

Lilienthal

Ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit Charme, Garten und individuellem Gestaltungsspielraum

Codice oggetto: 26346022



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 349.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 84 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 487 m²

Codice oggetto: 26346022 - 28865 Lilienthal

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

Codice oggetto: 26346022 - 28865 Lilienthal

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26346022
Superficie netta	ca. 84 m ²
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1990
Garage/Posto auto	1 x Carport, 4 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	349.500 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2015
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 48 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 26346022 - 28865 Lilienthal

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	156.90 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	01.07.2036	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1990

Codice oggetto: 26346022 - 28865 Lilienthal

La proprietà



Codice oggetto: 26346022 - 28865 Lilienthal

La proprietà



Codice oggetto: 26346022 - 28865 Lilienthal

La proprietà



Codice oggetto: 26346022 - 28865 Lilienthal

La proprietà



Codice oggetto: 26346022 - 28865 Lilienthal

La proprietà



Codice oggetto: 26346022 - 28865 Lilienthal

La proprietà



Codice oggetto: 26346022 - 28865 Lilienthal

La proprietà



Codice oggetto: 26346022 - 28865 Lilienthal

La proprietà



Codice oggetto: 26346022 - 28865 Lilienthal

La proprietà



Codice oggetto: 26346022 - 28865 Lilienthal

La proprietà



Codice oggetto: 26346022 - 28865 Lilienthal

La proprietà



Codice oggetto: 26346022 - 28865 Lilienthal

La proprietà



Codice oggetto: 26346022 - 28865 Lilienthal

La proprietà



Codice oggetto: 26346022 - 28865 Lilienthal

La proprietà



Codice oggetto: 26346022 - 28865 Lilienthal

La proprietà



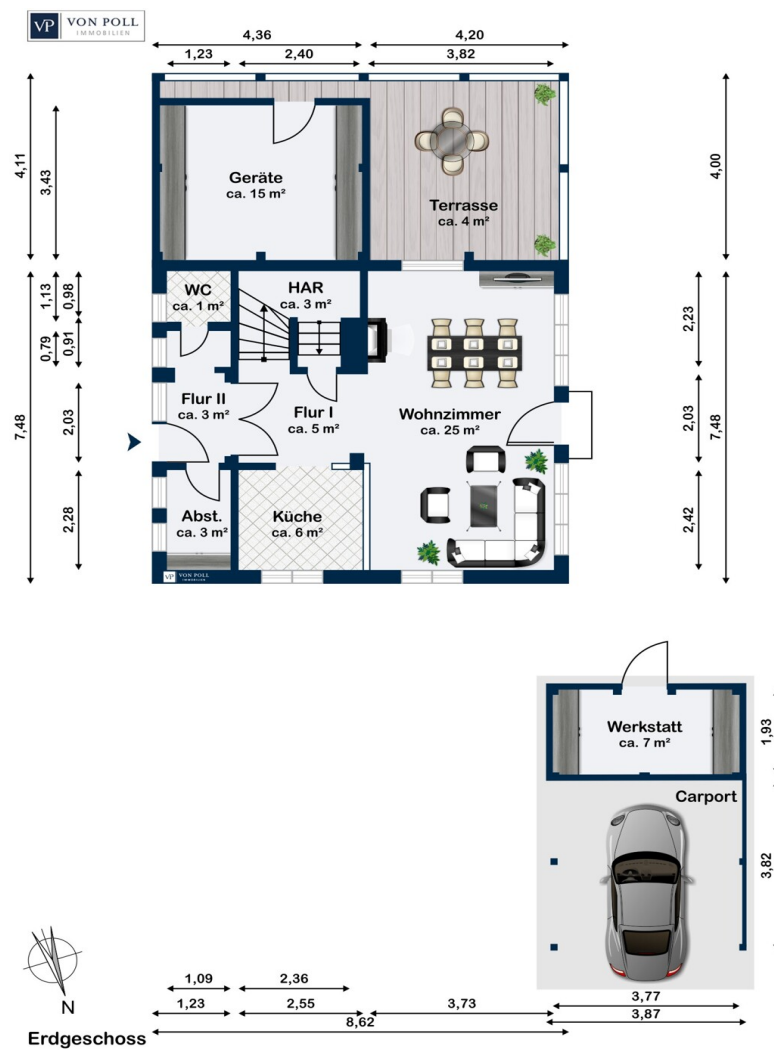
Codice oggetto: 26346022 - 28865 Lilienthal

