

Bremen – Habenhausen

# Geräumiges Wohnhaus mit separater Wohnung in schöner Lage in Habenhausen

????????? ??????????: 25057008



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

???? ??????: 400.000 EUR • ??????????: ca. 153,38 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 497 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25057008 - 28279 Bremen – Habenhausen

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ?????????????????
- ????????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 25057008 - 28279 Bremen – Habenhausen

?? ??? ??????

|                     |                           |                      |                       |
|---------------------|---------------------------|----------------------|-----------------------|
| ???????? ?????????? | 25057008                  | ????? ???????        | 400.000 EUR           |
| ???????????         | ca. 153,38 m <sup>2</sup> | ???????????          | Käuferprovision       |
| ?????????           | 7                         |                      | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? ???      | 3                         |                      | MwSt.) des            |
| ??????????          |                           |                      | beurkundeten          |
|                     |                           |                      | Kaufpreises           |
| ?????????           | 2                         | ???????????????????? | ca. 86 m <sup>2</sup> |
| ????? ????????????? | 1983                      | ??????               |                       |
|                     |                           | ???????              | ?????,                |
|                     |                           |                      | ????????????????      |
|                     |                           |                      | ????????              |

???????? ?????????: 25057008 - 28279 Bremen – Habenhausen

## ????????????? ???????????

|                                                     |                       |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ??????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 155.50 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 24.02.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | E              |
| ????? ???????????                                   | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1983           |

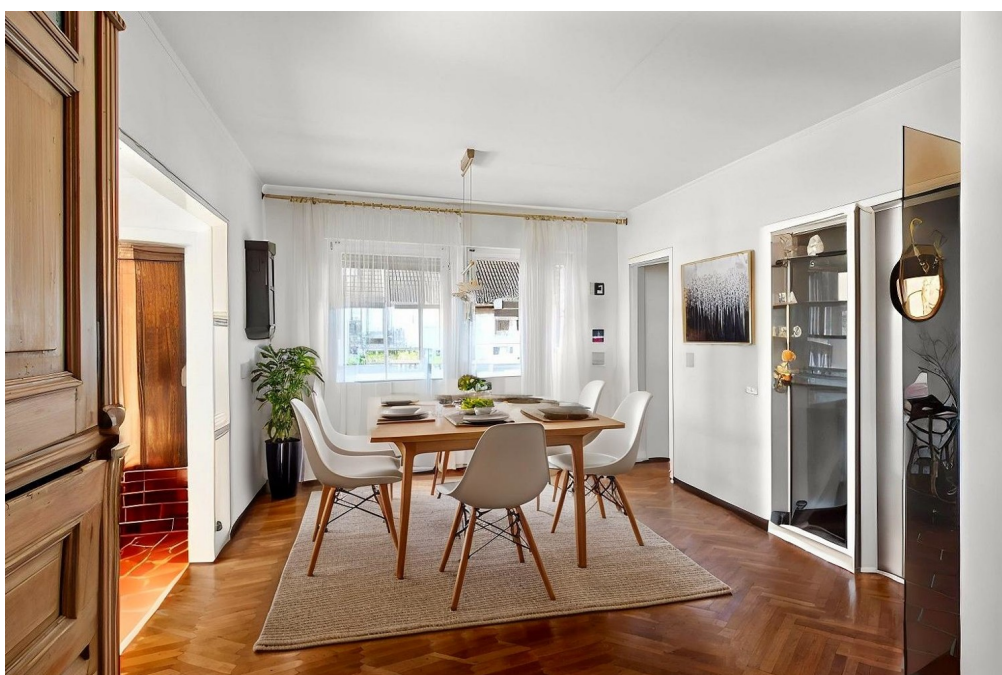
???????? ?????????: 25057008 - 28279 Bremen – Habenhausen

?? ?????????



???????? ?????????: 25057008 - 28279 Bremen – Habenhausen

?? ?????????



???????? ?????????: 25057008 - 28279 Bremen – Habenhausen

?? ?????????



