

Bremen – Oberneuland (Stadtteil)

# Attraktive 4-Zimmerwohnung in Oberneuland mit Garage

CODE DU BIEN: 25057034



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

PRIX D'ACHAT: 420.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 105,37 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25057034 - 28355 Bremen – Oberneuland (Stadtteil)

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25057034 - 28355 Bremen – Oberneuland (Stadtteil)

## En un coup d'œil

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25057034                  |
| Surface habitable      | ca. 105,37 m <sup>2</sup> |
| Etage                  | 1                         |
| Pièces                 | 4                         |
| Chambres à coucher     | 3                         |
| Salles de bains        | 1.5                       |
| Année de construction  | 2005                      |
| Place de stationnement | 1 x Garage                |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 420.000 EUR                                                               |
| Type                         | Etage                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2023                                                                      |
| État de la propriété         | Excellent Etat                                                            |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 8 m <sup>2</sup>                                                      |
| Aménagement                  | WC invités, Bloc-cuisine, Balcon                                          |

CODE DU BIEN: 25057034 - 28355 Bremen – Oberneuland (Stadtteil)

## Informations énergétiques

|                                               |                      |                                                       |                                       |
|-----------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Gaz naturel lourd    | Consommation finale d'énergie                         | 90.00 kWh/m²a                         |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 04.06.2029           | Classement énergétique                                | C                                     |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  | Année de construction selon le certificat énergétique | 2005                                  |

CODE DU BIEN: 25057034 - 28355 Bremen – Oberneuland (Stadtteil)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25057034 - 28355 Bremen – Oberneuland (Stadtteil)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25057034 - 28355 Bremen – Oberneuland (Stadtteil)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25057034 - 28355 Bremen – Oberneuland (Stadtteil)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25057034 - 28355 Bremen – Oberneuland (Stadtteil)

## La propriété





**Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.**

**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)

CODE DU BIEN: 25057034 - 28355 Bremen – Oberneuland (Stadtteil)

## La propriété



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**CODE DU BIEN: 25057034 - 28355 Bremen – Oberneuland (Stadtteil)**

## Une première impression

Diese sehr gepflegte, ruhig gelegene Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer Wohnanlage mit insgesamt nur 6 Wohnungen im Haus.

Das Treppenhaus ist in dunklem Granitboden gehalten. Diese Wohnung ist auch bequem über den Personenaufzug zu erreichen.

Nach Begehen durch die Eingangstür befindet man sich in der Diele in "L" Form, von der alle Räumlichkeiten abgehen. Durch die Ausrichtung nach Osten und Westen der Wohnung ist diese sehr lichthell.

Geradeaus von der Diele begeht man über eine verglaste Flügeltür das großzügig gestaltete Wohnzimmer mit vielen Fensterflächen und zwei Türen, die auf den ebenfalls in "L" Form gestalteten Balkon führt, von dem man einen schönen Blick auf die Gartenanlage hat.

Direkt linksbündig vom Eingangsbereich befindet sich ein kleiner Abstellraum. Weitergehend auf der Diele befindet sich dahinter ein weiterer Raum, der derzeit als Arbeitszimmer genutzt wird.

Linkerhand weiter befindet sich das Schlafzimmer, welches u.a. über eine Balkontür und einem französischen Balkon verfügt.

Am Ende der Diele befindet sich das Bad mit Fenster, separater Dusche, Badewanne, Waschbecken, WC sowie der Stellfläche für eine Waschmaschine und einem Trockner.

Am Ende rechtsbündig von Diele befindet sich die Küche mit einer Einbauküche, inkl. aller elektrischer Geräte.

Begeht man die Diele rechtsbündig vom Eingangsbereich, so befindet sich auf der rechten Seite das innenliegende Gäste-WC.

Am Ende befindet sich ein weiterer Raum, der derzeit als Kinderzimmer dient.

Im Dachgeschoss befindet sich der Boden, in dem jede Wohnung einen eigenen großen Abstellraum hat, da das Haus über keinen Keller verfügt. Ebenfalls dort befindet sich der Heizungsraum, wie auch die Heißwassertanks für jede Wohnung.

Ebenfalls zur Wohnung gehört eine im vorderen Bereich liegende Einzelgarage.

Das Gebäude verfügt ferner über einen außenliegenden, abschließbaren Fahrradschuppen. Daneben befinden sich die Stellflächen der verschiedenen Mülleimer. Ebenfalls befindet sich ein Kinderspielplatz auf dem Grundstück.

Die Wohnung ist derzeit noch bis zum Juni 2027 vermietet. Die Mieter planen Mitte 2027 auszuziehen.

Die derzeitige mtl. Nettokaltmiete beträgt € 1.195,00, zzgl. € 60,00 für die Garage, somit insgesamt € 1.255,00 pro Monat, bzw. eine Jahresnettokaltmiete in Höhe von € 15.060,00.

CODE DU BIEN: 25057034 - 28355 Bremen – Oberneuland (Stadtteil)

## Détails des commodités

- Das Gebäude unterhält einen Personenfahrstuhl
- Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss
- Eckbalkon mit Außenrollläden
- Alle Böden sind in Echtholzparkett ausgelegt
- Die Bäder und Küche sind gefliest
- Die Wohnung verfügt über doppelisolierte Kunststofffenster
- Zur Wohnung gehört ein eigener großer Abstellraum
- Fahrradabstellraum vorhanden
- Eine Einzelgarage gehört zur Wohnung dazu
- Das Heißwasser wird über die Gaszentralheizung generiert

**CODE DU BIEN: 25057034 - 28355 Bremen – Oberneuland (Stadtteil)**

## Tout sur l'emplacement

Dieser Eigentumswohnung liegt in Bremens schönsten Stadtteil mit dörflichen Charakter, Oberneuland. Das Gebäude liegt in weniger als 5 Minuten fußläufig von der Bushaltestelle der Linie 33. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Geschäfte, wie z.B. Bäckerei, Schlachtereie, weitere Einzelhandelsgeschäfte, diverse Ärzte und Restaurants. Den Autobahnzubringer zur A 27 erreicht man in weniger als 7 Minuten. Ebenfalls befinden sich Schulen und Kindergärten im Einzugsbereich dieser Wohnung, wie auch das Naherholungsgebiet Höpkens Ruh Park.

CODE DU BIEN: 25057034 - 28355 Bremen – Oberneuland (Stadtteil)

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.6.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 90.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

CODE DU BIEN: 25057034 - 28355 Bremen – Oberneuland (Stadtteil)

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Stephan

---

Wachmannstraße 132, 28209 Bremen

Tel.: +49 421 - 27 88 88 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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