MAGELLAN
REAL ESTATE GmbH
IMMOBILIENBERATER



Objekt: MG23061

# Magellan Real Estate: VERKAUFT: Modernisiertes EFH in St. Magnus

Einfamilienhaus, Bremen

479.000,00 €

## Daten in Überblick

| | |
|---|---|
| **ImmoNr** | MG23061 |
| **Befeuerung** | Gas |
| **Heizungsart** | Zentralheizung |
| **Stellplätze** | 2 Garagen |
| **Balkon** | Ja |
| **Terrasse** | Ja |
| **Wohnfläche** | ca. 167 m² |
| **Nutzfläche** | ca. 31 m² |
| **Anzahl Badezimmer** | 2 |
| **Grundstücksgröße** | ca. 457 m² |
| **Anzahl sep. WC** | 1 |
| **Straße** | |
| **Hausnummer** | |
| **PLZ** | 28757 |
| **Ort** | Bremen |
| **Kaufpreis** | 479.000,00 € |
| **Außen-Provision** | 3,75 inkl. 19 % MwSt. |
| **Objektart** | Haus |
| **Objekttyp** | Einfamilienhaus |
| **Nutzungsart** | Wohnen |
| **Vermarktungsart** | Kauf |
| **Baujahr** | 1968 |
| **Zustand** | Vollständig renoviert |
| **Energieausweis** | Bedarfsausweis |
| **Endenergiebedarf** | 211 kWh/(m²a) |
| **Energieausweis gültig bis** | 01.12.2026 |
| **Baujahr lt. Energieausweis** | 2011 |
| **wesentlicher Energieträger** | Gas |
| **Energieeffizienzklasse** | G |

## Beschreibung

Willkommen im Traumhaus! Diese exklusive Immobilie in Bremen-Vegesack bietet nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort des Wohlfühlens und Genießens. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 167 m2 und einem liebevoll gestalteten Grundstück von ca. 457 m2 ist dieses Einfamilienhaus perfekt für Familien, die nach einem modernen und dennoch charmanten Zuhause suchen.

Die vollständig renovierte Residenz bietet 5 Zimmer, darunter 2 geräumige Schlafzimmer, und 2 stilvolle Badezimmer, die den höchsten Standards entsprechen. Der offene Grundriss schafft eine einladende Atmosphäre, während die große Terrasse und der Balkon ideale Plätze für gesellige Abende oder entspannte Wochenenden im Freien bieten.

Die moderne Zentralheizung mit Gasbefeuering sorgt nicht nur für wohlige Wärme, sondern ist auch energieeffizient und nachhaltig. Das Anwesen verfügt über 2 Garagen, die nicht nur Ihre Fahrzeuge schützen, sondern auch zusätzlichen Stauraum bieten.

Die Lage ist nicht nur idyllisch, sondern bietet auch eine ausgezeichnete Anbindung an die Annehmlichkeiten von Bremen und die Schönheit der umliegenden Natur. Die Innenstadt von Bremen ist leicht erreichbar, und die Weser in unmittelbarer Nähe lädt zu erholsamen Spaziergängen ein.

Diese Immobilie wurde 1968 erbaut, aber 2011 vollständig renoviert, was modernen Komfort mit dem Charme vergangener Tage verbindet. Der Energieausweis bestätigt die Effizienz des Anwesens, und die Energieeffizienzklasse G steht für einen verantwortungsbewussten Umgang mit Ressourcen.

Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Gelegenheit inspirieren und vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung. Dieses Haus könnte Ihr Traumhaus sein, und wir freuen uns darauf, Ihnen diese exklusive Immobilie persönlich zu zeigen.