???????? ?????????: 25057008 - 28279 Bremen – Habenhausen

?? ????????



???????? ?????????: 25057008 - 28279 Bremen – Habenhausen

?? ?????????



???????? ?????????: 25057008 - 28279 Bremen – Habenhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 25057008 - 28279 Bremen – Habenhausen

?? ?????????



???????? ??: 25057008 - 28279 Bremen – Habenhausen

?? ???????

**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)

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

??????? ???????: 25057008 - 28279 Bremen – Habenhausen

## ??? ?????? ?????????

Zum Verkauf steht eine Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 153,38 m², eingebettet auf einem großzügigen Grundstück von etwa 497 m². Dieses im Jahr 1983 errichtete Haus befindet sich in einer ruhigen Straße und bietet eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl Familien als auch Paare anspricht, die eine einladende Wohnatmosphäre suchen.

Das Erdgeschoss beherbergt vier gut proportionierte Zimmer, die vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Dazu gehört auch ein offener Essbereich, der an die neue Küche angrenzt. Die Küche wurde im Jahr 2024 vollständig modernisiert und erstrahlt nun in einem modernen und funktionalen Design, das den Ansprüchen an zeitgemäßes Kochen gerecht wird. Der Windfang bietet einen einladenden Empfangsbereich und sorgt für angenehme Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich.

Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer sowie eine offene Küche mit Essbereich. Auch das Badezimmer im Obergeschoss wurde 2024 umfassend renoviert und bietet eine moderne Sanitärausstattung. Diese Etage bietet sich ideal als abgeschlossene Wohnung an, was sowohl für Mehrgenerationen-Familien als auch für eine teilweise Vermietung interessant sein könnte.

Ein Dachboden hat weiteres Ausbaupotenzial.

Der großzügige Vorgarten kombiniert mit einem abgelegenen Gartenbereich lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Gartenliebhaber. Ob für entspanntes Grillen mit Freunden oder als Spielparadies für Kinder – hier sind der Kreativität keine Grenzen gesetzt.

Im Keller bietet ein großer Partyraum viel Platz für gesellige Abende oder Feierlichkeiten. Neben dem Partyraum steht weiterer Stauraum zur Verfügung, sodass sich die gesamte Haustechnik sowie zusätzliche Lagermöglichkeiten komfortabel unterbringen lassen. Zur Beheizung dient eine Zentralheizung, die sowohl im Winter für wohltuende Wärme als auch über das gesamte Jahr für Warmwasser sorgt.

Insgesamt lässt die Fläche und Raumaufteilung dieser Immobilie viel Raum für individuelle Gestaltung und persönlichen Lebensstil. Diese Doppelhaushälfte besticht durch ihre ruhige Lage und ihre Nähe zu allen erforderlichen Annehmlichkeiten und Verkehrsanbindungen.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

??????? ?????????: 25057008 - 28279 Bremen – Habenhausen

???????????????? ???? ?????????

Man hat die Garage verschlossen, um den Raum als Kellerraum nutzen zu können.  
Es besteht natürlich die Möglichkeit, eine Garage wieder ´ins Leben zu rufen`, indem man die Steinwand entfernt und durch ein Garagentor ersetzt.  
Das Haus ist derzeit noch bewohnt.  
Für Vermarktungszwecke wurde in einigen Räumen das Mobilar entfernt.

???????? ??????????: 25057008 - 28279 Bremen – Habenhausen

??? ??? ??? ???????????

Die Lage des Hauses ist äußerst beliebt besonders durch die Nähe zum Werdersee und bietet eine Vielzahl von Freizeitaktivitäten.

In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind in kurzer Entfernung erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, sodass Sie schnell und bequem in die Innenstadt gelangen.

??????? ?????????: 25057008 - 28279 Bremen – Habenhausen

?????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.2.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 155.50 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

???????? ??????????: 25057008 - 28279 Bremen – Habenhausen

?????????????? ????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Christian Stephan

---

Wachmannstraße 132, 28209 Bremen

Tel.: +49 421 - 27 88 88 0

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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