

Property ID: 25271064 - 28217 Bremen - Walle

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

Property ID: 25271064 - 28217 Bremen - Walle

At a glance

Property ID	25271064	Purchase Price	275.000 EUR
Year of construction	1948	Retail space	Shop premises
		Commission	Käuferprovision 5,95 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis
		Total Space	ca. 152 m ²
		Commercial space	ca. 152 m ²
		Rentable space	ca. 152 m ²

Property ID: 25271064 - 28217 Bremen - Walle

The property



- Mehrfamilienhäuser
- Gewerbeimmobilien



Property ID: 25271064 - 28217 Bremen - Walle

The property



Property ID: 25271064 - 28217 Bremen - Walle

The property



Property ID: 25271064 - 28217 Bremen - Walle

The property



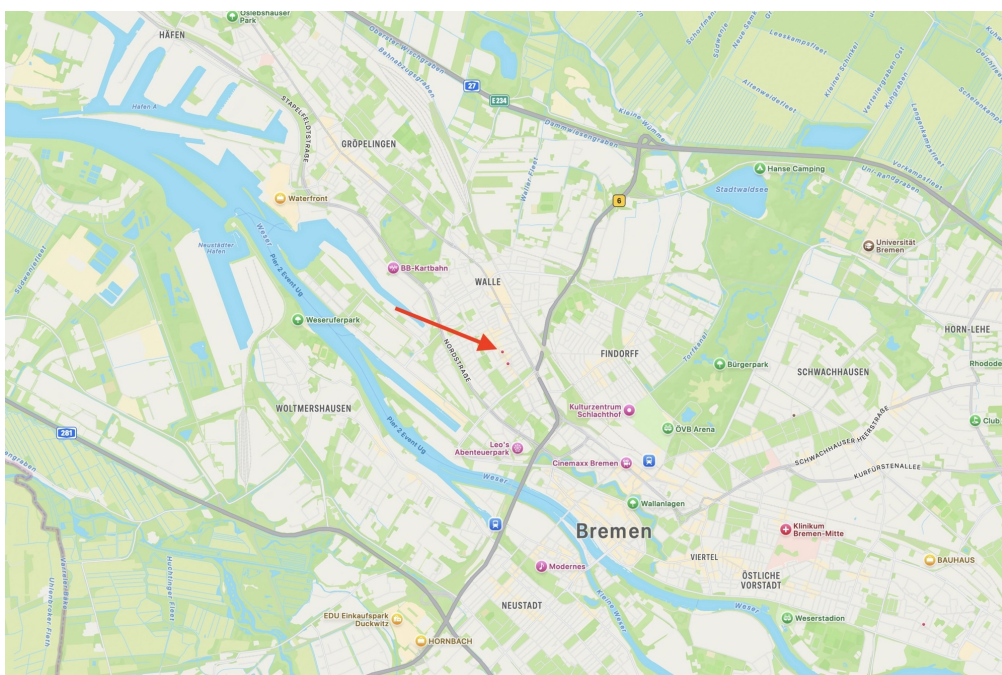
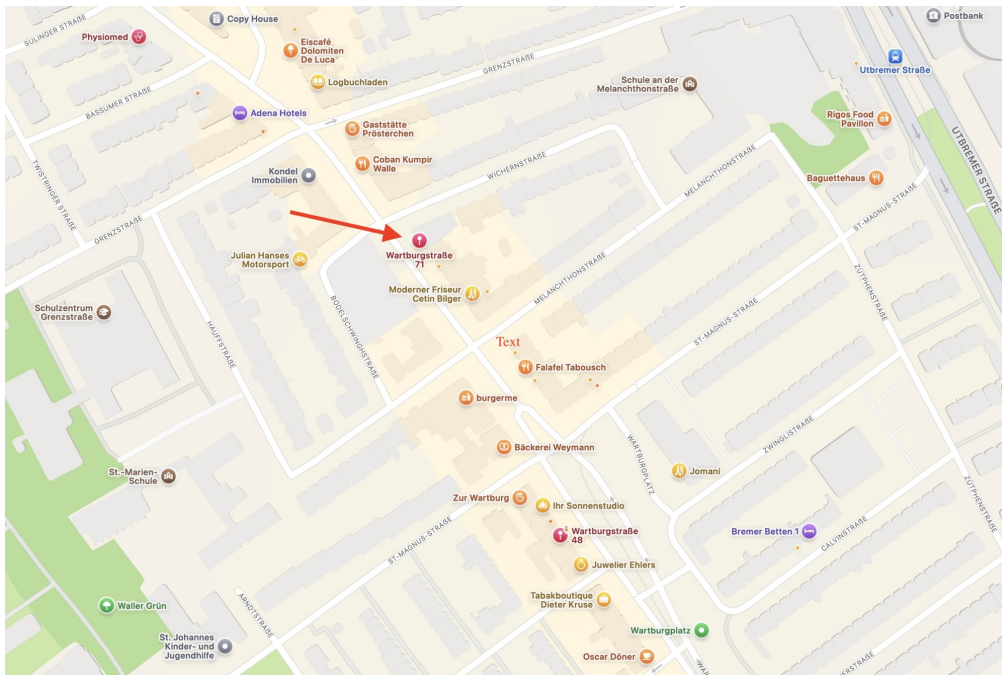
Property ID: 25271064 - 28217 Bremen - Walle

