

Bremen - Neustadt

## 3-Zimmer-Wohnung in begehrter Wohnlage für Kapitalanleger & Selbstnutzer

Objektnummer: 26295029



**KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26295029 - 28201 Bremen - Neustadt**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26295029 - 28201 Bremen - Neustadt**

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 26295029              |
| Wohnfläche   | ca. 75 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 3                     |
| Schlafzimmer | 2                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| Baujahr      | 1956                  |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 199.000 EUR                                                                           |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung                                                                         |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Nutzfläche  | ca. 16 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Ausstattung | Einbauküche                                                                           |

**Objektnummer: 26295029 - 28201 Bremen - Neustadt**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                   |
|----------------------------|------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Endenergieverbrauch         | 135.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 26.02.2029 | Energie-Effizienzklasse     | E                 |
| Befuerung                  | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 1956              |

**Objektnummer: 26295029 - 28201 Bremen - Neustadt**

## Die Immobilie





Objektnummer: 26295029 - 28201 Bremen - Neustadt

## Die Immobilie





**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)

Objektnummer: 26295029 - 28201 Bremen - Neustadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 26295029 - 28201 Bremen - Neustadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 26295029 - 28201 Bremen - Neustadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26295029 - 28201 Bremen - Neustadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 26295029 - 28201 Bremen - Neustadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 26295029 - 28201 Bremen - Neustadt

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

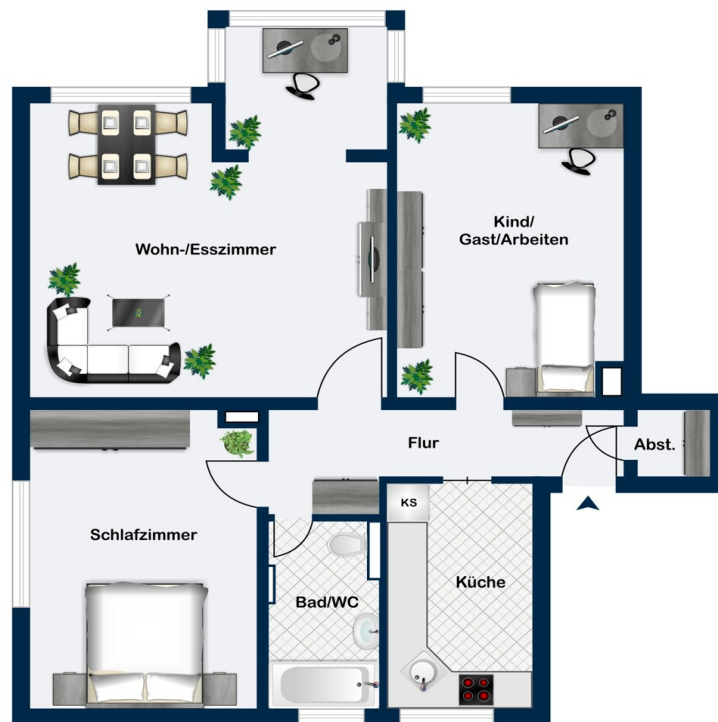
**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 26295029 - 28201 Bremen - Neustadt

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26295029 - 28201 Bremen - Neustadt**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Etagenwohnung mit drei Zimmern und einer Wohnfläche von ca. 75 m<sup>2</sup> befindet sich in einem im Jahr 1956 erbauten Mehrfamilienhaus. Dank der gelungenen Raumaufteilung ist die Wohnung für Singles, Paare, kleine Familien, Wohngemeinschaften und Kapitalanleger interessant.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein langer Flur, der einen zentralen Zugang zu allen Räumen ermöglicht. Er bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und verfügt über praktische Staumöglichkeiten sowie einen kleinen Abstellraum. Der großzügig geschnittene Wohn- und Essbereich schafft mit seinen großen Fensterflächen und der harmonischen Farbgestaltung eine angenehme Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auch in den Wintergarten, der viel Tageslicht bietet und sich optimal als Rückzugs- oder Arbeitsbereich nutzen lässt. Warme Fußbodenbeläge in Wohn- und Schlafräumen unterstreichen die freundliche Raumwirkung. Die modernen, zweifach verglasten Kunststofffenster sind in der gesamten Wohnung mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Im Schlafzimmer ist Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank vorhanden. Das weitere Zimmer kann je nach Bedarf und Lebenssituation flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Die Einbauküche ist mit hochwertigen Elektrogeräten versehen. Sie bietet ausreichend Stauraum und verfügt über ein Fenster, das für gute Beleuchtung und Belüftung sorgt. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Fenster ausgestattet, das Tageslicht und natürliche Lüftung ermöglicht. Die Sanitärausstattung umfasst zudem einen Handtuchheizkörper und einen Waschtisch.

