

Bremen – Walle

# Wohn- und Geschäftshaus mit Ausbaureserven und Perspektive

*CODICE OGGETTO: 25271027*



PREZZO D'ACQUISTO: 635.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 150 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 302 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

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



CODICE OGGETTO: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

## A colpo d'occhio

|                     |             |                               |                                                  |
|---------------------|-------------|-------------------------------|--------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25271027    | Prezzo d'acquisto             | 635.000 EUR                                      |
| Superficie netta    | ca. 150 m²  | Edilizia da rendita fondiaria | Casa plurifamiliare                              |
| Tipologia tetto     | a due falde | Compenso di mediazione        | Käuferprovision 5,95 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis |
| Anno di costruzione | 1956        | Superficie commerciale        | ca. 498 m²                                       |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport | Stato dell'immobile           | Curato                                           |
|                     |             | Tipologia costruttiva         | massiccio                                        |
|                     |             | Superficie commerciale        | ca. 134 m²                                       |
|                     |             | Superficie affittabile        | ca. 284 m²                                       |

CODICE OGGETTO: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 15.05.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 148.82 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | E                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1956                |

CODICE OGGETTO: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

## La proprietà





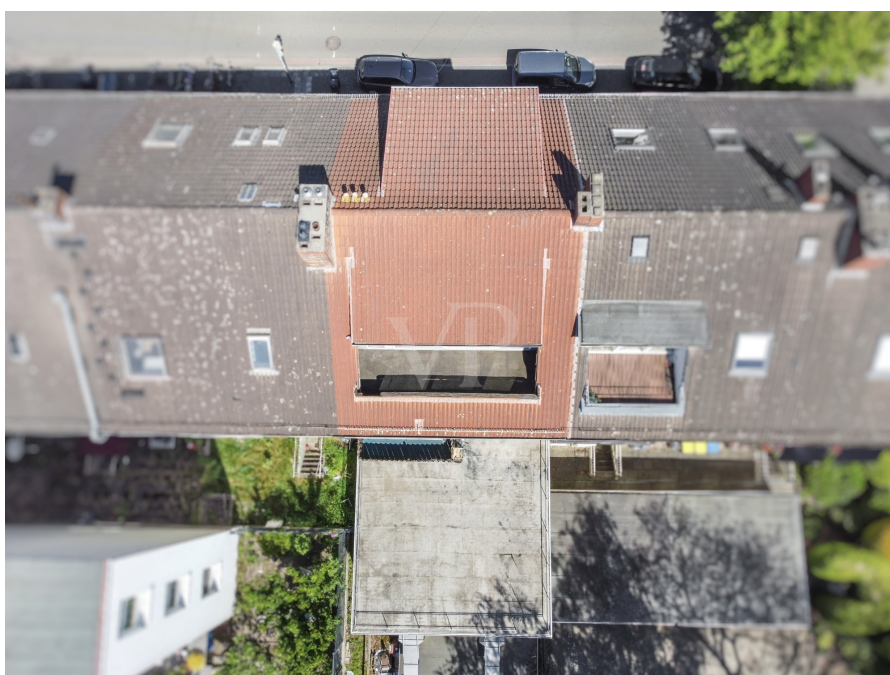
CODICE OGGETTO: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

## La proprietà



**Kostenlose Marktwertermittlung  
ihrer Mehrfamilienhauses –  
einfach 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 professionelle Immobilienanalyse erhalten Sie in nur wenigen Minuten.