## Ausstattung Beschreibung

Auf nachfolgende Details möchten wir Sie hinweisen:

-Moderner Wohnkomfort: Dieses Haus wurde 2011 vollständig renoviert, um höchsten Wohnkomfort zu bieten. Jedes Detail wurde mit Bedacht ausgewählt, um den modernen Lebensstil zu unterstützen.
- Liebe zum Detail: Von der sorgfältig gestalteten Terrasse bis zum durchdachten Grundriss spiegelt jedes Element die Liebe zum Detail wider. Hier verschmelzen Ästhetik und Funktionalität zu einem harmonischen Ganzen.
-Ideale Lage: Genießen Sie die Ruhe des Heidschnuckenwegs und die Nähe zur Weser. Diese Lage bietet eine perfekte Balance zwischen städtischem Leben und natürlicher Schönheit.
- Geschichte trifft auf Moderne: Das Baujahr 1968 verleiht dem Haus einen einzigartigen Charakter, während die Renovierung sicherstellt, dass es den modernsten Standards entspricht.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## Lage

Bremen-Vegesack ist ein Stadtteil in Bremen, Deutschland. Vegesack liegt im Norden der Stadt und hat eine lange maritime Geschichte. Hier sind einige allgemeine Informationen zur Lagebeschreibung von Bremen-St. Magnus in Vegesack:

Geografische Lage:Vegesack liegt an der Weser, einem großen Fluss, der durch Bremen fließt. Der Stadtteil erstreckt sich entlang des Flussufers.

Historischer Hafen: Vegesack ist bekannt für seinen historischen Hafen, der eine wichtige Rolle in der Schifffahrtsgeschichte von Bremen spielt.

Maritime Atmosphäre: Der Stadtteil hat eine maritime Atmosphäre mit historischen Gebäuden, Werften und Hafenaktivitäten.

Touristische Attraktionen: Vegesack zieht Touristen mit Attraktionen wie dem Schloss Schönebeck, dem Vegesacker Heimatmuseum und dem Künstlerhaus Galerie an.

Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie: In Vegesack gibt es Geschäfte, Restaurants und Cafés entlang der Uferpromenade, die eine malerische Umgebung bieten.

Verkehrsanbindung: Vegesack ist gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar, insbesondere über die Fähre von der Innenstadt Bremens.

MAGELLAN
REAL ESTATE GmbH
IMMOBILIENBERATER

## Zur Verfügung steht Ihnen gerne
## Ihr Ansprechpartner




Herr Christian Wirtz
Magellan Real Estate GmbH
Weststraße 3
27777 Ganderkesee

Telefon: +49 4222 95 39 373

Mobil: +49 174 26 26 26 1

E-Mail: c.wirtz@magellan-realestate.com



**Rechtshinweis**

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

## Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) der Firma Magellan Real Estate GmbH

**Präambel**

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) sind die Grundlage für sämtliche Geschäftsbeziehungen mit unseren Kunden. Sie dienen der Vereinfachung, Beschleunigung und Standardisierung des Vertragsabschlusses durch vordefinierte Regelungen. Für Kaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches (HGB) gelten diese AGB auch für zukünftige Geschäftsbeziehungen, ohne dass es einer ausdrücklichen Vereinbarung bedarf.

§ **1 Vertraulichkeit**

1.1 Sämtliche Informationen und Unterlagen, einschließlich unserer Objektnachweise, die wir zur Verfügung stellen, sind ausschließlich für unsere Kunden bestimmt und dürfen ohne schriftliche Einwilligung der Firma Magellan Real Estate GmbH nicht an Dritte weitergegeben werden. Bei Zuwiderhandlung kann der Weitergebende im Falle des Zustandekommens eines Hauptvertrags (Miet- oder Kaufvertrag) zur Zahlung der ursprünglich vereinbarten Provision oder der im Exposé angegebenen Höhe verpflichtet sein.

**§ 2 Datenschutz**

Der Auftraggeber erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass die Firma Magellan Real Estate GmbH zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen berechtigt ist, die erforderlichen personenbezogenen Daten des Auftraggebers gemäß den gesetzlichen Bestimmungen zu verarbeiten.

