

Bremen – Osterholz

# Neuwertiges Haus in ruhiger Lage

Objektnummer: 23057007



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

KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 133,11 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 360 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23057007 - 28307 Bremen – Osterholz

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

Objektnummer: 23057007 - 28307 Bremen – Osterholz

## Auf einen Blick

Objektnummer	23057007
Wohnfläche	ca. 133,11 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2013
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	599.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23057007 - 28307 Bremen – Osterholz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	65.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.09.2023		
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23057007 - 28307 Bremen – Osterholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 23057007 - 28307 Bremen – Osterholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 23057007 - 28307 Bremen – Osterholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 23057007 - 28307 Bremen – Osterholz

## Die Immobilie





Objektnummer: 23057007 - 28307 Bremen – Osterholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 23057007 - 28307 Bremen – Osterholz

## Die Immobilie



**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: 23057007 - 28307 Bremen – Osterholz

## 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)

Objektnummer: 23057007 - 28307 Bremen – Osterholz

## Ein erster Eindruck

Das Haus ist vom Zustand wie neu und es wurden hochwertige Materialien verbaut. Das Haus strahlt eine ruhige und moderne Eleganz aus, welche zum Wohlfühlen einlädt. Sie erreichen das Grundstück über eine private Zuwegung. Die Straße selbst ist ein verkehrsberuhigter Wendehammer mit altem Baumbestand. Die unmittelbare Nachbarschaft ist geprägt von Villenbauten und ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Gehöften. Parkmöglichkeiten auf Ihrem neuen Grundstück finden Sie beidseitig des Hauses auf befestigten Stellplätzen, davon könnten Sie einen noch als Carport ausbauen. Sie betreten das Haus durch eine wunderschöne Sicherheitseingangstür und stehen dann in der geräumigen Diele. Von hier gehen das Gäste-WC, das Arbeitszimmer und das Wohn-Eßzimmer mit der offenen Küche ab. Dieser großzügige Wohntrakt ist nach Süden ausgerichtet und hat viele bodentiefe Glaselemente, so dass der Garten visuell die Wohnfläche erweitert und im Sommer zum Verweilen auf der Terrasse einlädt. Im vorigen Jahr wurde dieser Bereich mit einem Kaminofen ausgestattet, der in drei Richtungen einen Blick auf die Flammen gewährt. Die Küche ist weiß glänzend und der ganze Raum wurde mit hochwertiger Eichendiele ausgelegt. Die bodentiefen Fenster und die im Wohnzimmer vorhandene Fußbodenheizung vermitteln ein großzügiges Raumgefühl, die Behaglichkeit wird durch den Kamin komplementiert. Über die Treppe geht es dann ins Obergeschoß. Hier befindet sich der Schlafbereich mit bis zu drei möglichen Schlafzimmern, dem großen Tageslichtbad und einem offenen Bereich im Flur, der als Arbeits- oder Leseecke dienen könnte. Der darüber liegende Dachboden könnte noch als zusätzliche Spielfläche erschlossen werden, er dient derzeit als Abstellfläche. Von der geräumigen Küche geht der Hauswirtschaftsraum ab, so dass man die Speisekammer sehr praktisch direkt von der Küche aus erreicht. Der Garten wurde mit einer automatischen Bewässerung und mit diverser Gartenbeleuchtung ausgestattet, die Beete sind pflegeleicht angelegt und der Zaun wurde blickdicht errichtet und zusätzlich begrünt. Ein Haus, in welchem man sofort 'loswohnen' könnte.

Objektnummer: 23057007 - 28307 Bremen – Osterholz

## Ausstattung und Details

- Rollläden vorbereitet
- hochwertige Einbauküche
- bodenebene Dusche
- Badewanne
- Kamin mit dreiseitigem Glas
- Alarmanlage
- Fußbodenheizung in beiden Stockwerken
- Solarthermie als Unterstützung der Heizung
- Eiche Echtholzdielen
- geräumiger Hauswirtschaftsraum
- speziell importierter Feinsteinzeugboden
- hochwertige Vinylböden im Eichedesign im Obergeschoß
- Wandleuchten aussen
- eingebaute Spots im Dachüberstand als zusätzliche Außenbeleuchtung
- Gartenabstellraum
- Gartenunterstand
- 2 PKW-Stellplätze
- automatische Gartenbewässerung

Objektnummer: 23057007 - 28307 Bremen – Osterholz

## Alles zum Standort

Osterholz ist ein Stadtteil mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert. Das Haus steht in Alt-Osterholz In der Dorfstrasse ist kein Verkehr zu spüren oder zu hören. Trotzdem sind Sie sehr gut angebunden. Gleich in der Nachbarschaft befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Osterholzer Feldmark“. Ein Spaß für Alt und Jung. Noch heute wird die in fußläufiger Entfernung gelegene „grüne Lunge“ landwirtschaftlich genutzt. Als Ausgleichsfläche wurden hier ein Biotop und eine Fledermaushöhle geschaffen. Mehrere Seen in der Umgebung laden zum Spazieren und Baden ein. Sportbegeisterte Anwohner freuen sich über das reichhaltige Angebot von Turn- und Sportvereinen, Fitness-, Reit-, Golf- und Tennisklubs. Saunafans fühlen sich in der Oase – Nähe Weserpark oder im Schloßparkbad wohl. Das Kulturensemble von Kultur Ambulanz am Klinikum Bremen-Ost besteht aus einer Galerie im Park mit aktueller Kunst, dem Krankenhausmuseum sowie den Sonderausstellungen und Veranstaltungen. Im Haus im Park finden regelmäßig klassische und moderne Konzerte statt sowie Theatervorstellungen der Hochschule für Künste Bremen. Für Shopping-Erlebnisse ist der nahe gelegene Weserpark eine gute Adresse. Kindergärten, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie gleich in unmittelbarer Umgebung Ihres neuen Zuhauses. Alle wichtigen Infrastrukturen inklusive der öffentlichen Verkehrsanbindung in die Bremer City liegen in kurzer Distanz zur Osterholzer Dorfstraße. Naherholung bietet der Achterdiecksee, der Hodenberger Deich, die Wümme Niederungen und das nahegelegene Oberneuland u.a. auch mit seiner kulinarischen Vielfalt. Mit dem Auto sind Sie in wenigen Minuten auf der A27 Richtung Küste oder auf der A1 Richtung Hamburg unterwegs.

Objektnummer: 23057007 - 28307 Bremen – Osterholz

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.9.2023. Endenergiebedarf beträgt 65.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. 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. 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.

Objektnummer: 23057007 - 28307 Bremen – Osterholz

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Stephan

---

Wachmannstraße 132 Bremen

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)