

Bremen – Lehe

# Lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung mit 2 Balkonen und Tiefgaragenplatz

**CODICE OGGETTO: 25057037**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 385.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 87,36 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**CODICE OGGETTO: 25057037 - 28359 Bremen – Lehe**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25057037 - 28359 Bremen – Lehe

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25057037
Superficie netta	ca. 87,36 m <sup>2</sup>
Piano	3
Vani	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2000
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	385.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 5 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25057037 - 28359 Bremen – Lehe

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	69.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	07.05.2028	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000

CODICE OGGETTO: 25057037 - 28359 Bremen – Lehe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25057037 - 28359 Bremen – Lehe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25057037 - 28359 Bremen – Lehe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25057037 - 28359 Bremen – Lehe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25057037 - 28359 Bremen – Lehe

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25057037 - 28359 Bremen – Lehe

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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



**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)

**CODICE OGGETTO: 25057037 - 28359 Bremen – Lehe**

## Una prima impressione

Willkommen zu einer Wohnimmobilie, die Komfort, Funktionalität und Lage auf überzeugende Weise verbindet. Diese Dachgeschosswohnung wurde im Jahr 2000 errichtet und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 87,36 m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe – ob als Single, Paar oder kleine Familie.

Die Wohnung zeichnet sich durch eine durchdachte Raumaufteilung aus: Insgesamt stehen drei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung. Der großzügige, helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Objekts und ist offen zur Küche hin gestaltet. Ein Hauswirtschaftsraum birgt Platz für die Waschmaschine und einen Trockner, wenn gewünscht.

2 mit Fliegengitter ausgestattete Balkone sorgen zudem für viel Licht und schönen Wohnkomfort.

Die offenen Gestaltungsmöglichkeiten erlauben vielfältige Einrichtungsideen. Große Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Tageslicht und schaffen eine einladende Atmosphäre. Vom zentralen Flur gehen die weiteren Räume ab – zwei ruhig gelegene Schlafzimmer, die sich optimal als Schlaf- oder Arbeitszimmer eignen. Das Badezimmer ist mit ebenerdiger Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet und überzeugt durch zeitloses Design.

Besonderer Wert wurde auf zeitgemäßen Wohnkomfort gelegt.

Zur Wohnung gehören ein separater Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände, Winterreifen oder Sportausrüstung bietet. Für Ihren PKW steht ein eigener Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung, der Ihnen die Parkplatzsuche im Alltag erspart.

Das Haus präsentiert sich gepflegt. Der Zustand der gesamten Immobilie entspricht modernen Standards. Die Wohnung zeichnet sich zudem durch ihren ruhigen Dachgeschoss-Charakter aus; Nachbarn mit direkter Geräuschübertragung sind nicht zu erwarten.

Die Lage der Immobilie vereint zentrale Erreichbarkeit und eine angenehme Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar, sodass Sie im Alltag flexibel bleiben. Zugleich profitieren Sie von der ruhigen Ausstrahlung des Wohnquartiers.

Fazit: Diese Dachgeschosswohnung bietet eine attraktive Wohnfläche, eine durchdachte Raumaufteilung, 2 Balkone sowie nützliche Zusatzausstattungen wie Keller und Tiefgarage. Sie ist ideal für alle, die Wert auf ein gepflegtes Ambiente und eine gute Lage legen. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorteilen dieses Angebots. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

CODICE OGGETTO: 25057037 - 28359 Bremen – Lehe

## Dettagli dei servizi

Gemeinschaftsmülltonne  
Kellerraum (#22)  
Tiefgaragenplatz (#47)  
Gemeinschaftsfahrradkeller  
Waschraum (mit Münzmaschinen)

**CODICE OGGETTO: 25057037 - 28359 Bremen – Lehe**

## Tutto sulla posizione

Im begehrten Stadtteil Horn-Lehe hat sich ein neues Wohngebiet offenbart, das 'akademische Viertel' welches durch seine grüne Umgebung, eine gute Infrastruktur und die Nähe zur renommierten Universität Bremen und dem Technologiepark besticht. Hier verbinden sich akademische Inspiration und naturnahe Erholung zu einem harmonischen Lebensstil, der sowohl Privatsphäre als auch gesellschaftliche Vernetzung ermöglicht. Die hochwertige Wohnbebauung und die gepflegte Nachbarschaft spiegeln eine anspruchsvolles Klientel wider, die Wert auf Qualität, Sicherheit und eine gute Lage legt.

Freizeit und Erholung finden Familien im nahe gelegenen Bürgerpark, dem Stadtpark, dem Unisee, Spielplätzen und Sportanlagen, die alle in wenigen Gehminuten erreichbar sind und Raum für gemeinsame Aktivitäten und Entspannung bieten.

Das Umfeld bietet eine Vielzahl besonderer Annehmlichkeiten: Bildungseinrichtungen wie die International School of Bremen und renommierte Universitäten sind in wenigen Gehminuten erreichbar, was die intellektuelle Atmosphäre des Viertels unterstreicht. Gesundheitsversorgung gewährleisten nahegelegene Fachärzte, Kliniken und Apotheken, Restaurants und charmante Cafés, sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die direkte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere die Straßenbahnstationen sowie die schnelle Erreichbarkeit der Autobahn A27 ermöglichen eine komfortable Mobilität.

**CODICE OGGETTO: 25057037 - 28359 Bremen – Lehe**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.5.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 69.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.  
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.

**CODICE OGGETTO: 25057037 - 28359 Bremen – Lehe**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christian Stephan

---

Wachmannstraße 132, 28209 Bremen

Tel.: +49 421 - 27 88 88 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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