

Bremen – Woltershausen

# Apartment building with 5 units and potential

*Property ID: 25271016*



**PURCHASE PRICE: 525.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 277,12 m<sup>2</sup> • ROOMS: 13 • LAND AREA: 266 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25271016 - 28197 Bremen – Woltmershausen

-  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: 25271016 - 28197 Bremen – Woltmershausen

## At a glance

Property ID	25271016	Purchase Price	525.000 EUR
Living Space	ca. 277,12 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Roof Type	Gabled roof	Total Space	ca. 331 m <sup>2</sup>
Rooms	13	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1954	Construction method	Solid
		Rentable space	ca. 277 m <sup>2</sup>
		Equipment	Garden / shared use

Property ID: 25271016 - 28197 Bremen – Woltmershausen

## 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: 25271016 - 28197 Bremen – Woltmershausen

## The property



Property ID: 25271016 - 28197 Bremen – Woltmershausen

## The property



Property ID: 25271016 - 28197 Bremen – Woltmershausen

## The property



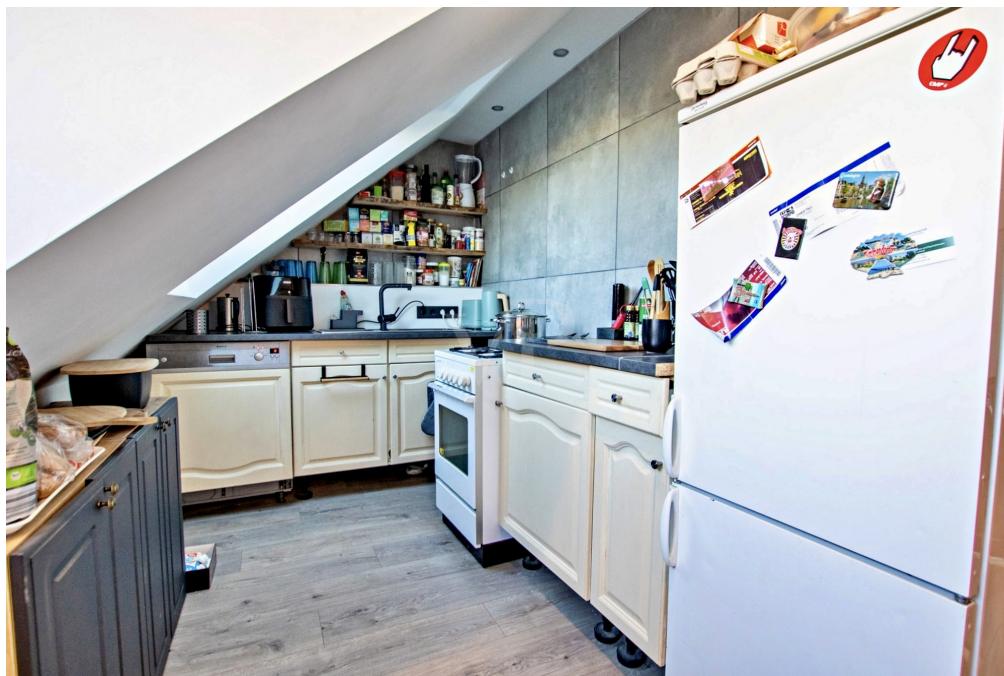
Property ID: 25271016 - 28197 Bremen – Woltmershausen