The property



Property ID: 25271064 - 28217 Bremen - Walle

The property



Property ID: 25271064 - 28217 Bremen - Walle

The property



VP VON POLL
COMMERCIAL

Jetzt kostenfrei den Marktwert Ihres
Mehrfamilienhauses berechnen.

Hier geht's
direkt zur **Online-**
Immobilienbewertung

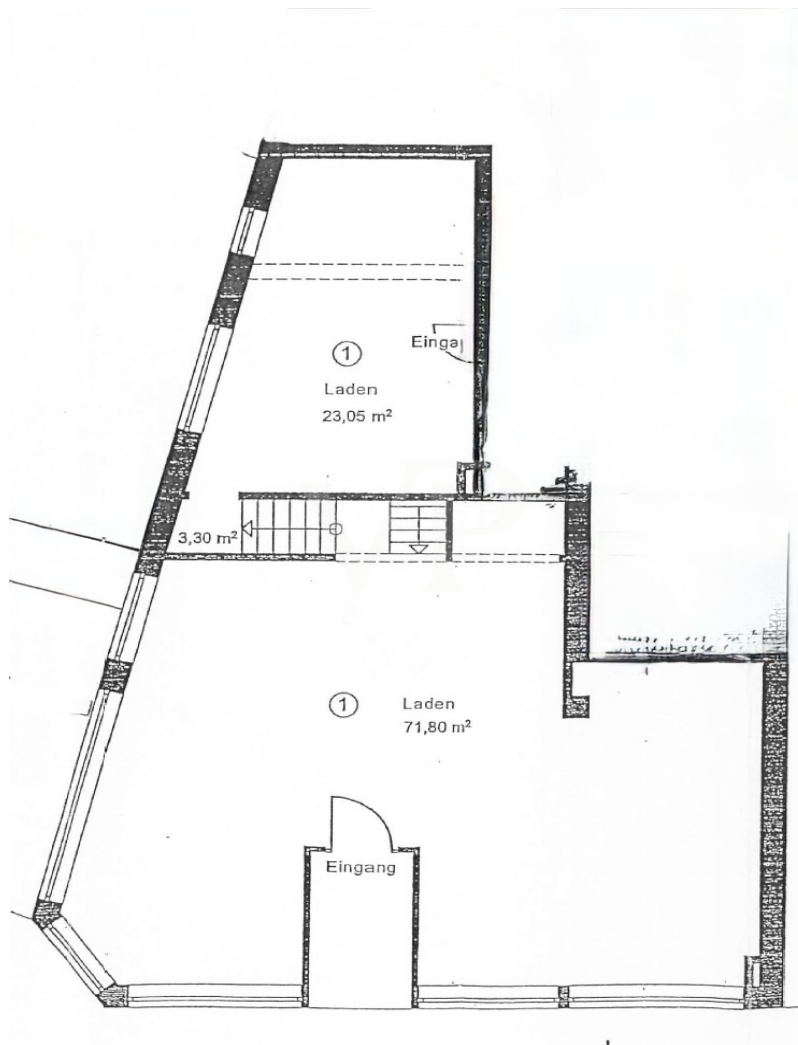
Für eine persönliche Marktpreiseinschätzung Ihrer
Gewerbeimmobilie kontaktieren Sie uns gern!

