

Bremen – Neustadt

# Altbremer Haus mit 1- 3 Wohneinheiten in zentraler Lage

????????? ??????????: 23057051



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

???? ??????: 430.000 EUR • ??????????: ca. 262,74 m<sup>2</sup> • ??????: 6.5 • ?????? ????: 151 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23057051 - 28199 Bremen – Neustadt

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

???????? ??????????: 23057051 - 28199 Bremen – Neustadt

?? ??? ??????

|                      |                           |                           |                       |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------|
| ???????? ??????????  | 23057051                  | ????? ???????             | 430.000 EUR           |
| ???????????          | ca. 262,74 m <sup>2</sup> | ???????????               | Käuferprovision       |
| ?????? ???????       | ?????????????? ??????     |                           | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????            | 6.5                       |                           | MwSt.) des            |
| ????????????? ???    | 5                         |                           | beurkundeten          |
| ??????????           |                           | ????? ??????????????      | Kaufpreises           |
| ??????????           | 3                         | ????????                  | 2004                  |
| ????? ?????????????? | 1900                      | ?????????                 | ???????               |
|                      |                           | ??????????????            |                       |
|                      |                           | ????????????????????????? | ca. 24 m <sup>2</sup> |
|                      |                           | ??????                    |                       |
|                      |                           | ????????                  | ?????????, ??????,    |
|                      |                           |                           | ??????????????????    |
|                      |                           |                           | ?????????, ?????????? |

???????? ?????????: 23057051 - 28199 Bremen – Neustadt

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

|                                                    |                                 |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ????????? ???????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????                          | ??????? ???????<br>??????????                                                | 199.60 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 26.06.2035                      | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | F              |
| ????? ???????????                                  | ??????                          | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1900           |

??????? ?????????: 23057051 - 28199 Bremen – Neustadt

?? ????????



???????? ?????????: 23057051 - 28199 Bremen – Neustadt

?? ?????????



???????? ?????: 23057051 - 28199 Bremen – Neustadt

?? ???????



????????? ??????????: 23057051 - 28199 Bremen – Neustadt

?? ?????????



???????? ?????????: 23057051 - 28199 Bremen – Neustadt

?? ?????????



???????? ??: 23057051 - 28199 Bremen – Neustadt

?? ???????



???????? ??: 23057051 - 28199 Bremen – Neustadt

?? ???????



???????? ?????????: 23057051 - 28199 Bremen – Neustadt

?? ?????????



**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)

???????? ?????????: 23057051 - 28199 Bremen – Neustadt

?? ????????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

??????? ???????: 23057051 - 28199 Bremen – Neustadt

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

Die Immobilie befindet sich in einer zentralen und lebhaften Straße im Herzen von der beliebten Bremer - Neustadt. In der Nähe befinden sich die Neustadtcontrescarpe mit Spielplätzen und dem Schwimmbad, die Fachhochschule und das Theater am Leibnizplatz. In der Neustadt gibt es eine große Auswahl an Geschäften, die weit über den täglichen Bedarf hinaus gehen.

1900 wurde das Haus gebaut und in den gesamten Jahren danach liebevoll gepflegt und immer wieder saniert. Vom Eingangsbereich führt das Treppenhaus bis in den noch nicht ausgebauten Dachboden, der mit einer Höhe von ca 2,30 noch eine große Fläche bietet und einen Austritt auf einen unbefestigten Platz auf dem Dach hat.

Im Erdgeschoß befindet sich ein offener großer Wohnraum mit überdachtem Balkon und angrenzender Küche im Wintergarten, sowie einem Schlafzimmer und einem Flur und mit eigenem Zugang zum Souterrain mit diversen Räumen, einem Gartenzimmer und einem sanierten Duschbad.