## The property



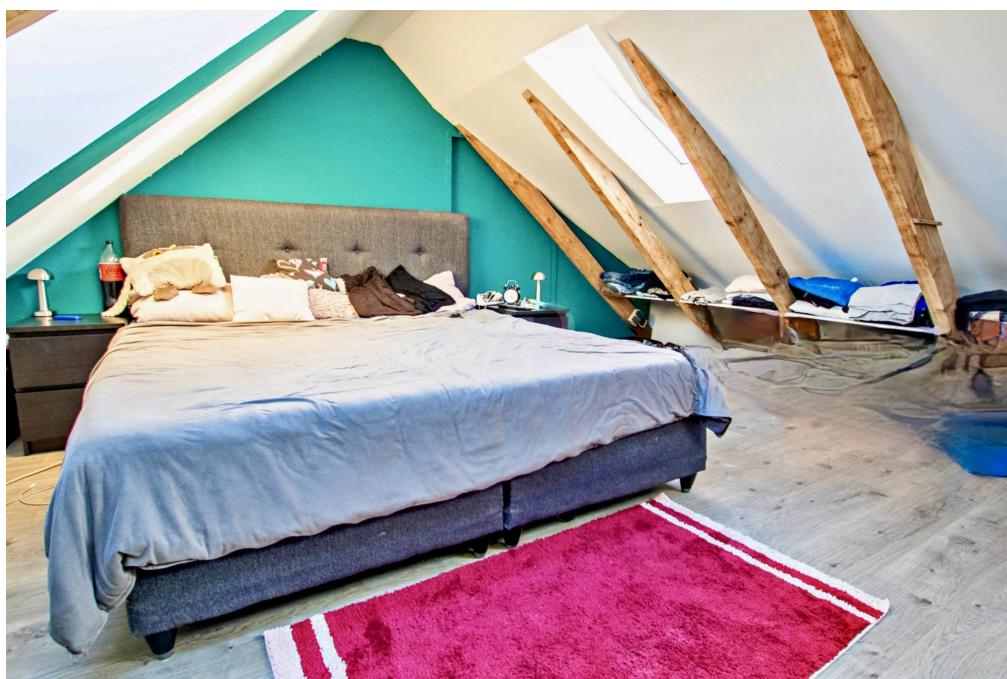
Property ID: 25271016 - 28197 Bremen – Woltmershausen