Die Wohnung bietet neben dem Abstellraum einen separaten Kellerraum für zusätzlichen Stauraum. Für die gemeinschaftliche Nutzung stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern außerdem ein Trockenraum und ein Fahrradraum zur Verfügung. Im Keller können eine Waschmaschine und ein Trockner aufgestellt werden, die beide über den Stromanschluss der Wohnung betrieben werden.

Aktuell verfügt die Wohnung über einen Internetanschluss des Kabelanbieters. Glasfaser ist in der Straße bereits vorbereitet und wird voraussichtlich innerhalb des nächsten Jahres ins Haus verlegt. Zu den weiteren Annehmlichkeiten des Hauses gehört eine gepflegte Außenanlage mit großem, grünem Gartenbereich und altem Baumbestand, der einen angenehmen Rahmen für Entspannung im Freien schafft.

Für das Jahr 2027 ist die Dachsanierung des Hauses geplant. Die dafür anfallenden Kosten sind bereits über das Hausgeld (413,00 €) abgedeckt. Aktuell ist keine weitere Sonderumlage geplant oder beschlossen. Ein Sanierungsplan existiert nicht. Darüber hinaus wurden in den



**In den letzten Jahren folgende Modernisierungen am Gebäude vorgenommen:**

- 2005: Mechanische Befestigung der Eindeckung
- 2005: Flachdachsanierung
- 2006: Fassadensanierung
- 2014: Fassadensanierung
- 2014: Dachrinnen- und Dachsanierung an der Vorderseite
- 2014: Überdachung des Hauseingangs
- 2016: Armaturenwartung
- 2017: Strangsanierung
- 2018: Sockeldämmung
- 2019: Erneuerung der Haustür- und Kellerschließanlage
- 2024: Erneuerung der E-Zählerplätze
- 2027: Dachsanierung (in der Eigentümerversammlung beschlossen)

**Das Objekt könnte kurzfristig und frei von Mietern übergeben werden.**

**Wenn hier Ihr neues Zuhause auf Sie warten könnte, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.**

**Hinweis: Einige Bilder in diesem Exposé wurden mithilfe von künstlicher Intelligenz bearbeitet.**

**Objektnummer: 26295029 - 28201 Bremen - Neustadt**

## Ausstattung und Details

- **Baujahr:** 1956
- **Heizung:** Fernwärme
- **Fenster:** Kunststoff | Zweifachverglasung | Elektrische Rollläden
- **Fußböden:** Laminat | Fliesen
- **Einbauküche** mit den gängigen Elektrogeräten
- **Tageslichtbad** mit modernem Waschtisch
- **Eigener Kellerraum**
- **Gemeinschaftlicher Fahrrad- und Trockenraum**
- **Kabelanschluss**
- **Hausgeld:** 413,00 €

**Objektnummer: 26295029 - 28201 Bremen - Neustadt**

## **Alles zum Standort**

Bremen besticht als attraktiver Wirtschaftsstandort mit hoher Lebensqualität. Im begehrten Stadtteil Neustadt verbinden sich der Charme sanierter Altbauten mit modernen Neubauten in einer lebendigen und sicheren Nachbarschaft. Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Cafés und kulturelle Angebote sind bequem zu Fuß erreichbar. Im direkten Umfeld befinden sich ein Hausarzt, eine Apotheke, eine Schule, Bäcker, diverse Kioske und ein kleiner Wochenmarkt. Für Freizeit und Erholung sorgen Parks, Spielplätze, Kulturzentren und insbesondere der nahegelegene Werdersee.

Die Nähe zum Flughafen bietet ideale Verbindungen, während die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Bus- und Straßenbahnstationen eine stressfreie Mobilität im Alltag garantiert. Die Straßenbahnlinie 6 und diverse Buslinien sind dabei innerhalb von ca. 10 Minuten zu Fuß erreichbar.

Hier finden Singles und Paare, die ein modernes, urbanes Zuhause in einer lebenswerten Umgebung suchen, ihre neue Heimat. Überzeugen Sie sich selbst von den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.



**Objektnummer: 26295029 - 28201 Bremen - Neustadt**

## Sonstige Angaben

**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.

**Objektnummer: 26295029 - 28201 Bremen - Neustadt**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Eric Stöver**

---

**Bahnhofstraße 48-50, 28844 Weyhe**

**Tel.: +49 4203 - 74 84 43 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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