Bremen – Walle

SOLD: Residential and commercial building with expansion potential and future prospects

Property ID: 25271027



PURCHASE PRICE: 635.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 150 m^2 • **LAND AREA:** 302 m^2

Property ID: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

At a glance

Property ID	25271027
Living Space	ca. 150 m²
Roof Type	Gabled roof
Year of construction	1956
Type of parking	1 x Car port

Purchase Price	635.000 EUR
Commission	Käuferprovision 5,95 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis
Total Space	ca. 498 m²
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Commercial space	ca. 134 m²
Rentable space	ca. 284 m²

Property ID: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	15.05.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	148.82 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1956

Property ID: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

The property





Property ID: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

The property





Property ID: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

The property





Property ID: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

The property





Property ID: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

The property





Property ID: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

The property





Property ID: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

The property





Property ID: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

The property





Property ID: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

The property





Property ID: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

The property



Property ID: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

A first impression

2 residential units, one rented, one available immediately. 1 commercial unit, rented. Current rent: €26,580 per annum. Target rent at full occupancy: approx. €34,800 per annum. + 1 additional apartment of approx. 65 sq m possible after attic conversion. Target rent at full occupancy after conversion: approx. €43,770 per annum. + 1 apartment of approx. 45 sq m or commercial unit of up to 78 sq m possible after conversion in the basement. + Subsequent flat roof extension from 1967 with accessible roof terrace and potential for rent increases. + Basement level with functional usable space and separate exit to the backyard. + Oil heating system from 2006. + Roof from 1991 with approx. 14 cm insulation. + Plastic windows from 2018-2021, some from the 1990s. + Carport. The residential building, constructed in 1956 and extended with a flat roof extension in 1976, This mixed-use building is located in Bremen's Westend district, an area characterized by stable demand, urban character, and excellent transport links. The property combines two well-designed residential units with a spacious commercial area on the ground floor, which has been successfully operating as a tanning salon for 30 years. In addition, there is a significant amount of usable space with development potential, making this property an attractive investment opportunity. Both apartments feature three rooms, a bathroom, a separate kitchen, and a loggia. The apartment on the first floor is currently rented. The apartment on the second floor has been intentionally kept vacant for family reasons. The unfinished attic, with its existing heating connection, insulation, and generous windows in the dormer and loggia, offers the potential to create attractive living space. While building permits were previously granted, the project was not realized due to personal reasons. A separate, heated room in the basement, with its own access to the courtyard, a ceiling height of 2.20 meters, and two windows, also offers possibilities – whether as a one-room apartment or a commercial unit. The building's technical features are in good overall condition: windows, plumbing, and electrical systems have been modernized over time. The oil-fired central heating system dates from 2006. The accessible area above the rear extension, with a gross floor area of approximately 63 m², can be converted into a roof terrace after the flooring and balustrade are renewed. Linking this area to the apartment on the first floor is a possibility – either now with the tenants' consent or in the future when the property is re-let – and offers corresponding potential for rent increases. Areas: approx. 150 m² living space, approx. 134 m² commercial space, approx. 175 m² usable area, approx. 39 m² ancillary space. In summary, this property offers an attractive investment opportunity with stable income and significant development potential. We cordially invite you to view the property and see for yourself.

Property ID: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

All about the location

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.

Property ID: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

Other information

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.

Property ID: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Andre Simon

Wachmannstraße 132, 28209 Bremen
Tel.: +49 421 - 27 88 88 15
E-Mail: commercial.bremen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com