## The property



Property ID: 25271016 - 28197 Bremen – Woltmershausen

## The property



Property ID: 25271016 - 28197 Bremen – Woltmershausen

## The property



Property ID: 25271016 - 28197 Bremen – Woltmershausen

## The property

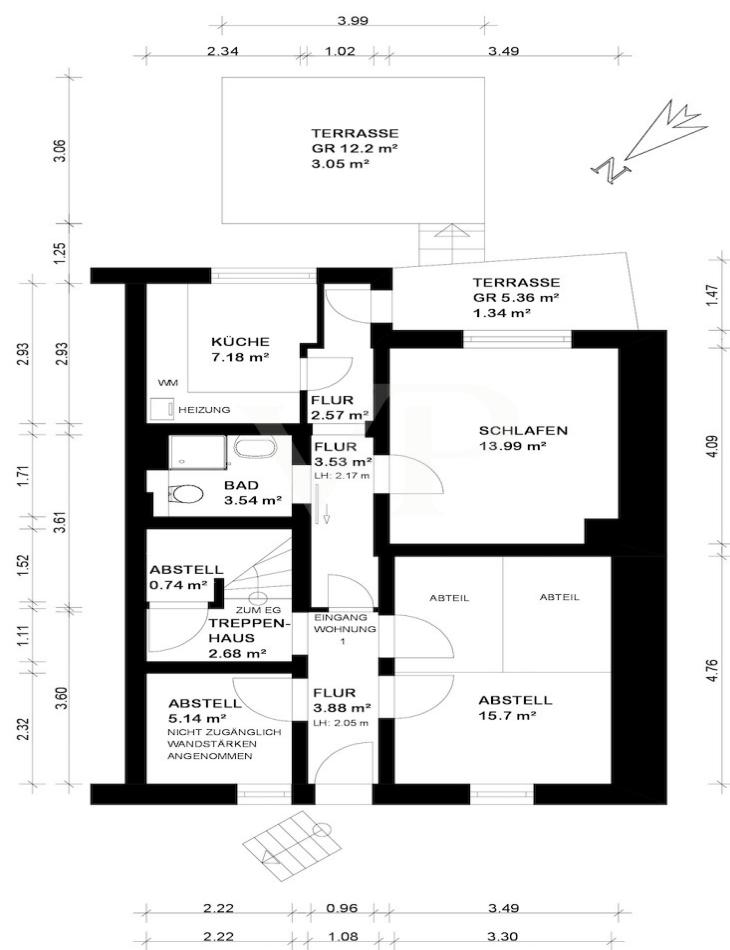


Property ID: 25271016 - 28197 Bremen – Woltmershausen

## Floor plans

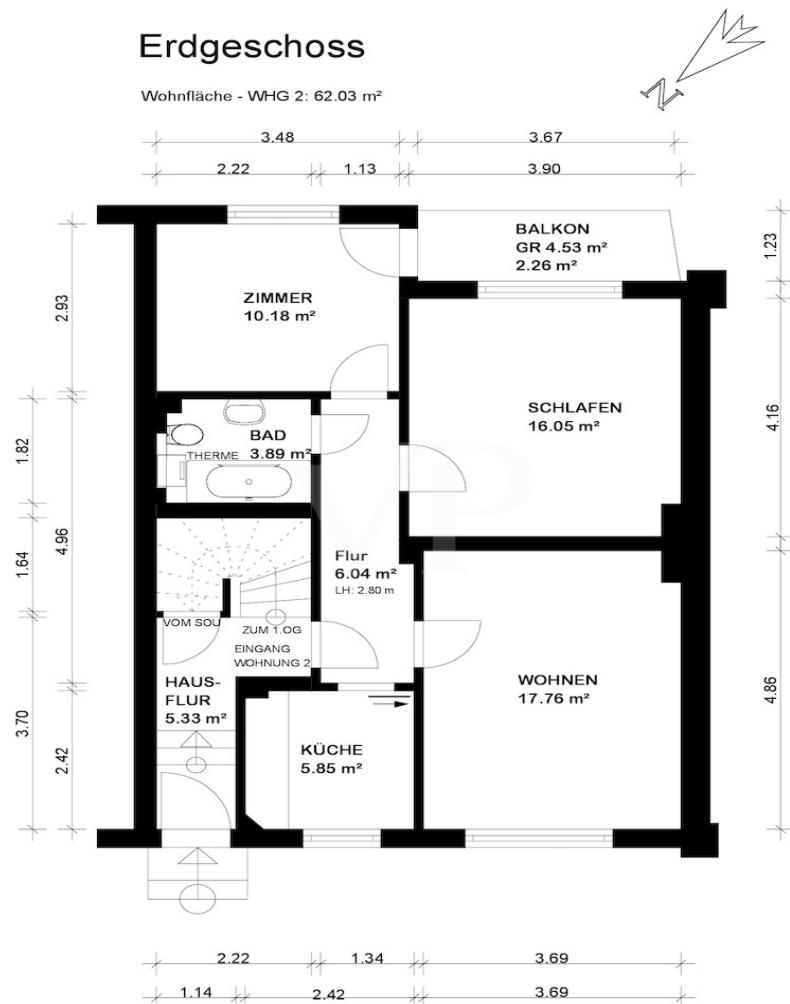
### SOUTERRAIN

Wohnfläche - WHG 1: 35.20 m<sup>2</sup>



