Bremen – Radio Bremen

# Großzügige Wohnung mit 2 großen Sonnenterrassen und 2 Tiefgaragenstellplätzen

***??????? ????????: 24057037***

**???? ??????: 400.000 EUR • ?????????: ca. 155,98 m² • ???????: 4**

**??????? ????????: 24057037 - 28211 Bremen – Radio Bremen**

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

**??????? ????????: 24057037 - 28211 Bremen – Radio Bremen**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 24057037 |
| ????????? | ca. 155,98 m² |
| ??????? | 4 |
| ???????? | 2 |
| ???? ?????????? | 1972 |
| ????? ?????????? | 2 x ??????? ???????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 400.000 EUR |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ???? ??????????? | 2006 |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ????????????????? ????? | ca. 11 m² |
| ?????? | ???????, ????????????? ???????, ???????? |

**??????? ????????: 24057037 - 28211 Bremen – Radio Bremen**

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

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? |
| ???? ????????? | ????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 17.07.2028 |
| ???? ????????? | ????? |

| | |
|---|---|
| ????????????? ????????? | VERBRAUCH |
| ?????? ????????? ????????? | 169.00 kWh/m²a |
| ????????? ???????????? ???????? | F |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 1970 |

??????? ????????: 24057037 - 28211 Bremen – Radio Bremen

# ?? ???????

**??????? ????????: 24057037 - 28211 Bremen – Radio Bremen**

# ?? ???????

??????? ????????: 24057037 - 28211 Bremen – Radio Bremen

# ?? ???????

??????? ????????: 24057037 - 28211 Bremen – Radio Bremen

# ?? ???????

**??????? ????????: 24057037 - 28211 Bremen – Radio Bremen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24057037 - 28211 Bremen – Radio Bremen**

# ?? ???????

??????? ????????: 24057037 - 28211 Bremen – Radio Bremen

# ?? ???????

**??????? ????????: 24057037 - 28211 Bremen – Radio Bremen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24057037 - 28211 Bremen – Radio Bremen**

# ?? ???????

??????? ????????: 24057037 - 28211 Bremen – Radio Bremen

# ?? ???????

## ??????? ????????: 24057037 - 28211 Bremen – Radio Bremen

# ?? ???????

**??????? ????????: 24057037 - 28211 Bremen – Radio Bremen**

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

Aus zwei mach eins - so lässt sich diese schöne Immobilie beschreiben. Der Eigentümer hat sich eine besondere Immobilie erschaffen, indem er eine angrenzende Wohnung dazugekauft hat und durch die Öffnung zur bestehenden Wohnung viel Platz gewonnen hat. Im Hochparterre gelegen und in großzügiger Raumaufteilung präsentiert sich die Immobilie hell, sonnig und luftig. Vom Flur gehen das Arbeitszimmer, das Schlafzimmer und das Badezimmer ab. Das Bad ist mit Badewanne, Dusche, Handtuchwärmer und Fußbodenheizung ausgestattet. Zudem ist das Fenster neu. Waschmaschine und Trockner finden hier bequem Platz. Gegenüber vom Badezimmer liegt die Küche und ist mit einem offenen Bar- Element zum Wohnzimmer hin konzipiert. Dem Flur folgend gelangt man in das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Zugang zur herrlichen ca. 40,38 m² großen Terrasse mit Blick ins Grüne. Durch die Verbindung zur Terrasse der hinzugewonnenen Wohnung hat man einen weiteren herrlichen Außenbereich von ca 35 m² So ist man im Genuss von 2 großen Terrassen , die miteinander verbunden sind, so dass man beide Bereiche bestens nutzen kann. Im Zuge der Verbindung wurde die Dämmung an der Innenwand neu eingesetzt. Ein weiterer ca. 32,73 m² großer Wohn- oder Schlafbereich mit Pantryküche und Bdezimmer sind eine ideale Ergänzung zu der ohnehin schon großzügigen Wohnung. Die neue Terrassentür ist mit einem Insektenschutz versehen. Eine Markise spendet angenehmen Schatten in heißen Monaten. 2 Garagenstellplätze und 2 Keller runden das großzügige Angebot ab. Eine interessante Option ist die Möglichkeit die Wohnungen wieder in 2 Eigentumswohnungen umzuwandeln. Ein Kostenvoranschlag liegt dazu vor. Das Hausgeld inklusive Rücklagen beträgt für eine Wohnung 528,17 € und für die kleinere Wohnung 224,00 €

**??????? ????????: 24057037 - 28211 Bremen – Radio Bremen**

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

- Heizung von 2023
- Rolläden an Fenstern im Schlafzimmer und im Büro
- Eicheparkett
- neue Elektrogeräte in der Küche
- Insektenschutz an beiden Terrassentüren

Einbauschränke auf beiden Terrassen

- Markise an 2. Terrasse
- 2 Badezimmer
- 2 Tiefgaragenstellplätze
- 2 Kellerräume
- Fahrradkeller

**??????? ????????: 24057037 - 28211 Bremen – Radio Bremen**

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

Äußerst zentral gelegen und doch in ruhiger Lage befindet sich diese besondere Immobilie. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Bahnhaltestelle und ein Ärztehaus. Das Focke Museum, der Rhododendronpark, das Lokal Chiko und der Club zur Vahr sind fußläufig erreichbar. Das beliebte Lestra Einkaufhaus, Rossmann und weitere Geschäfte sind ebenfalls nahe gelegen.

**??????? ????????: 24057037 - 28211 Bremen – Radio Bremen**

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 169.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

**??????? ????????: 24057037 - 28211 Bremen – Radio Bremen**

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

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

Christian Stephan

Wachmannstraße 132, 28209 Bremen
Tel.: +49 421 - 27 88 88 0
E-Mail: bremen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com