

#### Bremen - Sebaldsbrück

# Großzügiges Zweifamilienhaus in exzellentem Zustand

Número de propiedad: 25057018



PRECIO DE COMPRA: 450.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 235,18  $\mathrm{m}^2$  • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 687  $\mathrm{m}^2$ 



- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio



### De un vistazo

| Número de propiedad  | 25057018                           |
|----------------------|------------------------------------|
| Superficie habitable | ca. 235,18 m <sup>2</sup>          |
| Tipo de techo        | Techo a cuatro aguas               |
| Habitaciones         | 8                                  |
| Dormitorios          | 6                                  |
| Baños                | 2                                  |
| Año de construcción  | 1930                               |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior |

| Precio de compra                  | 450.000 EUR                                                                           |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Casa                              | Casa bifamiliar                                                                       |
| Comisión                          | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernización /<br>Rehabilitación | 2013                                                                                  |
| Estado de la propiedad            | Estructura                                                                            |
| Método de construcción            | Sólido                                                                                |
| Espacio utilizable                | ca. 10 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Características                   | Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada                                    |
|                                   |                                                                                       |



### Datos energéticos

| Tipo de calefacción                       | Sistema de calefacción de una sola planta |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Fuente de energía                         | Gas                                       |
| Certificado<br>energético válido<br>hasta | 20.07.2032                                |
| Fuente de energía                         | Gas                                       |

| Certificado<br>energético                           | Certificado energético |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Demanda de energía final                            | 114.50 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1930                   |







