

Bremen / Neustadt

Faktor 14,5 | HB-Neustadt - sanierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus mit 11 Einheiten

CODE DU BIEN: 25271011



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 635.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 614 m² • SUPERFICIE DU TERRAIN: 438 m²

CODE DU BIEN: 25271011 - 28199 Bremen / Neustadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25271011 - 28199 Bremen / Neustadt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25271011
Surface habitable	ca. 614 m²
Type de toiture	à deux versants
Année de construction	1954

Prix d'achat	635.000 EUR
Interest/Investment houses	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision 5,95 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis
Technique de construction	massif
Espace locatif	ca. 476 m²

CODE DU BIEN: 25271011 - 28199 Bremen / Neustadt

Une première impression

+ Diskrete Vermittlung auf Wunsch der Eigentümer + Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in zentraler Lage des beliebten Bremer Stadtteils Alte Neustadt. Das viergeschossige Haus mit 9 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten wurde mit Vollkeller in Massivbauweise mit einem eingeschossigen ebenfalls unterkellerten rückwärtigen Flachdachanbau errichtet. Die Gesamtnutzfläche beträgt ca. 614 m², davon rund ca. 476 m² vermietbare Fläche. Trotz des sanierungsbedürftigen Gesamtzustands stellt das Objekt eine attraktive Kapitalanlage dar: Die Vermietungssituation ist weitgehend stabil, wobei die erzielten Mieten im Verhältnis zur Bausubstanz bemerkenswert sind. Der Großteil der Wohnungen ist vermietet, mit vereinzelt leerem Leerstand, insbesondere im gewerblichen Bereich. Das Objekt bietet ein hohes Wertsteigerungspotenzial – sowohl durch umfassende Sanierungsmaßnahmen als auch durch mögliche Nachnutzungs- oder Entwicklungsoptionen. In Summe bietet sich hier eine attraktive Investmentoption.

CODE DU BIEN: 25271011 - 28199 Bremen / Neustadt

Détails des commodités

- Balkone in einigen Wohnungen
- IST - Kaltmiete p.a.: ca. 48.000? €
- SOLL - Kaltmiete p.a.: ca. 60.000 €
- teilweise modernisiert, überwiegend stark sanierungsbedürftig
- Gasetagenheizungen unterschiedliche Baujahre
- Fenster: Kunststoff (geschätzt 1980er Jahre)

Mängel:

Aufsteigende Feuchtigkeit im Keller. Hiervon sind auch die Tu?ren der Mieterkeller betroffen.

Abgeplatzter Putz an den Balkonen.

Insgesamt weist das Mauerwerk Durchfeuchtungen und Verputzschäden auf.

Durchfeuchtungen an den Dachgauben.

Dekorative Wand- und Fußbodenarbeiten erforderlich.

Augenscheinlich wurden keine energetischen Maßnahmen vorgenommen, z. B.

Kellerdeckendämmung, Wärmedämmverbundsystem, Dachdämmung etc.

CODE DU BIEN: 25271011 - 28199 Bremen / Neustadt

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie liegt im Herzen der Bremer Alten Neustadt – einem urban geprägten, gefragten Stadtteil mit hervorragender Infrastruktur und ausgezeichneter Anbindung. Die zentrale Lage, nur etwa einen Kilometer von der Bremer Innenstadt entfernt, macht das Objekt besonders attraktiv für Mieterinnen und Mieter aus allen Lebensbereichen. Die direkte Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Wohn- und Geschäftshäusern der 1950er- und 1960er-Jahre. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Arztpraxen, Schulen und Kitas befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die Straßenbahn- und Bushaltestelle „Westerstraße“ ist nur rund 200 Meter entfernt und bietet eine schnelle Verbindung in die City, zum Hauptbahnhof oder zur Universität. Dank der Nähe zur Hochschule Bremen, dem Hohentorpark sowie dem angrenzenden Fahrradmodellquartier ist die Wohnlage auch bei Studierenden, Berufstätigen und jungen Familien überaus beliebt. Die hervorragende Nachfrage nach Wohnraum in diesem Quartier sorgt für eine nachhaltig gute Vermietbarkeit – selbst bei einfacher Ausstattung oder im sanierungsbedürftigen Zustand.

CODE DU BIEN: 25271011 - 28199 Bremen / Neustadt

Plus d'informations

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Simon Investmentimmobilien 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 der Dienstleistung der Firma Simon Investmentimmobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma Simon Investmentimmobilien GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS Provision/Maklercourtage an die Simon Investmentimmobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die Simon Investmentimmobilien 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.

CODE DU BIEN: 25271011 - 28199 Bremen / Neustadt

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Andre Simon

Wachmannstraße 132 Bremen - Commercial

E-Mail: commercial.bremen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com