

Bremen – Gartenstadt Vahr

# Hier wachsen Träume – Doppelhaushälfte mit großem Garten und Gestaltungsfreiheit

????????? ??????????: 25057021



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

???? ??????: 419.000 EUR • ??????????: ca. 163,39 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ?????? ????: 638 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr

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

???????? ??????????: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr

?? ??? ??????

???????? ??????????	25057021	????? ???????	419.000 EUR
????????????	ca. 163,39 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	6		
???????????? ???	4		
?????????		????????????????????	ca. 84 m <sup>2</sup>
?????????	1	??????	
????? ?????????????	1963	???????	????????, WC ????????????, ??????, ???????????????? ????????, ?????????
?????? ?????????????	1 x ???????		

???????? ??????????: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
????????????		????????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	245.18 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	04.08.2035	????????????	
??????????????????		????????????	G
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	?????	??????????	
		????? ??????????????	1963
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

??????? ????????: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr

?? ????????



??????? ???????: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr

?? ????????



??????? ????????: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr

?? ????????



???????? ??????????: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr

?? ?????????



???????? ??????????: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr

?? ?????????



???????? ??????????: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr

?? ?????????



???????? ??????????: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr

?? ?????????



??????? ????????: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr

?? ????????



???????? ??????????: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr

?? ?????????



???????? ????????: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr

?? ????????



???????? ??????????: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr

?? ?????????



???????? ??????????: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr

?? ?????????



???????? ??????????: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr

?? ?????????

**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)

??????? ???????: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr

## ??? ?????? ???????????

Willkommen in Ihrem neuen Familienzu Hause!

Diese großzügige Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1963 präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 163,39 m<sup>2</sup> auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 638 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt sechs Zimmern, darunter vier Schlafzimmer, bietet das Haus zahlreiche Möglichkeiten zur Erfüllung verschiedenster Wohnbedürfnisse. Das sanierungsbedürftige Haus eröffnet vielfältige Chancen, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren.

Schon der offene Flur vermittelt ein Gefühl des Ankommens. Von hier aus betreten Sie das Herzstück des Hauses – ein großzügiges Wohnzimmer mit großen Fenstern, die den gepflegten Parkettboden eindrucksvoll zur Geltung bringen. Ein charaktvoller Kamin mit Backsteinoptik sorgt für eine behagliche Atmosphäre und wird zum gemütlichen Treffpunkt für die Familie. Die durchdachte Raumaufteilung bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Essecke, die zum gemeinsamen Verweilen einlädt.

Die Küche ist aktuell renovierungsbedürftig – perfekt, um sie ganz nach den Bedürfnissen Ihrer Familie zu gestalten. Ein zusätzliches Zimmer im Erdgeschoss mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten eignet sich ideal als Spielzimmer, Homeoffice oder zur Erweiterung des Familienmittelpunkts: der Küche. So lassen sich Ihre Wohnideen flexibel und familiengerecht umsetzen.

Der Garten zählt ohne Zweifel zu den besonderen Vorzügen dieser Immobilie. Großzügig gestaltet und von außen kaum einsehbar, bietet er viel Platz für Spiel, Erholung und gemeinsames Familienleben im Freien – auch ideal für Hundebesitzer. Ob Toben mit den Kindern, entspannte Stunden auf der Terrasse oder Auslauf für den Vierbeiner – hier genießen alle ihren Freiraum in geschützter Umgebung. Ein zusätzlicher Vorgarten, direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich, erweitert den Wohnbereich ins Grüne.

Über eine gut integrierte Treppe mit großzügigem Aufgang erreichen Sie das erste Dachgeschoss. Dort erwarten Sie vier vielseitig nutzbare Zimmer – ideal als Elternschlafzimmer, Kinder- oder Arbeitszimmer. Zwei Räume bieten Zugang zu einem Balkon und laden zum Verweilen ein. Besonders charmant ist ein Zimmer mit sichtbaren Holzbalken, das eine warme, individuelle Atmosphäre schafft. Ein weiteres, ruhig zum Garten gelegenes Zimmer verfügt über einen stilvollen Einbauschränk – perfekt für zusätzlichen Stauraum im Familienalltag.

Das Badezimmer auf dieser Etage ist geräumig und mit einer Badewanne und Dusche ausgestattet. Ein separates WC befindet sich in einem nebenliegenden Raum.

Neben einem Bodenraum im zweiten Dachgeschoss, der sich als Abstell- oder Hobbyraum eignet, bietet auch der Spitzboden zusätzlichen Stauraum.

Der Teilkeller verfügt neben dem Heizungsraum und einem Hauswirtschaftsraum über zwei praktische Abstellräume für Vorräte oder Haushaltsartikel. Zusätzlich sorgt eine direkt von der Einfahrt aus erreichbare Garage für weiteren Komfort – eine potenzielle Verbindung zum Hausinneren könnte diesen nochmals erhöhen und eine attraktive Erweiterung darstellen.

Diese substanzstarke Doppelhaushälfte vereint großzügiges Wohnen mit viel Potenzial zur Modernisierung – eine Einladung an alle, die ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen schaffen möchten. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Möglichkeiten dieser Immobilie zu überzeugen.

??????? ???????: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr

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

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage im Stadtteil Bremen-Vahr, Nahe eines Wendeplatzes, was ein besonders verkehrsarmes und familienfreundliches Umfeld schafft. Die Straße zählt zu den bevorzugten Adressen des Stadtteils und erinnert in ihrer Wohnqualität an das benachbarte Schwachhausen.

Die Infrastruktur überzeugt mit kurzen Wegen: Supermärkte, Drogerien, Apotheken sowie ärztliche Versorgung sind fußläufig erreichbar. Auch Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe – ideale Voraussetzungen für Familien, die eine ruhige Wohnlage mit bester Versorgung verbinden möchten.

Die Mobilität ist optimal gewährleistet: Straßenbahnhaltestellen liegen in bequemer Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Bremer Innenstadt. Mit dem Auto ist zudem die A1 in wenigen Minuten erreichbar, wodurch auch das Umland bestens angebunden ist.

Insgesamt bietet diese Lage eine seltene Kombination aus ruhigem, familiengerechten Wohnen, sehr guter Infrastruktur und idealer Erreichbarkeit – ein Standort, der Wohnqualität und Alltagstauglichkeit perfekt vereint.

??????? ???????: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 245.18 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.  
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.

???????? ??????????: 25057021 - 28329 Bremen – Gartenstadt Vahr

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

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

Eric Stöver

---

Bahnhofstraße 48-50, 28844 Weyhe

Tel.: +49 4203 - 74 84 43 0

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

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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