

Bremen

# Attractive investment opportunity with potential in Woltmershausen

Property ID: 25293019



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

**PURCHASE PRICE: 469.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 277 m<sup>2</sup> • ROOMS: 13 • LAND AREA: 266 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25293019 - 28197 Bremen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25293019 - 28197 Bremen

## At a glance

|                      |                        |                     |   |
|----------------------|------------------------|---------------------|---|
| Property ID          | 25293019               | Purchase Price      | 469.000 EUR   |
| Living Space         | ca. 277 m <sup>2</sup> | Commission          | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Rooms                | 13                     |                     |   |
| Year of construction | 1954                   | Construction method | Solid   |
|                      |                        | Equipment           | Garden / shared use   |

Property ID: 25293019 - 28197 Bremen

## Energy Data

|                                |                              |  |                             |
|--------------------------------|------------------------------|--|-----------------------------|
| Type of heating                | Single-storey heating system | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate   |
| Energy Source                  | Gas                          | Final Energy Demand                                  | 146.30 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energy certificate valid until | 25.11.2030                   | Energy efficiency class                              | E                           |
| Power Source                   | Gas                          | Year of construction according to energy certificate | 1954                        |

Property ID: 25293019 - 28197 Bremen

## The property



Property ID: 25293019 - 28197 Bremen

## The property



Property ID: 25293019 - 28197 Bremen

## The property



Property ID: 25293019 - 28197 Bremen

## The property



Property ID: 25293019 - 28197 Bremen

## The property



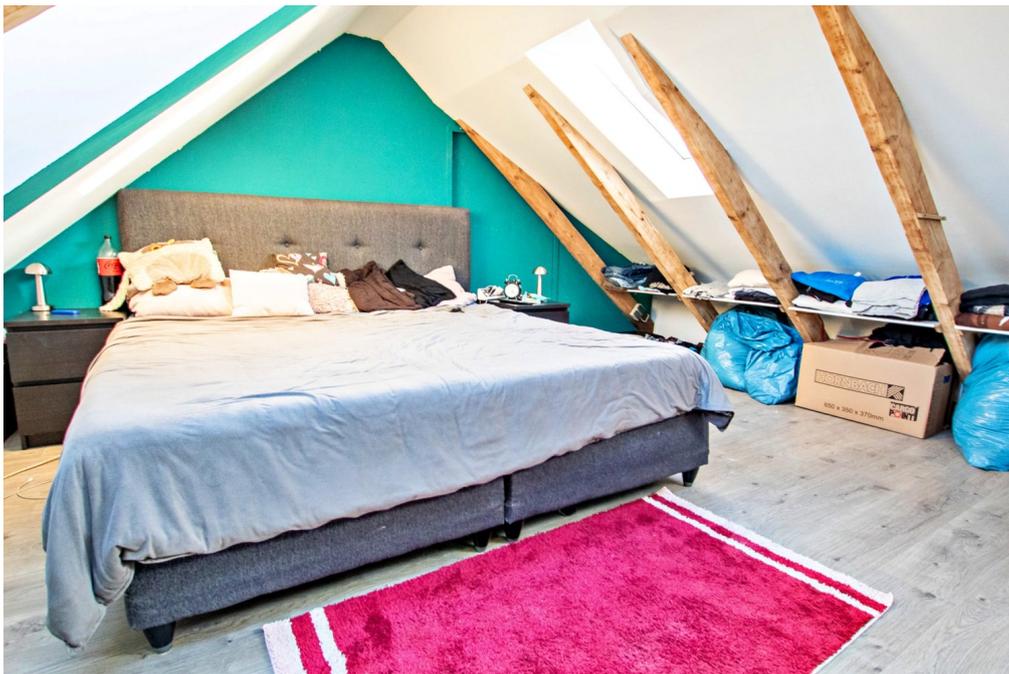
Property ID: 25293019 - 28197 Bremen

## The property



Property ID: 25293019 - 28197 Bremen

## The property



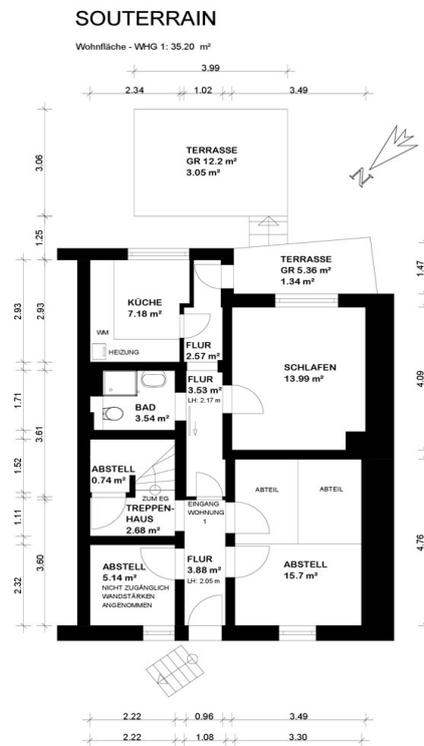
Property ID: 25293019 - 28197 Bremen

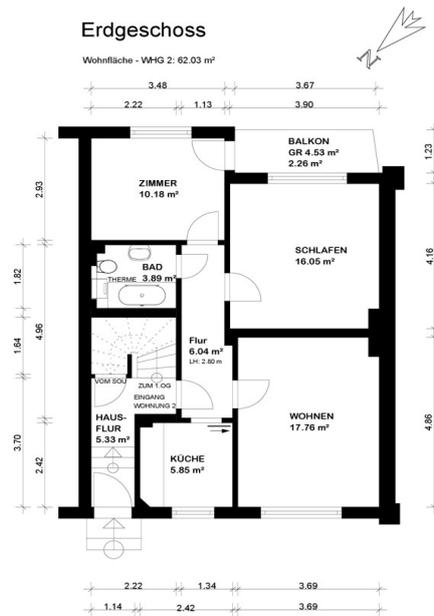
## The property



Property ID: 25293019 - 28197 Bremen

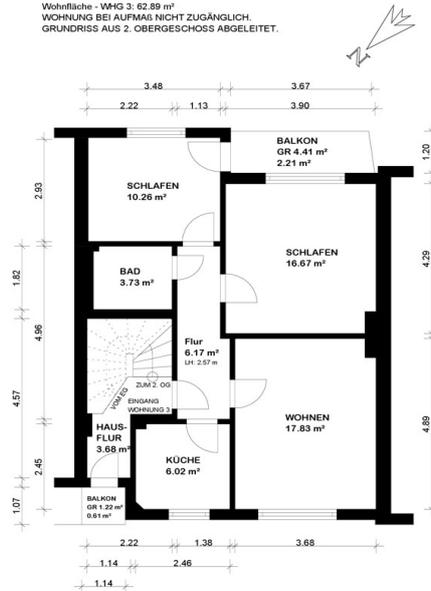
## Floor plans





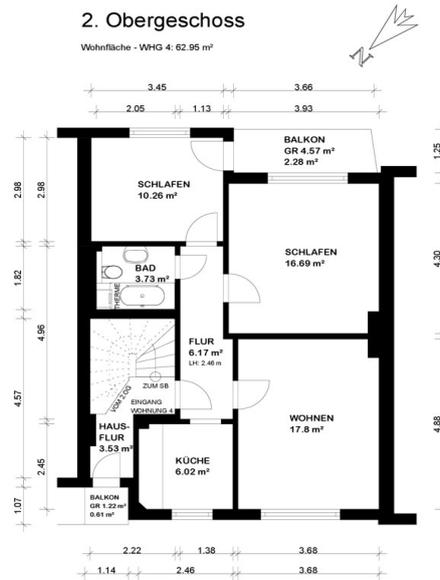
## 1. Obergeschoss

Wohnfläche - WMG 3: 62,89 m<sup>2</sup>  
WOHNUNG BEI AUFMAß NICHT ZUGÄNGLICH.  
GRUNDRISS AUS 2. OBERGESCHOSS ABGELEITET.

