

**Bremen / Blumenthal**

# **Voll vermietetes Mehrfamilienhaus mit 6 Einheiten und teilbarem Baugrundstück**

**Objektnummer: 25271005**



**KAUFPREIS: 645.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 405 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 1.206 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25271005 - 28779 Bremen / Blumenthal**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 25271005 - 28779 Bremen / Blumenthal

## Auf einen Blick

Objektnummer	25271005
Wohnfläche	ca. 405 m <sup>2</sup>
Baujahr	1977
Stellplatz	6 x Freiplatz

Kaufpreis	645.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Gesamtfläche	ca. 405 m <sup>2</sup>
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 405 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 25271005 - 28779 Bremen / Blumenthal

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	182.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.09.2029	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 25271005 - 28779 Bremen / Blumenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25271005 - 28779 Bremen / Blumenthal

## Die Immobilie



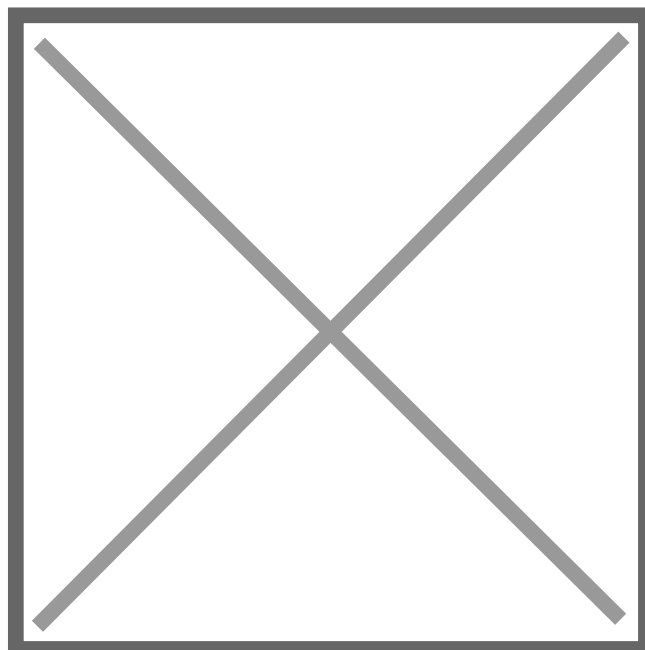
Objektnummer: 25271005 - 28779 Bremen / Blumenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25271005 - 28779 Bremen / Blumenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25271005 - 28779 Bremen / Blumenthal

## Die Immobilie



Objektnummer: 25271005 - 28779 Bremen / Blumenthal

## Die Immobilie



**Kostenlose Marktwertermittlung  
ihres 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.

**Objektnummer: 25271005 - 28779 Bremen / Blumenthal**

## Ein erster Eindruck

- + 6 Einheiten, voll vermietet
- + Nettokaltmiete 36.780 € pro Jahr
- + inklusive Bauplatz für Einfamilienhaus von ca. 600 qm im Wert von ca. 80.000 € (Basis reiner Bodenrichtwert)
- + bei Abverkauf des Grundstücks ergibt sich mindestens Faktor 15,3 / 6,5 % Rendite
  
- + 3 x 1 Zimmer Wohnungen mit ca. 41-48 qm / 3 x 4 Zimmer Wohnungen mit ca. 83-91 qm
- + 3 Bäder saniert
- + Küchen teilweise erneuert
- + Fenster teilweise erneuert
- + Dach, Heizung sowie einige Fenster und Bäder mittel- bis langfristig sanierungsbedürftig

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus in solider Massivbauweise aus dem Jahr 1977 mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 405 m<sup>2</sup>, verteilt auf sechs Wohneinheiten. Das Objekt ist voll vermietet und erzielt eine Jahresnettokaltmiete von 36.780 €.

Auf dem ca. 1.200 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich im rückwärtigen Bereich ein ca. 600 m<sup>2</sup> großes Baugrundstück für ein Einfamilienhaus im Wert von mindestens 80.000 €, basierend auf dem aktuellen Bodenrichtwert von 130 € / m<sup>2</sup>.

Das Gebäude besteht aus drei Ein-Zimmer-Wohnungen mit ca. 41 bis 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich besonders für Singles oder Studenten eignen. Darüber hinaus gibt es drei Vier-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 83 und 91 m<sup>2</sup>, die sich ideal für Familien oder Wohngemeinschaften eignen.

In den letzten Jahren wurden zwei Bäder saniert sowie vereinzelt Fenster und Küchen erneuert. Insgesamt befindet sich das Gebäude in einem sanierungsbedürftigen Zustand, der Investoren die Möglichkeit bietet, durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen den Wert der Immobilie zu steigern und die Mieteinnahmen zu optimieren.

Das Mehrfamilienhaus bietet eine solide Basis für eine langfristige Kapitalanlage.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Objektnummer: 25271005 - 28779 Bremen / Blumenthal**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet im Bremer Stadtteil Blumenthal, das eine ideale Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen bietet. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige Wohnlage mit überwiegend mehrgeschossiger Bebauung aus, die von Grünflächen und gepflegten Gärten ergänzt wird.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung gut erreichbar. Supermärkte, Bäckereien und weitere Einzelhändler befinden sich in fußläufiger Entfernung oder sind mit dem Fahrrad schnell zu erreichen. Auch Ärzte, Apotheken und andere Dienstleister sind in der näheren Umgebung vorhanden und gewährleisten eine gute Versorgung.

Familien profitieren von einer guten Bildungsinfrastruktur. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in der Nähe und sind bequem zu erreichen. Zudem gibt es verschiedene Spielplätze und Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut. Mehrere Bus- und Bahnlinien verbinden das Wohngebiet mit den umliegenden Stadtteilen sowie der Bremer Innenstadt. Pendler profitieren von einer schnellen Erreichbarkeit der Autobahn, die eine unkomplizierte Verbindung in Richtung Bremen-Zentrum sowie in die umliegenden Städte ermöglicht.

Für Erholung und Freizeit bieten sich zahlreiche Grün- und Naherholungsgebiete in der Umgebung an. Spaziergänge entlang der Weser oder im nahegelegenen Park laden zum Entspannen ein, während Sportvereine, Fitnessstudios und weitere Freizeitangebote für eine aktive Freizeitgestaltung sorgen.

Die Kombination aus einer ruhigen Wohnlage, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen macht diesen Standort besonders attraktiv für Mieter, die ein komfortables Wohnumfeld mit guter Anbindung suchen.

**Objektnummer: 25271005 - 28779 Bremen / Blumenthal**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 25271005 - 28779 Bremen / Blumenthal**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**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)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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