MAGELLAN
REAL ESTATE GmbH
IMMOBILIENBERATER



Objekt: MG 2024030

MAGELLAN REAL ESTATE: Exklusive 3-Zi. Terrassen-Wohnung in ruhiger 1A-Lage, Ulenhorst / Club zur Vahr

Hochparterre, Bremen

280.000,00 €

Daten in Überblick

ImmoNr	MG 2024030
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	1
Terrasse	Ja
Wohnfläche	ca. 117 m²
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Straße	Ulenhorst
Hausnummer	22
PLZ	28329
Ort	Bremen
Etage	EG
Kaufpreis	280.000,00 €
Außen-Provision	3,57 inkl. 19 % MwSt.
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Hochparterre
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1976
Zustand	Renovierungsbedürftig
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor
Baujahr lt. Energieausweis	1997
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	G

Beschreibung

Erleben Sie die perfekte Kombination aus Luxus und Komfort in dieser einzigartigen 3-Zimmer-Wohnung in der exklusiven Privatstraße von Ulenhorst.

Diese Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre erstklassige Lage in unmittelbarer Nähe zum Golfplatz des renommierten Clubs zur Vahr, sondern auch durch eine beeindruckende, rund 40 Quadratmeter große, uneinsehbare Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Mit 117 Quadratmetern im Hochparterre bietet die Wohnung ein großzügiges Raumkonzept, das zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Der durchdachte Grundriss sorgt für eine angenehme, lichtdurchflutete Atmosphäre und bietet Ihnen die Freiheit, Ihre persönlichen Wohnwünsche zu verwirklichen.

Die Wohnung ist renovierungsbedürftig.

Ein weiteres Highlight: Die Möglichkeit, einen Tiefgaragenstellplatz anzumieten, sorgt für bequemes Parken, zusätzlich stehen Ihnen weitere Parkflächen zur Verfügung.

Die Wohnung beeindruckt durch ihren Charme und wird als äußerst gepflegt beschrieben. Gleichzeitig bietet sie ausreichend Potenzial für individuelle Renovierungen, um den Raum ganz nach Ihrem Geschmack zu gestalten.

Die ruhige und hochwertige Umgebung rundet das Gesamtbild ab und macht diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für anspruchsvolle Käufer.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und entdecken Sie das Potential dieser charmanten Wohnung in einer der begehrtesten Lagen Bremens.

Ausstattung Beschreibung

Wir möchten Sie zu dieser Immobilie noch auf folgende Ausstattungsmerkmale hinweisen:

- 3 Zimmer für flexible Gestaltungsmöglichkeiten
- Große uneinsehbare Terrasse
- Helle und lichtdurchflutete Räume
- Moderne Grundrissgestalltung
- Unmittelbarer fußläufiger Nähe zum Golfplatz des Clubs zur Vahr
- 117 Quadratmeter Wohnfläche
- Tiefgaragenstellplatz kann angemietet werden
- Ebenerdigkeit
- Die Wohnung ist renovierungsbedürftig

Bei Rückfragen zu dem Immobilienangebot stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Lage

Die Wohnlage in der Bremer Vahr nahe dem Golf Club zur Vahr zeichnet sich durch ihre exklusive und naturnahe Umgebung aus. Die ruhige Atmosphäre und die von Grünflächen gesäumten Straßen schaffen ein angenehmes Wohnklima, das insbesondere bei Familien und anspruchsvollen Mietern beliebt ist.

Der Golf Club zur Vahr bietet nicht nur hochwertige Sport- und Freizeitmöglichkeiten wie Golf und Tennis, sondern auch ein weitläufiges Gelände für Spaziergänge und andere Aktivitäten. In Kombination mit den umliegenden Parks und Naherholungsgebieten entsteht eine ideale Umgebung für Erholung und Entspannung.

Die Infrastruktur der Vahr ist hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Arztpraxen und das Einkaufszentrum „Berliner Freiheit“ befinden sich in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig sorgt die gute Anbindung an das Bremer Stadtzentrum mit öffentlichen Verkehrsmitteln für eine hohe Attraktivität. Das Angebot an Bildungs- und Betreuungsmöglichkeiten, darunter auch renommierte Schulen, unterstreicht die Familienfreundlichkeit der Wohnlage.

Die architektonische Vielfalt reicht von modernen Neubauten bis hin zu großzügigen Einfamilienhäusern und gepflegten Wohnanlagen. Immobilien in dieser Gegend, besonders mit Blick auf den Golfplatz, sind stark nachgefragt. Die Verbindung aus exklusiver Nachbarschaft, hervorragender Infrastruktur und hochwertigen Freizeitmöglichkeiten macht die Wohnlage rund um den Golf Club zur Vahr zu einer der begehrtesten in Bremen.

