

Lemwerder

## Doppelhaushälfte in ruhiger Lage

???????? ??: 25293021



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

???? ??: 275.000 EUR • ??: ca. 104 m<sup>2</sup> • : 4 • ??: 367 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25293021 - 27809 Lemwerder

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ?????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ??????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ??????????????????

??????? ?????????: 25293021 - 27809 Lemwerder

?? ??? ??????

|                     |            |               |                       |
|---------------------|------------|---------------|-----------------------|
| ???????? ?????????  | 25293021   | ????? ??????? | 275.000 EUR           |
| ???????????         | ca. 104 m² | ???????????   | Käuferprovision       |
| ?????????           | 4          |               | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? ???      | 2          |               | MwSt.) des            |
| ??????????          |            |               | beurkundeten          |
|                     |            |               | Kaufpreises           |
| ?????????           | 1          | ?????????     | ???????               |
| ????? ????????????  | 1991       | ????????????? |                       |
| ????? ????????????? | 1 x ?????? | ???????       | ???????, WC           |
|                     |            |               | ???????????,          |
|                     |            |               | ???????????????       |
|                     |            |               | ???????               |

??????? ???????: 25293021 - 27809 Lemwerder

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

|                                                     |                      |                                                                              |               |
|-----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                             | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                   | ??????               | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 85.91 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 13.04.2035           | ?????????????<br>?????????????????<br>?????????????                          | C             |
| ????? ???????????                                   | ??????               | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1991          |

??????? ???????: 25293021 - 27809 Lemwerder

?? ????????



??????? ???????? : 25293021 - 27809 Lemwerder

?? ????????



??????? ???????? : 25293021 - 27809 Lemwerder

?? ????????



??????? ???????? : 25293021 - 27809 Lemwerder

?? ????????



??????? ???????: 25293021 - 27809 Lemwerder

?? ????????



??????? ???????: 25293021 - 27809 Lemwerder

??????



www.von-poll.com

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ?????? ???? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ????, ??? ?????? ?? ?????? ??? ?????? ??? ??????.

??????? ???????: 25293021 - 27809 Lemwerder

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

Zum Verkauf steht eine gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1991, die sich auf einer Grundstücksfläche von ca. 367 m<sup>2</sup> befindet. Mit einer Wohnfläche von ca. 104 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie Platz für Sie und Ihre Familie. Das Haus liegt in einer ruhigen Seitenstraße und ermöglicht somit ein entspanntes Wohnen. Die Immobilie verfügt über insgesamt vier Zimmer und überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung. Zwei dieser Zimmer sind als Schlafzimmer gestaltet und bieten Rückzugsmöglichkeiten. Ergänzend dazu gibt es ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Das Gäste-WC bietet zusätzlichen Komfort für Bewohner und Besucher. Das Haus hat im Jahr 2023 eine moderne Küche erhalten. Diese erstrahlt nun im schlichten Design und bietet sämtliche Annehmlichkeiten, die für das tägliche Leben wichtig sind. Eine Brennwertterme aus dem Jahr 2008, sorgt für wohlige Wärme im gesamten Haus. Die doppelverglaste Kunststofffenster tragen zusätzlich zur Energieeffizienz bei und bieten zugleich einen klassischen Charakter. Neben dem Wohnraum gibt es auch funktionale Flächen, wie einen Hauswirtschaftsraum, der als Seiteneingang genutzt werden kann. Ein Abstellraum im Inneren des Hauses bietet Platz für verschiedene Gegenstände und erleichtert die Organisation. Im Außenbereich finden Sie eine großzügige Terrasse, die mit einer elektrischen Markise ausgestattet ist und so auch bei starker Sonne Schutz bietet. Der Garten, in dem sich ein Häuschen mit Stromanschluss befindet, rundet das Platzangebot im Freien ab und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Für Fahrzeugbesitzer steht eine Garage zur Verfügung, die zusätzlichen Stauraum bietet. Zusammengefasst bietet diese Doppelhaushälfte eine komfortable Wohnatmosphäre in einer ruhigen Lage und punktet mit einer gepflegten Ausstattung, kombiniert mit solider Grundlage. Diese Immobilie eignet sich sowohl für Paare als auch für kleine Familien und bietet alle Voraussetzungen für schönes Wohnen. Bei Interesse an weiteren Informationen oder einer Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

??????? ?????????: 25293021 - 27809 Lemwerder

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

- Baujahr des Hauses 1991
- Wohnfläche ca. 104 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße ca. 367 m<sup>2</sup>
- Garage mit Abstellraum
- HWR mit separatem Eingang
- Küche aus 2023
- Brennwerttherme aus 2008
- Doppelverglaste Kunststofffenster
- Gäste WC
- Abstellraum
- Terrasse mit elektrischer Markise
- Gartenhäuschen mit Strom
- Elektrische Rollläden

??????? ?????????: 25293021 - 27809 Lemwerder

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

Die Gemeinde Lemwerder liegt im Süden der Wesermarsch auf der linken Weserseite gegenüber dem Bremer Stadtteil Vegesack. Die Gemeinde grenzt im Nordwesten an die Gemeinde Berne und im Nordosten sowie im Osten an die Weser. Im Südosten grenzt sie an das Land Bremen, im Süden an die Stadt Delmenhorst und im Südwesten an die Gemeinde Ganderkesee. Lemwerder ist über die B 212 erreichbar. Zwischen Bremen-Vegesack und Lemwerder besteht eine Autofährverbindung über die Weser mit zwei Fährschiffen. Innerhalb des Verkehrsverbundes Bremen-Niedersachsen (VBN) verkehren Linienbusse zwischen den einzelnen Ortsteilen Lemwerders sowie den Nachbarorten.

??????? ?????????: 25293021 - 27809 Lemwerder

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 85.91 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ???????: 25293021 - 27809 Lemwerder

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

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

Heinz Stoffels

---

Mühlenstraße 7 Ganderkesee  
E-Mail: ganderkesee@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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