**§ 3 Vorwissen**

Sofern unserem Kunden ein von uns angebotenes Objekt bereits bekannt ist, hat er uns dies innerhalb von drei Kalendertagen schriftlich mitzuteilen. Unterlässt er dies, ist unser Kunde verpflichtet, uns sämtliche Aufwendungen zu erstatten, die uns dadurch entstehen, dass er uns nicht über sein Vorwissen informiert hat.

**§ 4 Haftungsbeschränkung**

4.1 Die von uns erteilten Auskünfte und Angaben basieren auf Informationen und Mitteilungen von Dritten. Wir übernehmen keine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit und/oder Vollständigkeit dieser Angaben, es sei denn, uns trifft grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz. Für leichte Fahrlässigkeit haften wir nicht, sofern sie keine wesentlichen Vertragspflichten, Schäden an Leben, Körper oder Gesundheit betrifft, Garantien betrifft oder Ansprüche nach dem Produkthaftungsgesetz betroffen sind. Dies gilt auch für Pflichtverletzungen unserer Erfüllungsgehilfen und gesetzlichen Vertreter.

§ **5 Vertragsabschluss / Provision**

5.1 Der Provisionsanspruch des Maklers entsteht mit Abschluss des rechtswirksamen Hauptvertrages. Die Provision wird fällig und ist verdient, sobald der Hauptvertrag (Miet- oder Kaufvertrag) zustande gekommen ist. Sie ist innerhalb von 10 Tagen nach Rechnungsstellung zahlbar. Im Falle des Zustandekommens des gewünschten Hauptvertrags durch unsere Vermittlung oder unseren Nachweis ist der Auftraggeber verpflichtet, eine Provision an die Firma Magellan Real Estate GmbH zu zahlen. Die Höhe der Provision sowie die Zahlungsmodalitäten richten sich nach den ortsüblichen Provisionsregelungen am Standort der Immobilie, sofern im Angebot nicht ausdrücklich ein anderer Provisionsbetrag genannt ist.

**§ 6 Doppeltätigkeit**

Die Firma Magellan Real Estate GmbH ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden.
§ 7 Rückfrageklausel
7.1 Im Verhältnis zum Eigentümer eines Objektes, das uns zur Vermittlung überlassen wurde, ist der Eigentümer verpflichtet, vor Abschluss des beabsichtigten Hauptvertrages (Kauf- oder Mietvertrag) unter Angabe des Namens und der Anschrift des beabsichtigten Vertragspartners bei der Firma Magellen Real Estate GmbH nachzufragen, ob die Vermittlung des beabsichtigten Vertragspartners aufgrund unserer Tätigkeit erfolgt ist.

**§ 8 Folgegeschäft**

8.1 Ein Provisionsanspruch der Firma Magellan Real Estate GmbH besteht auch bei Folgegeschäften, die innerhalb eines zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhangs seit dem Ursprungsvertrag abgeschlossen werden. Ein Folgegeschäft liegt vor, wenn eine Erweiterung oder Änderung der abgeschlossenen Vertragsgelegenheit eintritt.

**§ 9 Gerichtsstand**

Sofern es sich auch bei unserem Kunden um einen Kaufmann im Sinne des HGB handelt, ist Oldenburg als Gerichtsstand vereinbart. Es gilt ausschließlich deutsches Recht.

**§ 10 Salvatorische Klausel**

10.1 Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwiderläuft.

**Sonstige Angaben**

DSGVO:
Wir verweisen hiermit auf die Speicherung Ihrer Daten, sobald Sie uns eine Kontakt-Anfrage senden. Die Daten werden nicht an Dritte weitergegeben und dienen lediglich der Kontaktaufnahme, um ggf. einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Sollten Sie die Speicherung nicht wünschen, bitten wir um ‚kurze Mitteilung, um diese zu löschen.

GELDWÄSCHEGESETZ.
Als Immobilienmaklerunternehmen ist Magellan Real Estate GmbH nach § 1,2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten ihres Personalausweises festhalten-beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.