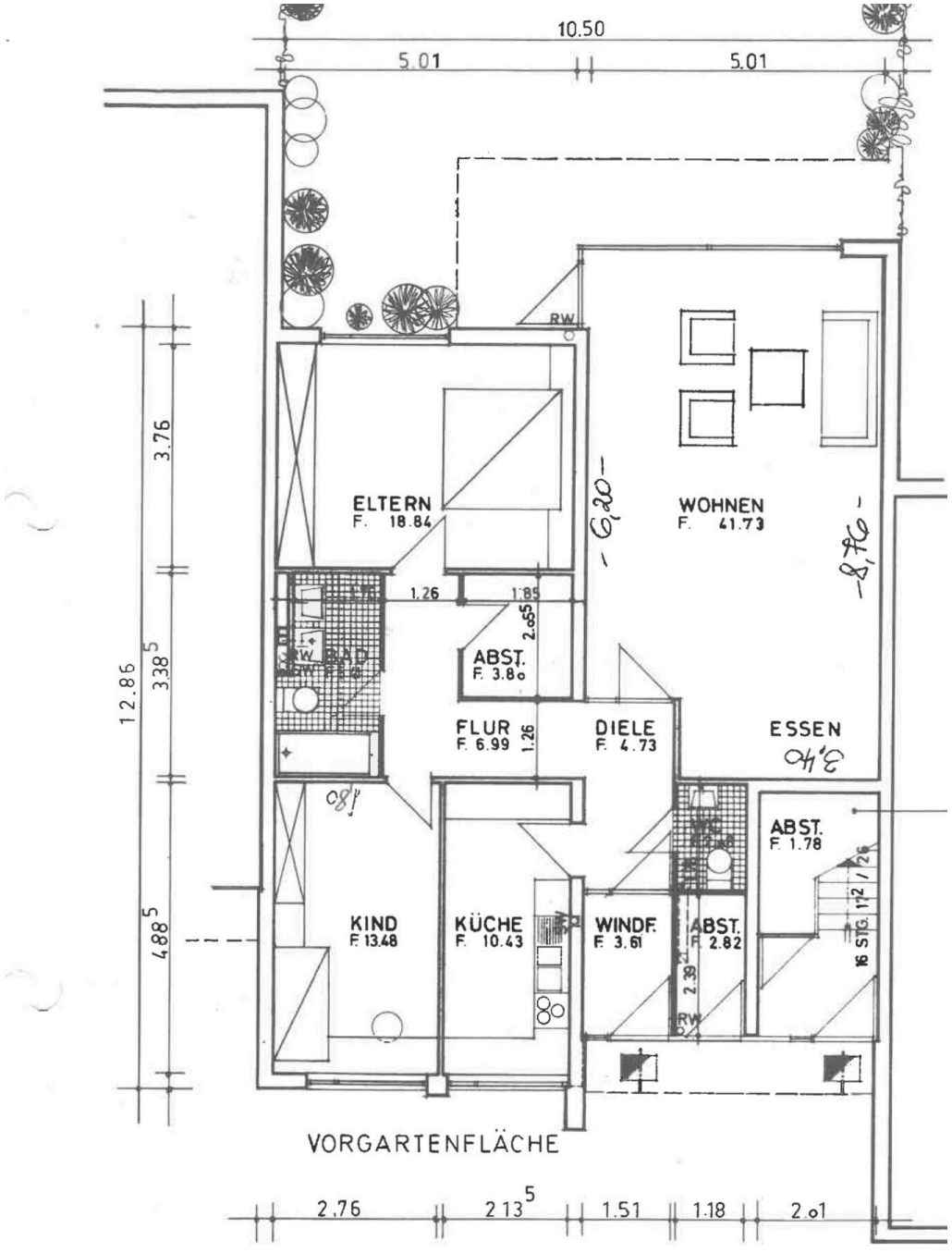

22





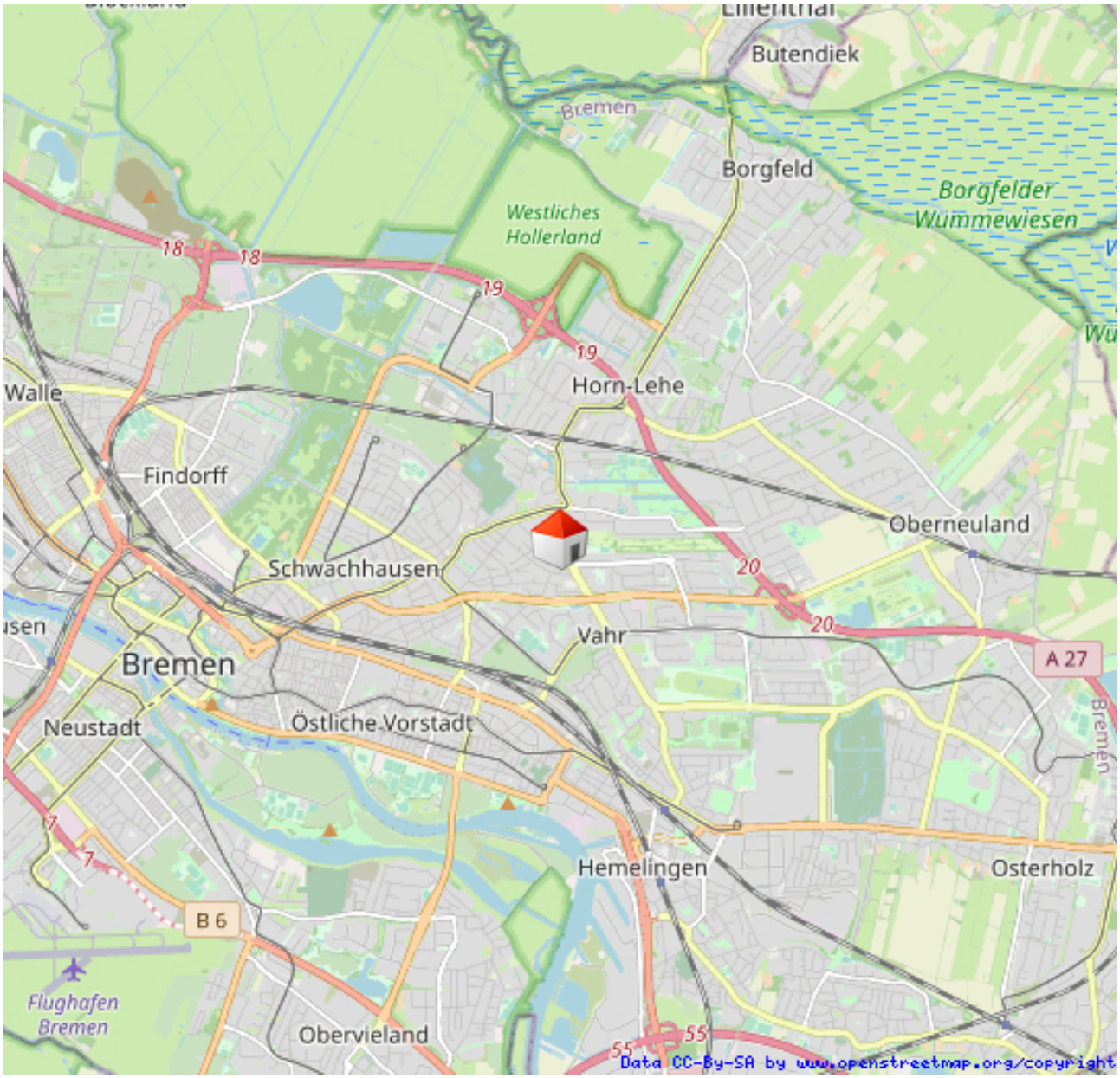


Grundriss

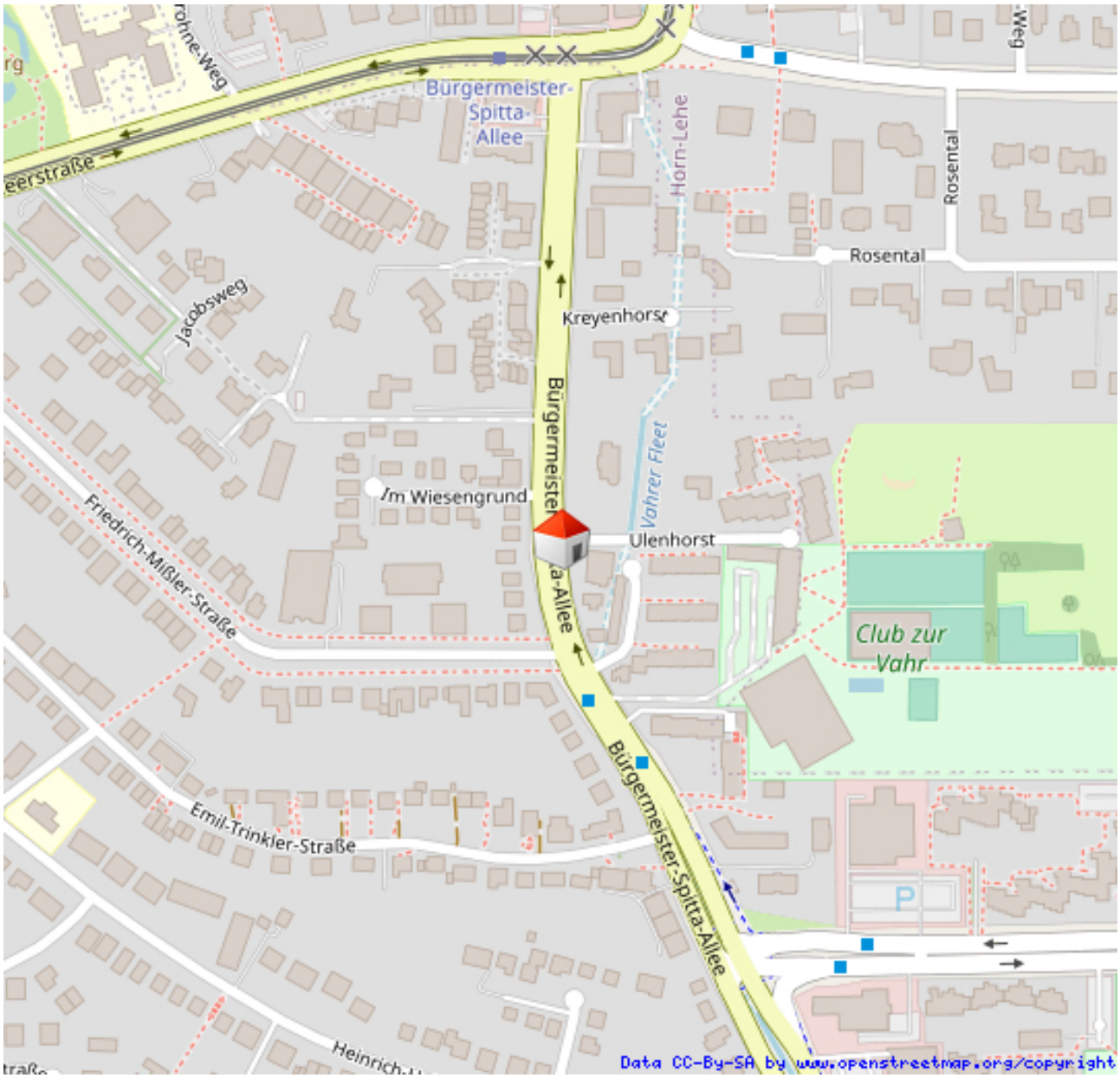

10.50
5.01
5.01
3.76
12.86
3.38 5
4.88 5
RW
ELTERN
F. 18.84
WOHNEN
F. 41.73
6,20
8,76
1.26
1.85
2.05
ABST.
F. 3.80
FLUR
F. 6.99
1.26
DIELE
F. 4.73
ESSEN
3,40
ABST.
F. 1.78
16 STG. 17 / 26
KIND
F. 13.48
KÜCHE
F. 10.43
WINDF.
F. 3.61
ABST.
F. 2.82
2.39
VORGARTENFLÄCHE
2.76
2.13 5
1.51
1.18
2.01

Grundriss

Lageplan



Macrolage


Bürgermeister-
Spitta-
Allee
Horn-Lehe
Rosental
Rosental
Kreyenhorst
Jacobsweg
Im Wiesengrund
Vahrer Fleet
Ulenhorst
Friedrich-Mißler-Straße
Club zur
Vahr
Emil-Trinkler-Straße
Bürgermeister-Spitta-Allee
P
Data CC-By-SA by www.openstreetmap.org/copyright

Microlage

MAGELLAN
REAL ESTATE GmbH
IMMOBILIENBERATER

Zur Verfügung steht Ihnen gerne
Ihr Ansprechpartner



Herr Christian Meyer
Magellan Real Estate GmbH
Weststraße 3
27777 Ganderkesee

Telefon: +49 421 98 98 04 30
Fax: +49 421 98 98 04 39
Mobil: +49 176 23 81 40 14

E-Mail: c.meyer@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.