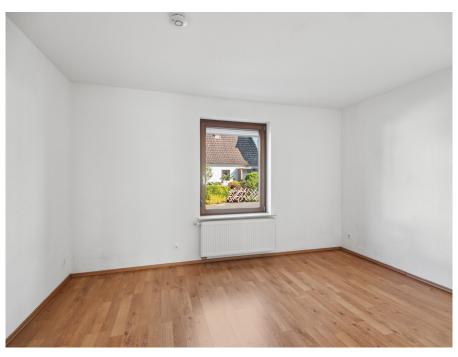












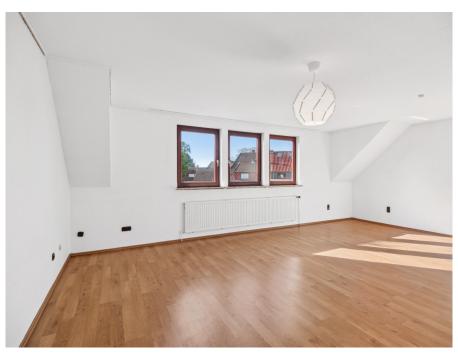






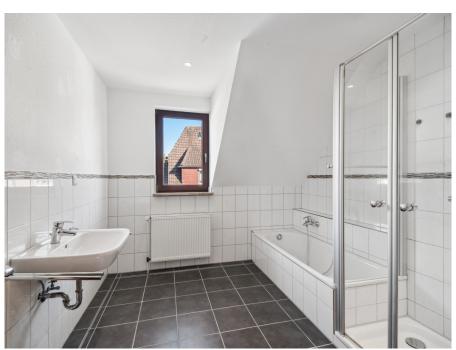










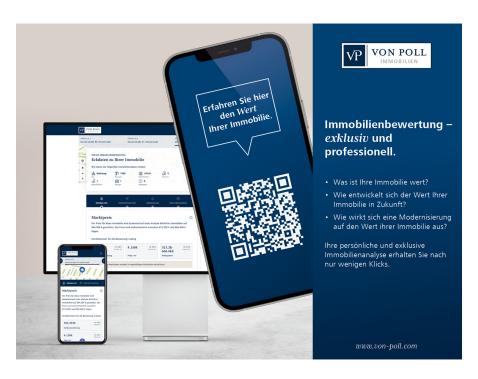
















### Una primera impresión

Dieses traumhafte Ein- bis Zweifamilienhaus wurde 1930 errichtet und in den letzten Jahren mehrmals modernisiert und energetisch saniert. Es befindet sich in einem sehr guten Zustand und bietet mit einer Wohnfläche von rund 235 m² idealen Raum für ein bis zwei Familien oder einen Mehrgenerationenhaushalt. Auf einem großen Grundstück in einer ruhigen Seitenstraße liegt diese erstklassige Immobilie. Vom Windfang aus gelangt man über die Treppe ins Obergeschoß zur abgeschlossenen 4 Zimmerwohnung, und in den Flur der ebenfalls in sich abgeschlossenen Erdgeschosswohnung. Im Parterre gibt es vier Zimmer, ein Tageslichtbad und eine Wohnküche. Die geräumige und sehr helle Küche hat eine Terrassentür in den Garten. Vor dem Wohnzimmer liegt eine Terrasse mit einem herrlichen Blick in den Garten. Im Obergeschoß befinden sich ebenfalls vier Zimmer, ein Tageslichtbad und eine Küche mit einer neuwertigen Einbauküche. Der Dachboden ist nicht ausgebaut und steht als Stauraum zur Verfügung. Als äußerst praktisch erweisen sich die Hauswirtschaftsräume. Jede Wohnung hat einen geräumigen HWR mit Fenster und Anschluß für die Waschmaschine. Abgerundet wird das Angebot durch zwei PKW-Stellplätze auf dem Grundstück und den Gartenhäusern, sowie dem schön angelegten Garten, der das ganze Haus umschließt. Das Haus wird mit zwei modernen Gasthermen aus dem Jahr 2008 mit Warmwasserbereitung beheizt. Die hintere Fassade bekam in 2013 eine Wärmedämmung. Übergabe der Immobilie ist nach Absprache möglich.



#### Detalles de los servicios

- + weiße Einbauküche im Obergeschoss mit Geschirrspüler
- + Hauswirtschaftsraum im Obergeschoss
- + Bad im Erdgeschoss mit Fenster, Wanne und separater Dusche
- + Bad im Obergeschoss mit Fenster, Wanne und separater Dusche
- + 4 Fenster mit Außenrollläden
- + Garten
- + Terrasse am Haus und eine im Garten
- + einheitlicher Laminatboden
- + Außenzugang zum Garten aus drei Räumen
- + Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoß
- + Stellplatz für 2 PKW
- + Gartenhaus an der Terrasse
- + 2. Gartenhaus für z.B. Fahrräder



#### Todo sobre la ubicación

Wohnlage: Sebaldsbrück ist ein überwiegend von Wohnbebauung geprägter Stadtteil mit guter Anbindung an das Bremer Stadtzentrum. Die Gersweiler Strasse zeichnet sich durch ihre ruhige Lage und die Nähe zu verschiedenen Einrichtungen aus, was sie zu einer attraktiven Wohngegend macht.? Es handelt sich um eine ruhige Anliegerstraße mit Asphaltbelag und einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h. Sie umfasst insgesamt 18 bekannte Ein- und Zweifamilienhäuser die von schönen Gärten umgeben sind. Die nächste Bushaltestelle "Bremen Osterholzer Friedhof" ist etwa 660 Meter entfernt, zudem ist der Bahnhof Bremen-Sebaldsbrück etwa 2,1 km entfernt und bietet Anschluss an den Regionalverkehr. ? Einkaufsmöglichkeiten: Ein Aldi-Supermarkt liegt in ca. 1,3 km Entfernung.? Bildungseinrichtungen: Die Schule an der Dudweilerstraße ist etwa 620 Meter entfernt.? Kinderbetreuung: Das Kinder- und Familienzentrum Saarburger Straße liegt rund 330 Meter entfernt.?



#### Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.7.2032. Endenergiebedarf beträgt 114.50 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1930. Die Energieeffizienzklasse ist D.



#### Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Christian Stephan

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com