestattet und öffnet sich mit einer neu angelegten und glasüberdachten Terrasse mit Treppe zum Garten.

Die schöne Holztreppe zu den oberen Geschossen wurde ebenfalls komplett neu überarbeitet.

Im 1. Obergeschoss liegen 3 sehr schöne Zimmer, alle vom Flur aus zu begehen. Das Zimmer nach vorne liegend erfreut sich eines tollen Balkons, von welchem man herrlich das Geschehen um den Benqueplatz beobachten und mit angeleuchteter Frontfassade die Abendstimmung genießen kann.

Die Balustrade des Balkons wurde mit Original Metallelementen erneuert.  
Ein weiterer Balkon geht vom hinteren Zimmer ab mit Blick in der Garten.

Das elegante Badezimmer ist mit einer Fußbodenheizung sowie einer freistehenden Badewanne, einem Doppelwaschbecken, einer ebenerdigen Dusche, einem WC und einem Bidet ausgestattet und ist durch die große Fensterfront lichtdurchflutet.

Im 2.Obergeschoss liegen 2 Mansardenzimmer nach vorne, verbunden mit einer Holzschiebetür.  
2 weitere Zimmer sind über den Flur miteinander verbunden und durch viele Ableisten in den Zimmern hat man erhebliche Staufläche.  
Hier befindet sich ein weiteres Badezimmer.

Diese Etage wurde zur Schalldämmung mit Teppichboden ausgelegt.  
Es befinden sich Dielen unter dem Teppichboden. Als Trittschalldämmung wurde zwischen Teppich und Dielen mit Kork gearbeitet.

Das Souterrain ist als Einliegerwohnung modernisiert worden.  
Hier befinden sich 3 große Zimmer, 2 davon mit direktem Ausgang zur Terrasse und zum Garten.  
Das 3. Zimmer liegt nach vorne und ist durch ein großes Erkerfenster angenehm hell.

Eine ehemalige Küche, welche noch als solche ausgestattet werden kann liegt mittig zwischen 2 Räumen und gegenüber befindet sich ein Duschbad und eine separates Gäste-WC.  
Das Souterrain eignet sich auch hervorragend als Arbeits/ Bürobereich.

Über die Treppe von der Küche aus und durch das Souterrain gelangt man auf eine ca. 56,15 m<sup>2</sup> große Terrasse, die besonders schön mit dem NatursteinTravertin verlegt worden ist.  
Im ruhigen Garten wurde Rollrasen neu gelegt und uneinsehbar befindet sich eine geschützte Sonnenterasse im hinteren Bereich.

Hervorzuheben ist ebenfalls, dass ein breiter Tiefgaragenstellplatz in unmittelbarer Nähe für 89,00 € im Monat gemietet werden kann. Ein weiterer Platz ist verfügbar.

Interessenten sind herzlich eingeladen, sich von der herausragenden Qualität und dem einzigartigen Charme dieses Hauses bei einer persönlichen Besichtigung zu überzeugen.  
Werden Sie Teil der einzigartigen Bremer Wohnkultur!  
Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Objektnummer: 25057035 - 28209 Bremen – Bürgerpark

## Ausstattung und Details

### Modernisierungen/ Erneuerungen

#### - 2011

- ° Glasüberdachte vollverzinkte Terrasse und Treppe von der Küche zum Garten
- ° Wintergartenglasdach
- ° Original Altbremer Holztüren erhalten und erneuert
- ° Original Stuck erhalten und erneuert
- ° Stuckleisten erneuert und mit Unterbelichtung versehen
- ° Originalböden, Eichenparkett, - alle neu aufbereitet
- ° Wärmeschutzverglasung
- ° Sicherheitstüren
- ° Brennwertheizung
- ° Wasserleitungen
- ° Grundwasserpumpe
- ° Grundkanalsanierung
- ° Abwassersystem
- ° Hauptleitung
- ° Hebeanlage
- ° Rückstauanlage
- ° zweite kleinere Zusatzhebeanlage im angrenzenden Zimmer
- ° Dachbodendämmung
- ° Heizkörper im Original belassen und aufbereitet
- ° Anschlüsse und Leitungen
- ° Dach ist klassisch unterfüttert und unterdichtet
- ° Die Elektrik wurde auf jeder Etage neu verlegt
- ° Eine Cat 8 LAN-Verkabelung sorgt für schnelles Internet in allen Bereichen
- ° Dual SAT Anlage

#### -2018

- ° Umstellung von Öl auf Gas
- ° Einbau Hocheffizienz- Gasbrenner

#### - 2019

- ° Fassadenbeleuchtung
- ° Fassade denkmalamtlich neu verputzt unter Entfernung aller alten Farbschichten
- ° Außenstuckrestaurierung
- ° Dachrinnen erneuert

#### - 2020

- ° Kaminofen

- ° Pflasterung im Eingangsbereich/ Vorgarten erneuert
- ° Kellertreppensanierung
- 2024
- ° Sanierung der Balustrade

Objektnummer: 25057035 - 28209 Bremen – Bürgerpark

## Alles zum Standort

Der Ortsteil Bürgerpark liegt im beliebten Stadtteil Bremen Schwachhausen und ist bekannt für seine grüne und ruhige Lage. Hier leben Sie in unmittelbarer Nähe zum gleichnamigen Bürgerpark, einem der größten innerstädtischen Parks Europas. Der Park bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Spaziergänge, Joggingrunden, Fahrradtouren und Picknicks.

Bürgerpark ein ruhiger und dennoch zentraler Ortsteil, der eine ausgezeichnete Infrastruktur bietet. In der Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Bars. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit mehreren Straßenbahnlinien, die Sie schnell und bequem in die Innenstadt und andere Stadtteile bringen.

Insgesamt ist Bürgerpark ein perfekter Ort für alle, die eine grüne und ruhige Umgebung schätzen und dennoch nicht auf eine zentrale Lage verzichten möchten.

Objektnummer: 25057035 - 28209 Bremen – Bürgerpark

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 144.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1912.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25057035 - 28209 Bremen – Bürgerpark

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Stephan

---

Wachmannstraße 132, 28209 Bremen

Tel.: +49 421 - 27 88 88 0

E-Mail: [bremen@von-poll.com](mailto:bremen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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