**CODICE OGGETTO: 25271027 - 28217 Bremen – Walle**

## Una prima impressione

2 Wohneinheiten, eine vermietet, eine per sofort vermietbar 1 Gewerbeeinheit, vermietet  
Ist-Miete: 26.580?€ p.a. Soll-Miete bei Vollvermietung: ca. 34.800?€ p.a. + 1 Wohnung  
mit ca. 65?qm zusätzlich möglich nach Dachgeschossausbau Soll-Miete bei  
Vollvermietung nach Ausbau: ca. 43.770 € + 1 Wohnung mit ca. 45?qm oder  
Gewerbeeinheit mit bis zu 78?m<sup>2</sup> nach Ausbau im Souterrain möglich + Nachträglicher  
Flachdachanbau aus 1967 mit begehbare Dachterrasse und Mietsteigerungspotenzial +  
Souterraingeschoss mit funktionaler Nutzfläche und separatem Ausgang zum Hinterhof +  
Ölheizung aus 2006 + Dach aus 1991 mit ca. 14?cm Dämmung + Kunststofffenster aus  
2018-2021, teilweise aus den 90er Jahren + Carport Das 1956 errichtete und 1976 um  
einen Flachdachanbau erweiterte Wohn- und Geschäftshaus befindet sich im Bremer  
Ortsteil Westend, der sich durch stabile Nachfrage, urbanen Charakter und eine  
ausgezeichnete Anbindung auszeichnet. Das Objekt vereint zwei gut geschnittene  
Wohneinheiten mit einer großzügigen Gewerbefläche im Erdgeschoss, die seit nunmehr  
30 Jahren erfolgreich als Sonnenstudio betrieben wird. Zusätzlich gibt es enorm viel  
Nutzfläche mit Entwicklungspotenzial, was diese Immobilie zu einer interessanten  
Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial macht. Beide Wohnungen verfügen jeweils über  
drei Zimmer, ein Bad, eine separate Küche und eine Loggia. Die Wohnung im 1.  
Obergeschoss ist vermietet. Die Wohnung im 2. Obergeschoss wurde aus familiären  
Gründen zuletzt bewusst leer gehalten. Das nicht ausgebaute Dachgeschoss bietet durch  
vorhandene Heizungsanbindung, Dämmung sowie großzügige Fensterflächen in Gaube  
und Loggia die Möglichkeit, attraktiven Wohnraum zu schaffen. Hierzu gab es in der  
Vergangenheit bereits positive Baubescheide, das Vorhaben wurde jedoch aus  
persönlichen Gründen nicht realisiert. Ein separater, beheizbarer Raum im  
Kellergeschoss mit eigenem Ausgang zum Hof, einer lichten Höhe von 2,20? m sowie  
zwei Fenstern eröffnet ebenfalls Nutzungsmöglichkeiten – ob als 1-Zimmer Wohnung  
oder Gewerbeeinheit. Die technische Ausstattung befindet sich insgesamt in solidem  
Zustand: Fenster, Sanitärleitungen und Elektrik wurden sukzessive modernisiert. Die  
Ölzentralheizung stammt aus dem Jahr 2006. Die begehbare Fläche über dem  
rückseitigen Anbau mit einer Bruttofläche von ca. 63 m<sup>2</sup> kann nach Erneuerung von  
Belag und Brüstung als Dachterrasse genutzt werden. Eine Zuordnung zur Wohnung im  
ersten Obergeschoss ist optional denkbar – entweder bereits jetzt mit Zustimmung der  
Mieter oder perspektivisch bei Neuvermietung – und bietet entsprechendes  
Mietsteigerungspotenzial. Flächen: ca. 150?m<sup>2</sup> Wohnfläche ca. 134?m<sup>2</sup> Gewerbefläche  
ca. 175?m<sup>2</sup> Nutzfläche ca. 39?m<sup>2</sup> Nebenflächen Zusammenfassend bietet sich hier eine  
attraktive Kapitalanlage mit stabilen Einnahmen und erheblichem Entwicklungspotenzial.  
Wir laden Sie herzlich ein, sich im Zuge einer Besichtigung von dem Objekt zu



überzeugen.

**CODICE OGGETTO: 25271027 - 28217 Bremen – Walle**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in ansprechender Lage im Bremer Stadtteil Walle, genauer im Ortsteil Westend – einem gewachsenen und lebendigen Quartier mit hohem Alltagskomfort. Diese Mikrolage zeichnet sich im Vergleich zu anderen Bereichen Walles durch kurze Wege zur Überseestadt, zum direkt angrenzenden Utbremen und zu Findorff aus. Die Nähe zu diesen zentral gelegenen Stadt- bzw. Ortsteilen sorgt für ein urbanes Umfeld mit guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Direkt vor der Haustür hält die Straßenbahn, die eine schnelle Verbindung in die Bremer Innenstadt bietet. Der Bremer Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar. Die direkte Umgebung überzeugt mit einer guten Nahversorgung: Supermärkte, Bäcker, Cafés, Apotheken und andere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich fußläufig. Trotz der innerstädtischen Lage bietet das Wohnumfeld durch begrünte Nebenstraßen und Spielplätze auch für Familien ein angenehmes Wohngefühl. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist durch die Nähe zur A27 und A281 ideal. Die Lage bietet ideale Voraussetzungen für eine langfristig stabile Vermietung – sowohl im Wohn- als auch im Gewerbebereich ist mit einer konstanten Nachfrage zu rechnen.



**CODICE OGGETTO: 25271027 - 28217 Bremen – Walle**

## Ulteriori informazioni

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist VON POLL COMMERCIAL Bremen, Simon Investmentimmobilien GmbH, vertreten durch Geschäftsführer Andre Simon, selbstständiger Lizenzpartner der Von Poll Immobilien 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme bei VON POLL COMMERCIAL Bremen, Simon Investmentimmobilien GmbH, vertreten durch Geschäftsführer Andre Simon,, selbstständiger Lizenzpartner der Von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit von VON POLL COMMERCIAL Bremen, Simon Investmentimmobilien GmbH, vertreten durch Geschäftsführer Andre Simon,, selbstständiger Lizenzpartner der Von Poll Immobilien GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS Provision/Maklercourtage an VON POLL COMMERCIAL Bremen, Simon Investmentimmobilien GmbH, vertreten durch Geschäftsführer Andre Simon, selbstständiger Lizenzpartner der Von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an VON POLL COMMERCIAL Bremen, Simon Investmentimmobilien GmbH, vertreten durch Geschäftsführer Andre Simon, selbstständiger Lizenzpartner der Von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. **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: 25271027 - 28217 Bremen – Walle**

## Partner di contatto

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

Andre Simon

---

Wachmannstraße 132, 28209 Bremen

**Tel.:** +49 421 - 27 88 88 15

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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