

Grasberg

Bungalow in rückwärtiger Lage nahe eines Naturschutzgebietes bei Fischerhude

????????? ??????????: 23057003



????????????: ca. 158 m² • ??????????: 3 • ????????? ????: 845 m²

???????? ??????????: 23057003 - 28879 Grasberg

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

???????? ??????????: 23057003 - 28879 Grasberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	23057003	??????	
????????????	ca. 158 m ²	????????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????		
??????????	3	????? ???????????????	2022
?????????????? ??? ????????????	2	?????????? ????????????????	?????????
????????????	2	??????????????????????????	ca. 0 m ²
????? ???????????????	1990	??????	
?????? ???????????????	2 x ?????????????? ?????? ???????????????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????

???????? ??????????: 23057003 - 28879 Grasberg

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	134.70 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	24.01.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	??????	????????????? ????????????????? ?????????????	

???????? ??????????: 23057003 - 28879 Grasberg

?? ?????????



???????? ??????????: 23057003 - 28879 Grasberg

?? ?????????



???????? ??????????: 23057003 - 28879 Grasberg

?? ?????????



???????? ??????????: 23057003 - 28879 Grasberg

?? ?????????



???????? ??????????: 23057003 - 28879 Grasberg

?? ?????????



???????? ??????????: 23057003 - 28879 Grasberg

?? ?????????



???????? ??????????: 23057003 - 28879 Grasberg

?? ?????????



???????? ??????????: 23057003 - 28879 Grasberg

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

Hier befinden sich in ruhiger, rückwärtiger Lage vier Wohnhäuser. Von der Straße aus gesehen befindet sich das Haus in dritter Reihe. Vor dem Haus sind Stellplätze für mindestens zwei PKW und es ist eingerahmt von einer schönen Begrünung. Das Haus betritt man über einen Windfang mit Glaswand und Tür, wodurch alles sehr freundlich einladend wirkt. Daran anschließend ist dann die großzügige, helle Diele mit einer großen Lichtkuppel als besonderem Highlight. Von der Diele gehen zwei Räume, die Küche, ein Technikraum und der Flur zum Hauswirtschaftsraum und den Bädern ab. Es gibt noch einen weiteren Abstellraum und ein Zimmer, das derzeit von der Küche abgeht. Hier besteht baulich auch die Möglichkeit den Raum vom Flur aus zugänglich zu machen. Neben dem Haus befindet sich eine sehr große Terrasse, wo man wunderbar mit vielen Gästen an einer großen Tafel sitzen könnte. Der Platz ist derzeit mit feinem Kies als Belag versehen, darunter ist er gepflastert, so dass auch dies sehr pflegeleicht ist. Abgerundet wird der einladende Außensitzplatz durch ein besonderes Gartenhaus, das hier den Wintergarten ersetzt. Mit seinen großen Glasflächen und dem Ausbau innen ist es sehr einladend und bietet ebenfalls genug Platz um sich mit mehreren Personen darin aufzuhalten. Der Außenbereich wurde fachmännisch geplant und angelegt und ist insgesamt derzeit sehr pflegeleicht gehalten. (Auf Wunsch des Erwerbers legt der Verkäufer eine Rasenanlage an, bzw. hilft bei der Umgestaltung der Außenanlagen.

???????? ??????????: 23057003 - 28879 Grasberg

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

- 2-3 Außen- Parkplätze
- Wintergartenähnliches Gartenhaus
- ca. 100qm Terrasse
- ca. 180 qm Wohn- und Nutzfläche
- Glaskuppel
- Hauswirtschaftsraum wie eine zweite Küche.
- Windfang mit Glaswand
- einige Glastüren
- zwei weiße Dusch-Bäder
- insgesamt 3 Abstellräume als Kellerersatz
- Einbauschränke im Schlafzimmer.
- Einbaustrahler
- neue Gastherme 2017 mit Warmwasserbereitung
- neue Einbauküche in 2022.
- Malerarbeiten in 2022

???????? ??????????: 23057003 - 28879 Grasberg

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

Die Ortschaft Rautendorf liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Gemeinden Lilienthal und Fischerhude. Die Gemeinde Lilienthal gehört zu den beliebtesten Orten an der unmittelbaren Grenze zu Bremen. Viele Bremer „ziehen aufs Land“. Attraktive Bauplatzpreise und eine perfekte Infrastruktur für junge Familien hat Lilienthal in den letzten Jahren gut wachsen lassen. Auch Rautendorf profitiert davon, dass man mit der Straßenbahnlinie 4 von Falkenberg an Bremen angeschlossen ist. Von Rautendorf erreicht man Fischerhude und Lilienthal mit dem Bus, dessen Haltestelle nur wenige Meter entfernt ist. Die Bundesbahn und die Autobahn A 1 erreicht man in wenigen Autominuten in Ottersberg. Als Naherholungsgebiet befindet sich direkt auf der anderen Straßenseite ein großes Naturschutzgebiet. Die nächste Bushaltestelle ist nur zwei Grundstücke weiter an der Straße und das nächste Lebensmittelgeschäft ist nur 1,5 Kilometer entfernt.

???????? ??????????: 23057003 - 28879 Grasberg

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.1.2033. Endenergieverbrauch beträgt 134.70 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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._x000D_ PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss_x000D_ - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen._x000D_ - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen._x000D_ 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._x000D_ _x000D_ UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:_x000D_ 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.

???????? ??????????: 23057003 - 28879 Grasberg

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

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

Christian Stephan

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com