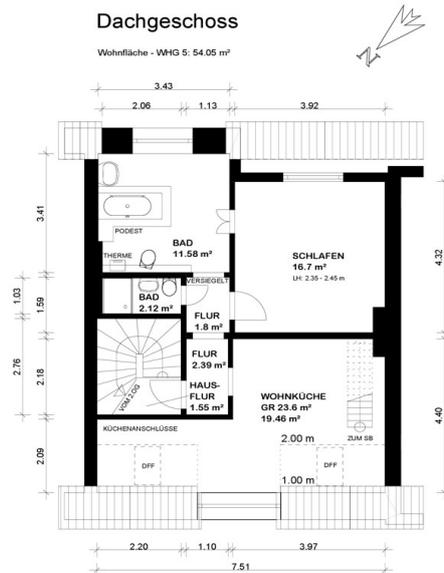


## 2. Obergeschoss

Wohnfläche - WHG 4: 62,95 m<sup>2</sup>

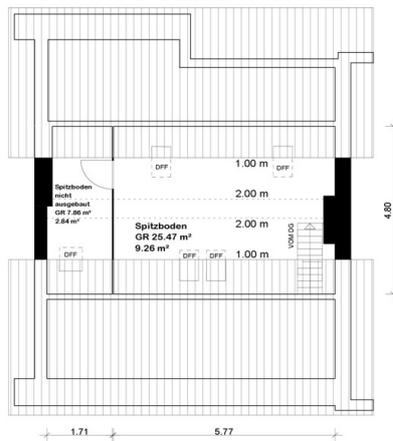


## Dachgeschoss

Wohnfläche - WHG 5: 54.05 m<sup>2</sup>

### Spitzboden

Wohnfläche - WHG 5: 9.26 m<sup>2</sup>



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25293019 - 28197 Bremen

## A first impression

A multi-family house built in 1954 is for sale in the popular Bremen district of Woltmershausen. Constructed using solid building methods, the property offers five apartments across a total living area of approximately 277 m<sup>2</sup>, three of which are currently rented. The building spans five floors plus an additional attic and is characterized by its sound construction and practical layout. Features include individual floor heating systems, allowing for personalized temperature control in each unit. The property is well-maintained but requires some renovation. A small apartment of approximately 35 m<sup>2</sup> is located in the basement. The ground floor, first floor, and second floor each offer three rooms, a kitchen, and a bathroom, providing ample space for a small family. Ground floor tenants enjoy the evening sun in their southwest-facing garden, while residents of the first and second floors can enjoy it on their balconies. The recently renovated attic apartment comprises a guest toilet, bedroom, living room with kitchenette, bathroom with freestanding bathtub, and a finished attic space. For investors seeking a property with appreciation potential in a desirable location, this property presents an excellent opportunity. Woltmershausen is popular not only for its proximity to the Weser River and the city center, but also for its excellent infrastructure and wide range of amenities. An investment in this multi-family building is therefore an attractive option.

Property ID: 25293019 - 28197 Bremen

## Details of amenities

- 3 Einheiten vermietet
- Wohnfläche inkl. Souterrain ca. 277 qm
- Nutzfläche inkl. ausgebautem Spitzboden zusätzlich 54,93 qm
- JNKM-SOLL: 27.484 € (Ohne Sanierungen)
- Massivbau mit Putzfassade
- Fenster teilweise erneuert
- Einbauküchen
- Gasetagenheizung, unterschiedliche Baujahre, zuletzt 2007
- gepflegt, teile kürzlich renoviert
- nach WEG teilbar
- Bad im Dachgeschoss wurde kürzlich saniert

Property ID: 25293019 - 28197 Bremen

## All about the location

Woltmershausen ist ein Ortsteil im Süden Bremens, der sich durch seine direkte Lage an der Weser auszeichnet. Der Stadtteil bietet eine vielfältige Mischung aus Wohngebieten, kleinen Gewerbebetrieben und grünen Erholungsflächen. Trotz seiner Nähe zum Zentrum Bremens, genießt Woltmershausen eine relativ ruhige und familiäre Atmosphäre.

Die Infrastruktur in Woltmershausen ist gut entwickelt. Es gibt eine Auswahl an lokalen Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, die den Alltag der Anwohner bereichern und praktische Bedürfnisse decken. Der Stadtteil profitiert auch von seiner guten Verkehrsanbindung. Mehrere Buslinien verbinden Woltmershausen mit anderen Teilen Bremens, was den Zugang zu weiterführenden Schulen, Arbeitsplätzen und Freizeitmöglichkeiten erleichtert.

Woltmershausen ist besonders attraktiv für diejenigen, die die Nähe zum Wasser schätzen. Die Weseruferpromenade ist ein beliebter Ort für Spaziergänge, Joggingrunden und Fahrradausflüge. Sie bietet Entspannung und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zum Wohnort.

Das soziale und kulturelle Leben in Woltmershausen ist geprägt durch eine engagierte Gemeinschaft mit einer Vielzahl von Vereinen und Initiativen, die regelmäßige Veranstaltungen und Aktivitäten anbieten. Dies trägt zu einem lebendigen Gemeinschaftsgefühl bei und macht Woltmershausen zu einem lebenswerten Ortsteil für Menschen aller Altersgruppen.

Property ID: 25293019 - 28197 Bremen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.11.2030.  
Endenergiebedarf beträgt 146.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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.

Property ID: 25293019 - 28197 Bremen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Heinz Stoffels

---

Mühlenstraße 7, 27777 Ganderkesee

Tel.: +49 4222 - 94 62 07 0

E-Mail: [ganderkesee@von-poll.com](mailto:ganderkesee@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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