**Bremen – Walle**

# VERKAUFT: Wohn- und Geschäftshaus mit Ausbaureserven und Perspektive

***Objektnummer: 25271027***

**KAUFPREIS:** 635.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 150 $m^2$ • **GRUNDSTÜCK:** 302 $m^2$

**Objektnummer: 25271027 - 28217 Bremen – Walle**


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

**Objektnummer: 25271027 - 28217 Bremen – Walle**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25271027 |
| Wohnfläche | ca. 150 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Baujahr | 1956 |
| Stellplatz | 1 x Carport |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 635.000 EUR |
| Zins- und Renditehaus | Mehrfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 5,95 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis |
| Gesamtfläche | ca. 498 m² |
| Bauweise | Massiv |
| Gewerbefläche | ca. 134 m² |
| Vermietbare Fläche | ca. 284 m² |

**Objektnummer: 25271027 - 28217 Bremen – Walle**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 15.05.2035 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 148.82 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | E |
| Baujahr laut Energieausweis | 1956 |

**Objektnummer: 25271027 - 28217 Bremen – Walle**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25271027 - 28217 Bremen – Walle**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25271027 - 28217 Bremen – Walle**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25271027 - 28217 Bremen – Walle**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25271027 - 28217 Bremen – Walle**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25271027 - 28217 Bremen – Walle**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25271027 - 28217 Bremen – Walle**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25271027 - 28217 Bremen – Walle**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25271027 - 28217 Bremen – Walle**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25271027 - 28217 Bremen – Walle**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25271027 - 28217 Bremen – Walle**

# Ein erster Eindruck

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.

**Objektnummer: 25271027 - 28217 Bremen – Walle**

# Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 25271027 - 28217 Bremen – Walle**

# 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: 25271027 - 28217 Bremen – Walle**

# 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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com