

Bremen – Habenhausen

# Attraktives Einfamilienhaus in geschmackvoller Ausstattung Nähe Werdersee

????????? ??????????: 23057032



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

???? ??????: 375.000 EUR • ??????????: ca. 116,8 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ????: 759 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23057032 - 28279 Bremen – Habenhausen

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

???????? ??????????: 23057032 - 28279 Bremen – Habenhausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	23057032
????????????	ca. 116,8 m <sup>2</sup>
?????????????? ???	???????? ?? ?? ????????
?????????	4
??????????	2
???? ?????????????	1998

???? ???????	375.000 EUR
??????	???????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ?????????????	2010
???????? ????????????	???????
???????????????????? ??????	ca. 0 m <sup>2</sup>
??????	????????, ?????, ???????????????? ????????

???????? ??????????: 23057032 - 28279 Bremen – Habenhausen

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	67.53 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	20.08.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	B
????? ????????????	??????	????????????? ????????????????? ?????????????	

???????? ??????????: 23057032 - 28279 Bremen – Habenhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 23057032 - 28279 Bremen – Habenhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 23057032 - 28279 Bremen – Habenhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 23057032 - 28279 Bremen – Habenhausen

?? ?????????





???????? ??????????: 23057032 - 28279 Bremen – Habenhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 23057032 - 28279 Bremen – Habenhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 23057032 - 28279 Bremen – Habenhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 23057032 - 28279 Bremen – Habenhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 23057032 - 28279 Bremen – Habenhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 23057032 - 28279 Bremen – Habenhausen

?? ?????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

???????? ??????????: 23057032 - 28279 Bremen – Habenhausen

?? ?????????



**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)

???????? ??????????: 23057032 - 28279 Bremen – Habenhausen

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

Wir freuen uns, Ihnen dieses ganz besondere und individuelle Einfamilienhaus präsentieren zu können. Das schöne Haus wurde 1998 erbaut und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen über eine Wohnfläche von ca. 116,8 m<sup>2</sup>. Die Raumaufteilung ist optimal gestaltet und bietet viel Platz für jemanden, der großzügig wohnen möchte. Der ursprüngliche Teil des Hauses (1904) bestand aus der jetzigen Küche, dem Flur und dem Badezimmer. 1986 wurde das Haus um das jetzige Wohnzimmer und einen Hauswirtschaftsraum erweitert. Man betritt das Haus über die Terrasse und hat auf der rechten Seite die schöne neue Wohnküche. Links gelangt man in den Wohnbereich, von dem der Ausgang zum Obergeschoss und der Zugang zum Garten abgehen. Der große Hauswirtschaftsraum mit Einbauschränken und modernster Ausstattung schließt sich an. Der Ausgang und das Obergeschoss wurde 1998 angebaut und erweiterten den Wohnbereich um ca. 55 m<sup>2</sup>. Der Aufbau wurde mit sibirischer Lerche umbaut, gedämmt und isoliert. Über eine maßangefertigte Treppe aus schönem Rubinienholz gelangt man in das Obergeschoss. Hier befinden sich 3 große, sehr gut geschnittene Zimmer, die alle im Jahr 2021 mit Holzvinylböden ausgestattet wurden, sowie ein Duschbad, das im Jahr 2020 renoviert wurde. Die Vaillant Gastherme wurde 2010 installiert. 2010 wurde das gesamte Erdgeschoss saniert inklusive Isolierung und Dämmung. Eine Besonderheit ist, dass es sich bei dieser Immobilie um ein per WEG geteiltes Eigentum handelt. Das ca. 759 m<sup>2</sup> große Grundstück ist Gemeinschaftseigentum mit abgetrennten Bereichen nebst 2 Gartenschuppen, die zur Sondernutzung zur Verfügung stehen. Deswegen möchten wir insbesondere den großen Gemeinschaftsgarten hervorheben, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Hier können Sie die sonnigen Tage genießen und sich vom stressigen Alltag erholen. Die Immobilie verfügt zudem über zwei große Terrassen. Einer Oase gleich, können Sie Ihre Privatsphäre dank der äußerst uneinsehbaren Lage voll und ganz genießen. Hier finden Sie Ruhe und Geborgenheit in Ihren eigenen vier Wänden. Die Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen. Alle Räume sind mit hochwertigen Materialien ausgestattet und verfügen über eine moderne und zeitlose Optik. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre. Die Böden sind mit pflegeleichtem Vinyl versehen. Zusammenfassend bietet dieses Einfamilienhaus einen perfekten Wohnort für ein Paar, das Komfort, Großzügigkeit und eine attraktive Lage zu schätzen weiß. Die Ausstattung und die farbenfrohe Gestaltung sowie die architektonische Besonderheit versprühen beim Betreten dieser schönen Immobilie gleich südlichen Flair. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um dieses besondere Haus selbst zu erleben. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!



???????? ??????????: 23057032 - 28279 Bremen – Habenhausen

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

- 1986 Anbau Wohnzimmer und Hauswirtschaftsraum
- 1998 An- und Aufbau Obergeschoss
- 2010 Fenster erneuert
- 2010 Sanierung und Dämmung des gesamten Erdgeschosses
- 2020 Neue Einbauküche
- 2021 Neue Vinylböden verlegt
- 2 Gartenhäuser
- Waschmaschine, Trockner und Einbauschränke im HWR

???????? ??????????: 23057032 - 28279 Bremen – Habenhausen

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

Die Lage des Hauses ist äußerst attraktiv, besonders durch die unmittelbare Nähe zum Werdersee. In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind in kurzer Entfernung erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, sodass Sie schnell und bequem in die Innenstadt gelangen. Die unmittelbare Nähe zum Habenhauser Deich lädt zu einer Vielzahl von Freizeitaktivitäten ein.

???????? ??????????: 23057032 - 28279 Bremen – Habenhausen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.8.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 67.53 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

???????? ??????????: 23057032 - 28279 Bremen – Habenhausen

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

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

Christian Stephan

---

Wachmannstraße 132 ?????  
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)