Das erste Geschoß ist auf zwei Zimmer; ein Schlafzimmer und ein großes Wohn-/Esszimmer, Wannenbad mit Fenster und einer weiteren Küche im Wintergarten verteilt. Das zweite Geschoß hat kaum Dachschrägen und bietet weitere zwei Zimmer, davon eines teilbar und eines ist von der Größe nur ein halbes Zimmer, ein Wannenbad, mit Dachfenster, einen Balkon mit Abstellraum und eine kleine Küche. Darüber befindet sich der große unausgebaute Dachraum.

Der Keller ist zusätzlich durch einen separaten Eingang von dem Hausflur zu erreichen. Hier befindet sich neben dem Hausanschlussraum, vier Abstellräume auch ein Gartenzimmer und der Hauswirtschaftsraum mit einem Zugang auf die Terrasse, sowie die schon genannten Räume (Gartenzimmer mit Zugang zur überdachten Terrasse und Bad)

Das besondere am Haus sind die gut erhaltenen Stilelemente aus der Bauzeit und die Möglichkeit es mit wenig Aufwand in drei in sich abgeschlossene Wohneinheiten umzubauen.

??????? ?????????: 23057051 - 28199 Bremen – Neustadt

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

- 3 Einbauküchen
- Terrasse
- 2 Balkone beide überdacht
- Stuck
- gut erhaltene Türen aus der Bauzeit
- Souterrainräume, z.B. als Ankleide
- Hauswirtschaftsraum
- zusätzlicher Zugang zum Keller von dem Hauseingangsflur
- Duschbad neuwertig im Souterrain
- Wannenbad mit Fenster und Waschmaschinenanschluß im 1. OG
- Wannenbad mit Fenster und Waschmaschinenanschluß im 2. OG
- Dachboden noch nicht ausgebaut aber mit Treppe und Ausstieg aufs Dach
- Holzdielenböden

??????? ?????????: 23057051 - 28199 Bremen – Neustadt

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

Das stilvolle Haus präsentiert sich im Bremer Stadtteil Neustadt. Es wurde in den vergangenen Jahrzehnten immer mehr ein zentrumsnaher Ortsteil, der Findorff und Teilen des Getteviertels Konkurrenz macht. Viele Kleinbetriebe nutzen den guten Ruf dieses Viertels und lassen sich hier nieder. Besonders attraktiv ist die Neustadt durch die Nähe zum Flughafen und gleichzeitig zur Innenstadt. Die viele "Bremer Häuser" im Jugendstil sind malerisch anzuschauen und die Nähe zur Weser und zur Schlachte (beides ist fußläufig zu erreichen) wird von vielen sehr geschätzt. Auch kulturell hat die Neustadt und die direkte Nachbarschaft einiges zu bieten: z.B. die Bremer Shakespeare Company und das Museum für moderne Kunst.

Dieses Haus hat eine hervorragende Infrastruktur. Es liegt fußläufig zur Strassenbahnlinie und Bus. Damit sind Flughafen, Bahnhof, Innenstadt, Hochschule und selbst die Universität von hier aus perfekt zu erreichen. Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe. Mit unzähligen Geschäften bietet der Buntentorsteinweg, die Pappelstraße und die vielen Seitenstrassen weit mehr Einkaufsmöglichkeiten als nur für den täglichen Bedarf und der Wochenmarkt findet in der Pappelstrasse an 6 Tagen in der Woche statt. Es gibt auch sehr nette Cafés und Restaurants in der Nachbarschaft und die Rad- und Fußwege an der Weser und durch die Neustadtcontrescarpe bieten eine schöne Naherholungsmöglichkeit. Für Wassersportler ist außerdem der Werdersee eine attraktive Möglichkeit um z.B. zu rudern, surfen, schwimmen etc.

??????? ?????????: 23057051 - 28199 Bremen – Neustadt

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 199.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.

Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

??????? ?????????: 23057051 - 28199 Bremen – Neustadt

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

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

Christian Stephan

---

Wachmannstraße 132, 28209 Bremen

Tel.: +49 421 - 27 88 88 0

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

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

---

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