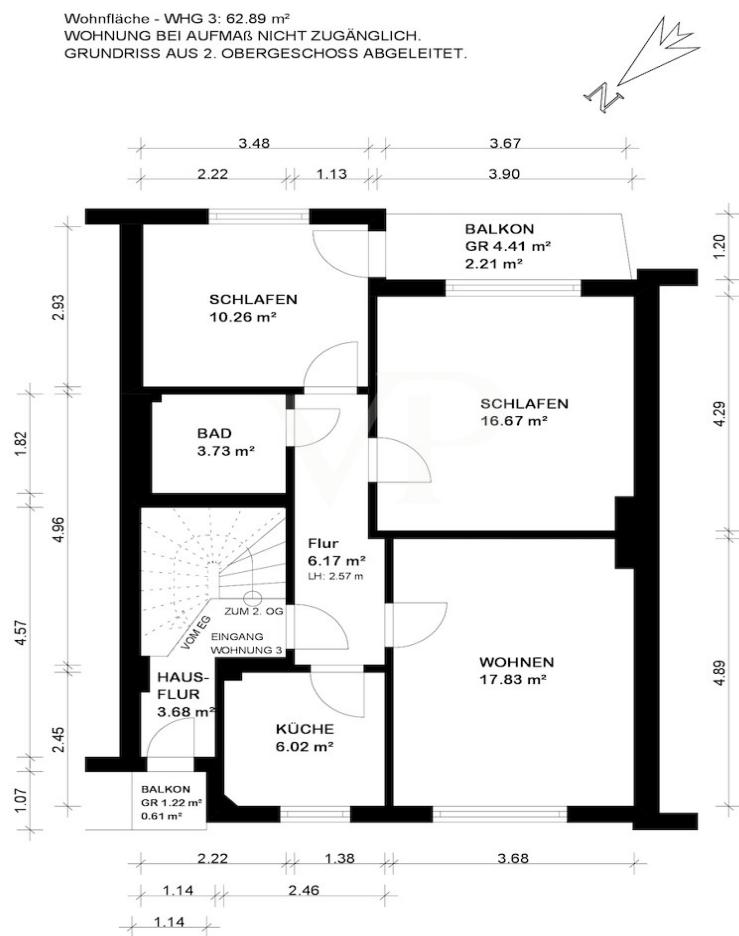
## Erdgeschoss

Wohnfläche - WHG 2: 62.03 m<sup>2</sup>



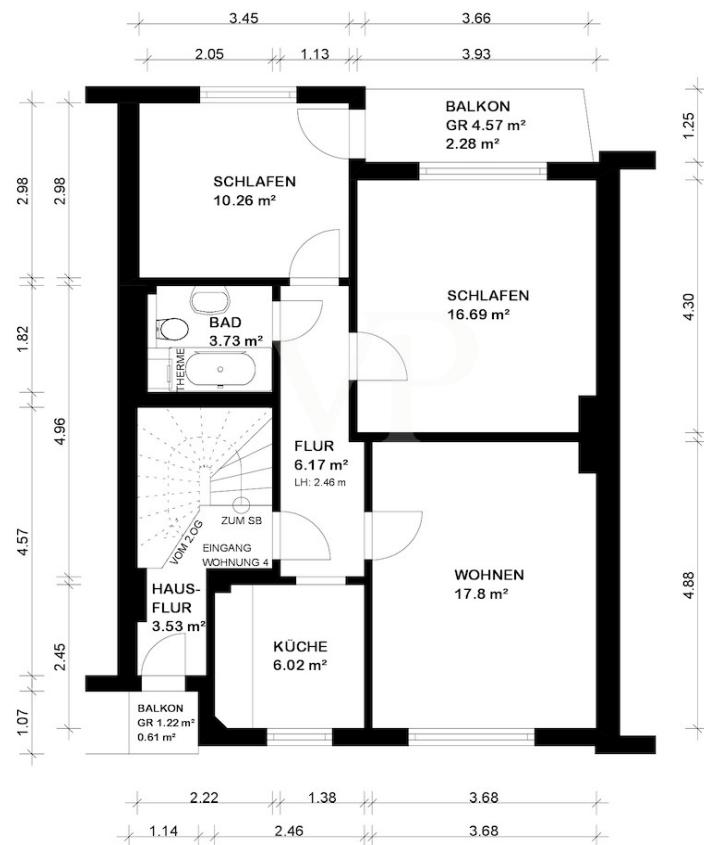
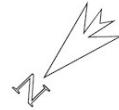
## 1. Obergeschoß

Wohnfläche - WHG 3: 62.89 m<sup>2</sup>  
WOHNUNG BEI AUFMAß NICHT ZUGÄNGLICH.  
GRUNDRISS AUS 2. OBERGESCHOSS ABGELEITET.



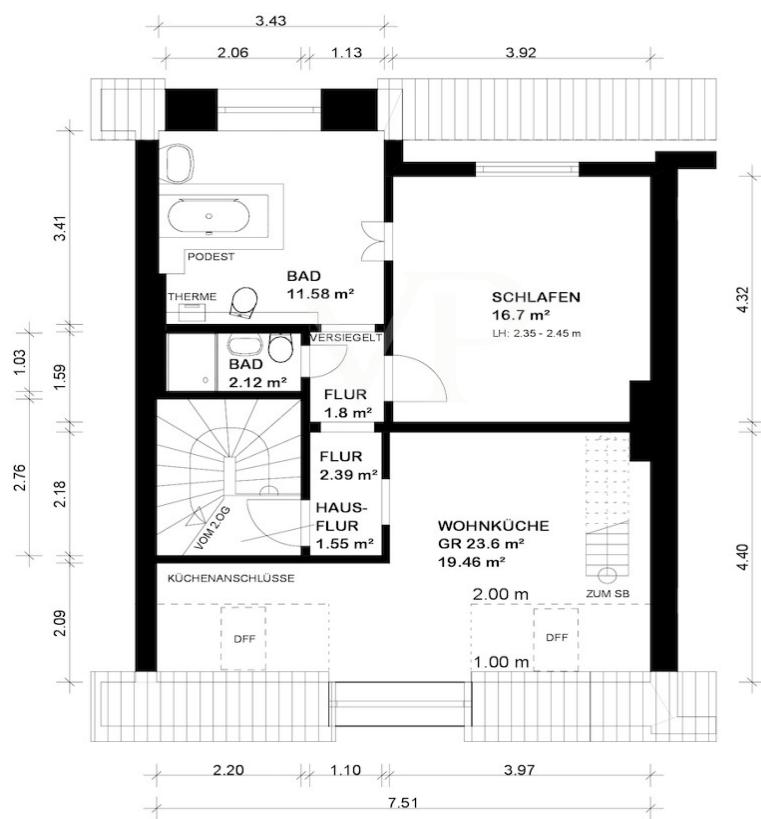
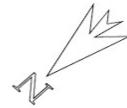
## 2. Obergeschoss

