Bremen – Walle

Wohn- und Geschäftshaus mit Ausbaureserven und Perspektive

Número de propiedad: 25271027



PRECIO DE COMPRA: 635.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 150 m^2 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 302 m^2

Número de propiedad: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

De un vistazo

Número de propiedad	25271027
Superficie habitable	ca. 150 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Año de construcción	1956
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches

Precio de compra	635.000 EUR
Casa plurifamiliar y de rentabilidad	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision 5,95 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis
Espacio total	ca. 498 m²
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Superficie comercial	ca. 134 m²
Superficie alquilable	ca. 284 m²

Número de propiedad: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	15.05.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	148.82 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1956

Número de propiedad: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

La propiedad





Número de propiedad: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

La propiedad





Número de propiedad: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

La propiedad





Número de propiedad: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

La propiedad





Número de propiedad: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

La propiedad





Número de propiedad: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

La propiedad





Número de propiedad: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

La propiedad





Número de propiedad: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

La propiedad





Número de propiedad: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

La propiedad





Número de propiedad: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

La propiedad



Número de propiedad: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

Una primera impresión

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?m² nach Ausbau im Souterrain möglich + Nachträglicher Flachdachanbau aus 1967 mit begehbarer 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 m² 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?m² Wohnfläche ca. 134?m² Gewerbefläche ca. 175?m² Nutzfläche ca. 39?m² 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.

Número de propiedad: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

Todo sobre la ubicación

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 Gewerbeteil ist mit einer konstanten Nachfrage zu rechnen.

Número de propiedad: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Andre Simon

Wachmannstraße 132, 28209 Bremen
Tel.: +49 421 - 27 88 88 15
E-Mail: commercial.bremen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com