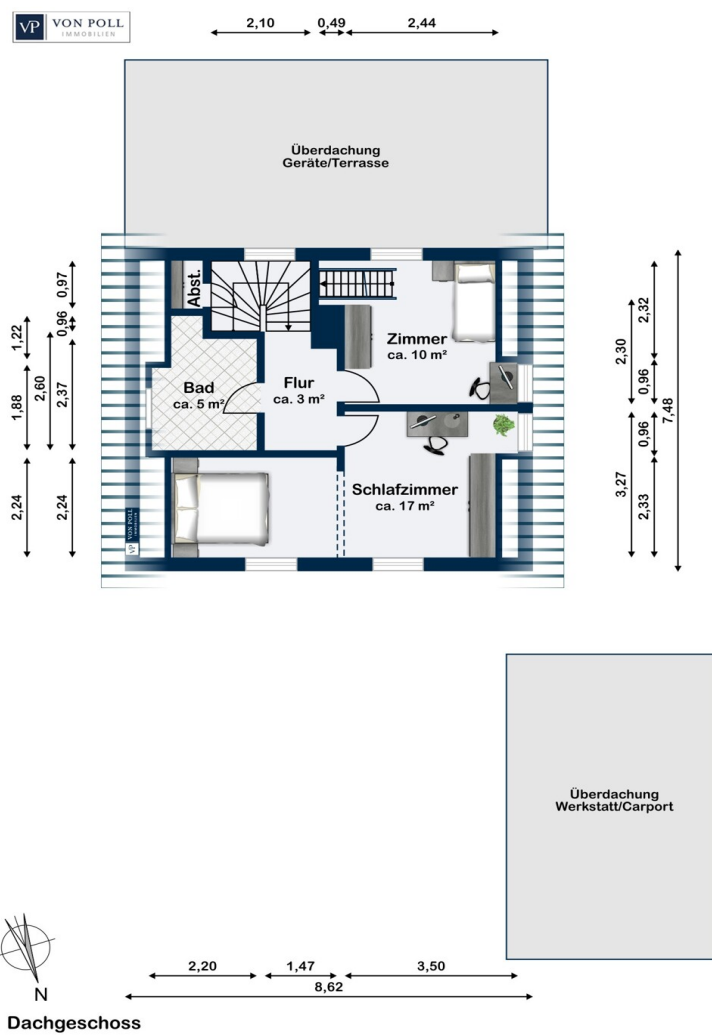
La proprietà

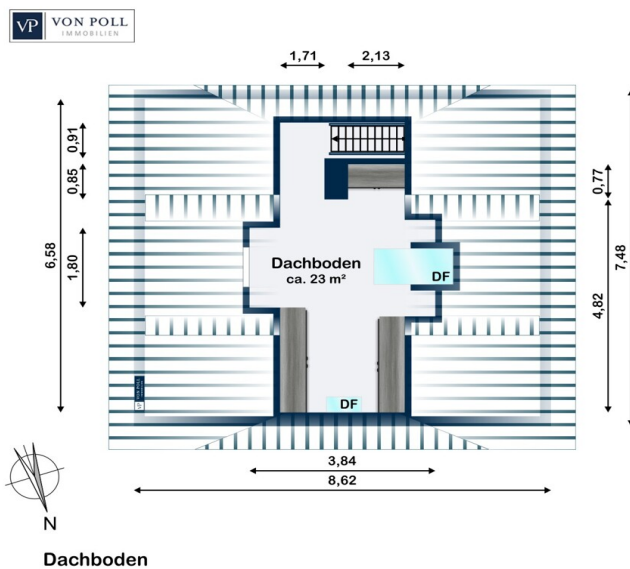


Codice oggetto: 26346022 - 28865 Lilienthal

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26346022 - 28865 Lilienthal

Una prima impressione

Dieses attraktive Einfamilienhaus auf einem 487 m² großen, liebevoll angelegten Grundstück in hervorragender Lage bietet Ihnen die ideale Möglichkeit, Ihr neues Zuhause nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Sie betreten die Immobilie über den geschützten Eingangsbereich und gelangen zunächst in einen praktischen Windfang mit Garderobe. Von hier aus erreichen Sie das Gäste-WC sowie den Hauswirtschaftsraum. Über den Flur gelangen Sie in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der das Herzstück des Hauses bildet. Der gemütliche Kamin schafft hier eine behagliche Atmosphäre, während die offene Küche mit Tresen harmonisch in den Wohnbereich integriert ist und zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und einen schönen Blick in den Garten. Im gesamten Erdgeschoss sorgt die im Jahr 2008 installierte Fußbodenheizung für angenehmen Wohnkomfort. Die Wohnfläche des Erdgeschosses beträgt rund 48 m².

