

Bremen – Fesenfeld

# Fesenfeld: Saniertes Mehrfamilienhaus in sehr gefragter Lage

Objektnummer: 26271002



KAUFPREIS: 985.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 323 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 176 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 26271002 - 28203 Bremen – Fesenfeld

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

Objektnummer: 26271002 - 28203 Bremen – Fesenfeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	26271002	Kaufpreis	985.000 EUR
Wohnfläche	ca. 323 m <sup>2</sup>	Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision 5,95 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis
Baujahr	1971	Gesamtfläche	ca. 323 m <sup>2</sup>
		Zustand der Immobilie	modernisiert
		Bauweise	Massiv
		Vermietbare Fläche	ca. 323 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 26271002 - 28203 Bremen – Fesenfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	136.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.02.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1950



Objektnummer: 26271002 - 28203 Bremen – Fesenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26271002 - 28203 Bremen – Fesenfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 26271002 - 28203 Bremen – Fesenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26271002 - 28203 Bremen – Fesenfeld

## Ein erster Eindruck

- Mehrfamilienhaus mit insgesamt 10 Wohneinheiten, vollständig vermietet
- Sanierter und entwickelter Zustand, ideal geeignet für langfristige Investmentstrategie
- Jahresnettokaltmiete derzeit 55.501 € mit weiteren Steigerungen durch bestehende Staffelmietvereinbarungen
- Gefragte Wohnlage im Bremer Stadtteil Fesenfeld mit hoher Nachfrage

### Wohnungsaufteilung

- 5 kleine Wohneinheiten mit jeweils ca. 13 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Mini-Apartments)
- 1 Wohneinheit mit ca. 33 m<sup>2</sup>
- 4 Wohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 50 m<sup>2</sup> und 74 m<sup>2</sup> (2- bis 3-Zimmer)

### Gebäudezustand

- Fassade energetisch saniert und neu verputzt
- Dach neu eingedeckt und entsprechend wärmegeklämt
- Innenausstattung, Küchen und Bäder modernisiert
- Balkonflächen mit Holzdielenbelag
- Fenster größtenteils zwischen 2010 und 2015 erneuert
- Rückwärtige Außenwand im unteren Bereich zusätzlich gedämmt
- Gas-Zentralheizung im Leasingmodell

### Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein saniertes und vollständig vermietetes Mehrfamilienhaus mit zehn Wohneinheiten in innerstädtischer Lage von Bremen-Fesenfeld. Die vermietbare Gesamtfläche beträgt rund 323 m<sup>2</sup>. Die aktuelle Jahresnettokaltmiete liegt bei ca. 55.921 € und steigt fortlaufend aufgrund vereinbarter Staffelmieten.

Das Gebäude wurde 1971 errichtet und besteht aus einem Untergeschoss, drei Vollgeschossen sowie einem ausgebauten Dachgeschoss. Die zehn Wohneinheiten verfügen über funktionale Grundrisse und umfassen Wohnungsgrößen von kompakten 1-Zimmer-Apartments mit etwa 13 m<sup>2</sup> bis hin zu klassischen 2- und 3-Zimmer-Wohnungen, teilweise mit Balkon.

Die Dachflächen wurden neu mit Flachdachpfannen eingedeckt und mit neuen

Dachflächenfenstern ausgestattet. Die straßenseitige Fassade ist hell verputzt und wurde vermutlich im Rahmen einer energetischen Sanierung mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen. Auf der Rückseite stehen den Mietern ein Balkon sowie eine Dachterrasse mit Holzdielenbelag zur Verfügung.

Im Gebäude wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt. Bäder, Küchen und Innenausstattungen wurden erneuert. Die Fenster wurden überwiegend im Zeitraum zwischen 2010 und 2015 ausgetauscht. Die Balkone und Außenbereiche befinden sich in entsprechendem Zustand.

Die Mieteinnahmen sind durchgehend stabil. Mehrere Mietverträge enthalten Staffelregelungen, wodurch sich die Mieten ohne weiteres Zutun automatisch erhöhen.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung im Leasingmodell mit dem Bremer Energieversorger swb. Die Heizkostenabrechnung erfolgt direkt zwischen swb und den Mietern, sodass für den Eigentümer kein eigener Abrechnungs- oder Wartungsaufwand entsteht.

Zusammenfassend handelt es sich um ein saniertes und energetisch modernisiertes Mehrfamilienhaus mit stabiler Vermietungssituation in einer der gefragtesten Lagen Bremens, bei dem keine zusätzlichen Sanierungskosten einkalkuliert werden müssen.

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

Objektnummer: 26271002 - 28203 Bremen – Fesenfeld

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt im Bremer Stadtteil Fesenfeld, einem der besonders beliebten und nachgefragten Wohnquartiere der Stadt. Das Umfeld ist geprägt durch eine Kombination aus stilvollen Altbaubeständen, urbanem Charakter und hoher Lebensqualität. Gerade Studierende, junge Berufstätige sowie kreative Zielgruppen schätzen diese Wohnlage in besonderem Maße.

In direkter Umgebung befinden sich das sogenannte Bremer Viertel mit einer Vielzahl an Cafés, Bars, kleinen Geschäften und kulturellen Angeboten sowie der Osterdeich, der als eine der meistgenutzten innerstädtischen Naherholungstrecken Bremens gilt und einen unmittelbaren Zugang zur Weser bietet.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist sehr gut: Die Straßenbahnlinien 2, 3 und 10 sind innerhalb weniger Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung zur Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie zur Universität. Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote, medizinische Einrichtungen und Bildungsstandorte befinden sich ebenfalls in fußläufiger Distanz.

Aufgrund der ausgeprägten Mietnachfrage, einer geringen Fluktuation und eines stabilen Mietniveaus gehört Fesenfeld zu den nachhaltig rentablen Wohnlagen in Bremen. Die Rahmenbedingungen bieten damit eine verlässliche Vermietbarkeit sowie gute Voraussetzungen für eine langfristige Wertentwicklung.



Objektnummer: 26271002 - 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: 26271002 - 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](mailto:commercial.bremen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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