Wohnfläche - WHG 4: 62.95 m<sup>2</sup>



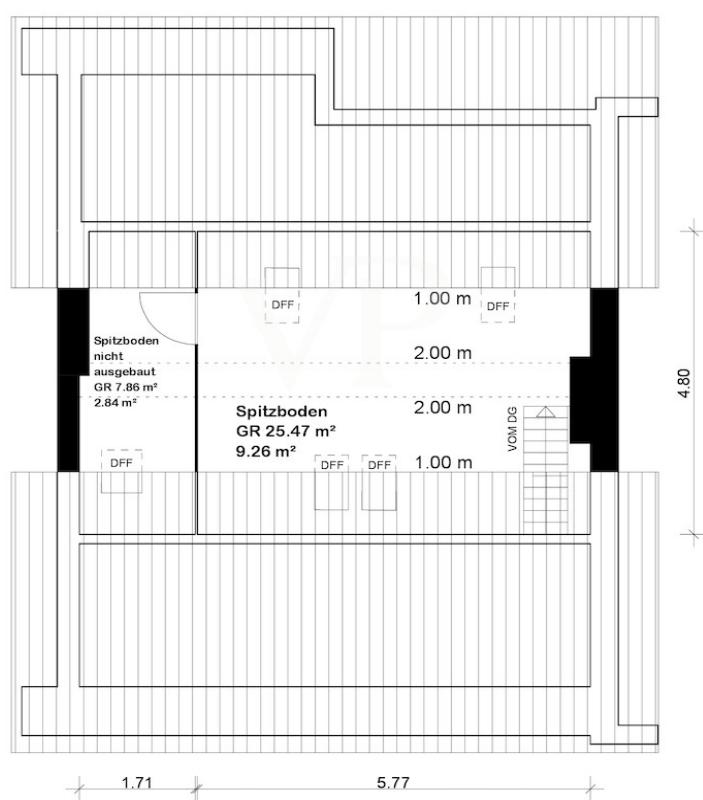
## Dachgeschoss

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: 25271016 - 28197 Bremen – Woltershausen**

## A first impression

A multi-family house built in 1954 is for sale in the popular Bremen district of Woltershausen. Constructed using solid building methods, the property offers five apartments on a total area of approximately 331 m<sup>2</sup>, of which approximately 277 m<sup>2</sup> is living space. Four of these apartments are currently rented. The property spans five floors plus an additional attic and is characterized by its sound construction and practical layout. The property is in good condition and is fully rentable in its current state, although renovations, such as to the roof, facade, and heating system, are necessary for sustainable management. A small apartment of approximately 35 m<sup>2</sup> is located in the basement. Please note: This space requires a retroactive permit, as it is not listed as living space in the building application. Due to the two exits, fire safety should not be an issue. The ground floor, as well as the first and second floors, each offer approximately 62 m<sup>2</sup> of living space with three rooms plus a kitchen and bathroom, providing ample room for singles, couples, or a small family. Ground floor tenants have access to the southwest-facing garden, while residents of the first and second floors have balconies. The top-floor apartment comprises a guest toilet, bedroom, living room with kitchenette, bathroom with freestanding bathtub, and a finished attic, totaling approximately 63 m<sup>2</sup>. The apartment has recently been renovated, including a modernized bathroom. This property presents an excellent opportunity for investors seeking a property with appreciation potential in a sought-after location. Woltershausen 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. Investing in this multi-family building is therefore an attractive option.

**Property ID: 25271016 - 28197 Bremen – Woltmershausen**

## Details of amenities

- 5 Wohneinheiten, davon 4 vermietet
- Wohnfläche inkl. Souterrain (Nachgenehmigung erforderlich) ca. 277 qm
- Nutzfläche inkl. ausgebautem Spitzboden zusätzlich 54,93 qm
- nach WEG geteilt
- JNKM-IST: 16.560 €
- JNKM-SOLL: 29.289 € (ohne Sanierungen)
- Mikrolage: zentral am vorderen Teil von Woltmershausen, nahe Hohentor
- Massivbau mit Putzfassade
- Fenster teilweise erneuert
- Einbauküchen außer im Dachgeschoss
- Gasetagenheizung, unterschiedliche Baujahre, zuletzt 2007
- gepflegt, langfristig sanierungsbedürftig

**Property ID: 25271016 - 28197 Bremen – Woltmershausen**

## 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: 25271016 - 28197 Bremen – Woltmershausen**

## 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25271016 - 28197 Bremen – Woltmershausen**

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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