Über die Treppe gelangen Sie in das Dachgeschoss. Hier stehen Ihnen ein großzügiges Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Von diesem Zimmer führt eine weitere Treppe in den ausgebauten Spitzboden. Dieser bietet zusätzliche Nutzfläche und eignet sich hervorragend als Hobbyraum, Spielzimmer oder großzügiger Stauraum. Insgesamt verfügt das Dachgeschoss über rund 36 m² Wohnfläche, ergänzt durch etwa 23 m² Nutzfläche im Dachboden.

Das grüne und pflegeleicht angelegte Grundstück bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung im Freien. Besonders hervorzuheben sind die offene sowie die überdachte Terrasse, die zu jeder Jahreszeit einen angenehmen Rückzugsort bieten. Ein besonderes Highlight ist die Outdoor-Bar, die ideale Voraussetzungen für gesellige Grillabende, Familienfeiern oder entspannte Sommerabende mit Freunden schafft.

Angrenzend befindet sich ein praktisches Gartenhaus mit integrierter Werkstatt, das vielseitig genutzt werden kann und zusätzlichen Stauraum bietet. Ergänzt wird das Angebot durch einen Carport mit angeschlossenem Schuppen sowie weitere Stellplätze auf dem Grundstück. Insgesamt stehen neben der Wohnfläche rund 48 m² zusätzliche Nutzfläche zur Verfügung, die sich auf Werkstatt, Gerätehaus, Hauswirtschaftsraum und Dachboden verteilen.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem gepflegten, ihrem Baujahr entsprechenden Zustand. Gleichzeitig besteht in verschiedenen Bereichen Modernisierungs- und

Renovierungsbedarf, sodass Käufer die Möglichkeit haben, ihre eigenen Vorstellungen und Wohnwünsche zu verwirklichen. Mit einer Wohnfläche von ca. 83,9 m² sowie einer zusätzlichen Nutzfläche von rund 48,3 m² bietet dieses Haus eine hervorragende Grundlage für Paare oder kleine Familien, die das Potenzial der hervorragenden Lage erkennen und sich ein individuelles Zuhause mit langfristigem Wert schaffen möchten.

Codice oggetto: 26346022 - 28865 Lilienthal

Dettagli dei servizi

- Ruhige Wohnlage in Lilienthal
- Großzügiger Außenbereich mit zwei Terrassen, Garten und Gartenhaus/Werkstatt
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Gemütlicher Kamin im Wohn- und Essbereich
- Solide und wertbeständige Bausubstanz
- Carportstellplatz mit integriertem Schuppen
- Zusätzliche Frestellplätze auf dem Grundstück
- Gepflegtes Grundstück mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

Codice oggetto: 26346022 - 28865 Lilienthal

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im beliebten Ortsteil Seebergen der Gemeinde Lilienthal – einer besonders gefragten Wohnlage unmittelbar vor den Toren der Hansestadt Bremen. Seebergen überzeugt durch seine ruhige, grüne Wohnatmosphäre, gewachsene Nachbarschaften und die gelungene Verbindung aus naturnahem Wohnen und einer hervorragenden Anbindung an die Stadt.

Das Ortszentrum von Lilienthal ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Banken, Restaurants und Cafés. Familien profitieren von einem vielfältigen Bildungsangebot mit Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulen in komfortabler Entfernung.

Besonders attraktiv ist die verkehrsgünstige Lage. Die Bremer Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar. Die Straßenbahnlinie 4 verbindet Lilienthal direkt mit dem Zentrum Bremens und ermöglicht eine komfortable Anbindung an zahlreiche Arbeitsplätze, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Ergänzt wird das Angebot durch verschiedene Busverbindungen sowie die gute Erreichbarkeit des überregionalen Straßennetzes.

Seebergen selbst zeichnet sich durch seinen hohen Freizeit- und Erholungswert aus. Die umliegenden Wiesen, Felder und Waldgebiete sowie die nahegelegene Wümmeniederung bieten ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Radtouren und vielfältige Freizeitaktivitäten in der Natur. Sportvereine, Reitmöglichkeiten und weitere Freizeiteinrichtungen unterstreichen die hohe Wohn- und Lebensqualität des Ortsteils.

Die Lage vereint somit die Ruhe und den Charme des ländlich geprägten Ortsteils Seebergen mit der hervorragenden Infrastruktur Lilienthals und der unmittelbaren Nähe zur Hansestadt Bremen – eine Kombination, die diesen Wohnstandort seit Jahren besonders attraktiv macht.

Codice oggetto: 26346022 - 28865 Lilienthal

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26346022 - 28865 Lilienthal

Partner di contatto

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

Thomas Maruhn

Ostertorstraße 4 + 6, 27283 Verden (Aller)

Tel.: +49 4231 - 87 03 52 0

E-Mail: verden@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com