

Bremen – Fesenfeld

Saniertes Mehrfamilienhaus mit 10 Einheiten in sehr gefragter Lage

Objektnummer: 25271074



KAUFPREIS: 1.095.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 323 m² • GRUNDSTÜCK: 176 m²

Objektnummer: 25271074 - 28203 Bremen – Fesenfeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25271074 - 28203 Bremen – Fesenfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	25271074
Wohnfläche	ca. 323 m²
Dachform	Satteldach
Baujahr	1971

Kaufpreis	1.095.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis
Gesamtfläche	ca. 323 m²
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 323 m²

Objektnummer: 25271074 - 28203 Bremen – Fesenfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	136.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.02.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1950

Objektnummer: 25271074 - 28203 Bremen – Fesenfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 25271074 - 28203 Bremen – Fesenfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 25271074 - 28203 Bremen – Fesenfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 25271074 - 28203 Bremen – Fesenfeld

Ein erster Eindruck

- + 10 Einheiten, voll vermietet, sanierter Zustand
- + Nettokaltmiete 55.921 € pro Jahr / steigende Einnahmen durch Staffelmieten
- + begehrte Wohnlage mit hoher Nachfrage in Bremen-Fesenfeld
- + durchschnittliche Kaltmiete derzeit ca. 14,40 €/m²

Aufteilung

- 5 kompakte Einheiten mit ca. 13 m² (Mini-Apartments)
- 1 Einheit mit ca. 33 m²
- 4 Wohnungen mit ca. 50 – 74 m² (2–3 Zimmer)

Zustand:

- + Fassade energetisch saniert und neu verputzt
- + Dacheindeckung erneuert und entsprechend wärmegeklämt
- + Innenausstattung, Küchen und Bäder modernisiert
- + Balkon mit Holzdielenbelag
- + Fenster überwiegend zwischen 2010 und 2015 erneuert
- + Rückwärtige Außenwand im unteren Bereich zusätzlich gedämmt
- + Gas-Zentralheizung über Leasingmodell

Zum Verkauf steht ein saniertes und vollvermietetes Mehrfamilienhaus mit zehn Wohneinheiten in sehr guter innerstädtischer Lage von Bremen-Fesenfeld. Die gesamte vermietbare Fläche beträgt ca. 323 m², die aktuelle Jahresnettokaltmiete liegt bei rund 55.921 € und erhöht sich laufend durch vereinbarte Staffelmieten.

Das 1971 errichtete Gebäude verfügt über ein Untergeschoss, drei Vollgeschosse sowie ein ausgebauten Dachgeschoss. Die insgesamt zehn Wohneinheiten sind funktional geschnitten und reichen von kompakten 1-Zimmer-Apartments mit rund 13 m² bis hin zu klassischen 2- und 3-Zimmer-Wohnungen, teilweise mit Balkon.

Die Dachflächen wurden mit modernen Flachdachpfannen neu eingedeckt sowie mit neuen Dachflächenfenstern ausgestattet. Die straßenseitige, hell verputzte Fassade wurde vermutlich mit einem Wärmedämmverbundsystem energetisch saniert und verleiht dem Gebäude ein gepflegtes und zeitgemäßes Erscheinungsbild. Auf der Rückseite bieten ein Balkon und eine geräumige Dachterrasse mit gepflegtem Holzbelag

zusätzlichen Wohnkomfort für die Mieter.

Im Gebäude wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt: Bäder, Küchen und Innenausstattungen wurden erneuert. Die Fenster wurden überwiegend zwischen 2010 und 2015 erneuert. Die Balkone und Außenbereiche befinden sich in einem gepflegten Zustand.

Die Mieteinnahmen sind durchgehend stabil. Einige Verträge enthalten Staffelregelungen, sodass sich ohne weiteres Eingreifen eine automatische Mietsteigerung ergibt.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung im Leasingmodell mit dem Bremer Energieversorger swb. Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt direkt zwischen swb und den Mietern, sodass für den Eigentümer kein eigener Wartungs- oder Abrechnungsaufwand entsteht.

Zusammenfassend präsentiert sich das Objekt als gepflegtes und energetisch modernisiertes Mehrfamilienhaus mit solider Mieterstruktur in einer der begehrtesten Lagen Bremens, bei dem Investoren keine zusätzlichen Sanierungskosten einkalkulieren müssen.

Weitere Innenaufnahmen stellen wir Ihnen aus Diskretionsgründen gerne im nächsten Schritt zur Verfügung.

Objektnummer: 25271074 - 28203 Bremen – Fesenfeld

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Fesenfeld, einem der beliebtesten und gefragtesten Wohnstandorte Bremens. Die Lage kombiniert stilvolle Altbaustrukturen mit urbanem Flair und hoher Lebensqualität – ein Umfeld, das besonders bei Studierenden, jungen Berufstätigen und kreativen Zielgruppen sehr gefragt ist.

In unmittelbarer Nähe liegen das Bremer Viertel mit seinen vielfältigen Cafés, Bars, kleinen Läden und kulturellen Angeboten sowie der Osterdeich – eine der beliebtesten Naherholungsstrecken der Stadt mit direktem Zugang zur Weser.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent: Die Straßenbahnlinien 2, 3 und 10 sind in wenigen Minuten erreichbar und verbinden den Standort schnell mit Innenstadt, Hauptbahnhof und Universität. Auch Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, medizinische Versorgung und Bildungseinrichtungen befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Dank der starken Mietnachfrage, niedrigen Fluktuation und dem stabilen Mietniveau zählt Fesenfeld zu den nachhaltig rentablen Lagen für Wohnimmobilien in Bremen – mit besten Voraussetzungen für eine sichere Vermietbarkeit und langfristige Wertentwicklung.

Objektnummer: 25271074 - 28203 Bremen – Fesenfeld

Sonstige Angaben

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: 25271074 - 28203 Bremen – Fesenfeld

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