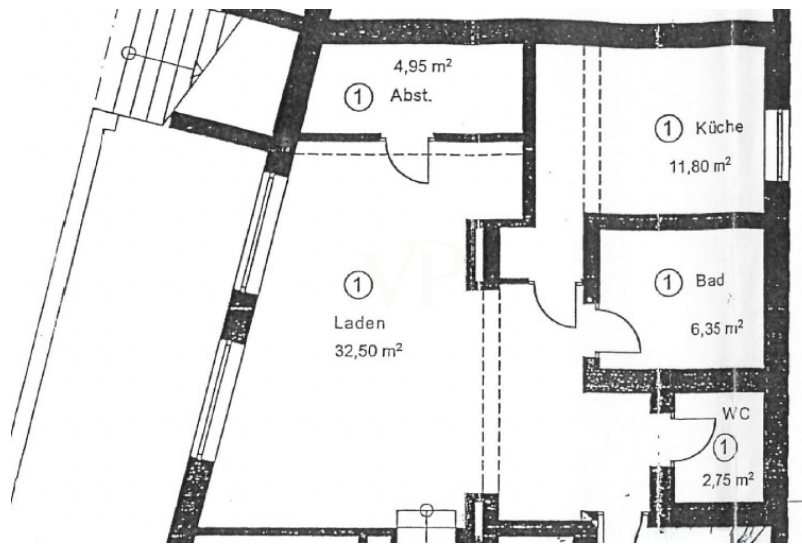
Andre Simon
DEKRA zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung - D1

VON POLL COMMERCIAL BREMEN
Wachmannstraße 132 | 28209 Bremen
T: 0421 - 27 88 88 15
commercial.bremen@von-poll.com

Property ID: 25271064 - 28217 Bremen - Walle

Floor plans





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: 25271064 - 28217 Bremen - Walle

A first impression

This attractive condominium unit is located at the beginning of the popular Bremen-Walle district, in a lively location with high foot traffic and excellent visibility. The property is part of a well-maintained mixed-use building with four residential units on the upper floors. Currently used as a café, the unit offers approximately 152 m² of usable space spread over three levels: Ground floor (approx. 72 m²): Spacious, bright dining area with a wide window front, most of which was replaced in 2023 along with the entrance door. A staircase leads from here to the raised ground floor and the lower level. Raised ground floor (approx. 23 m²): Recess area for staff or flexibly usable to expand the café area. Basement (approx. 32 m²): Café extension area with access to a storage room, the approximately 11 m² kitchen with ventilation system, and the men's and women's restrooms. The space impresses with its bright, airy feel, functional layout, and diverse potential uses, particularly in the restaurant sector. The current lease has a three-month notice period, expiring at the end of the year. Therefore, unless an agreement is reached with the current tenant, the property will not be available for owner occupancy before January 1, 2027. We would be happy to provide further information upon request.

Property ID: 25271064 - 28217 Bremen - Walle

Details of amenities

- + **Lüftungsanlage in der Küche**
- + **Fenster größtenteils und Eingangstür 2023 erneuert**
- + **Heizung: Gas-Zentralheizung 2023 erneuert**
- + **Feuchtigkeitsschutz: Horizontalsperre eingebaut im Mai 2025**
- + **Miteigentumsanteil: 258/1.000 an einem 271 m² großen Grundstück**
- + **Gebäude: Baujahr 1948 laufend modernisiert, 4 Wohneinheiten im Haus**

Property ID: 25271064 - 28217 Bremen - Walle

All about the location

Die Immobilie befindet sich im beliebten Stadtteil Walle, im Ortsteil Westend. Das Umfeld ist geprägt von einer urbanen Mischung aus Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie und bietet ein lebendiges, gewachsenes Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität.

Die Wartburgstraße zählt zu den belebteren Geschäftsstraßen in Walle und verbindet Wohnquartiere mit dem zentralen Versorgungsbereich rund um die Waller Heerstraße. Dank ihrer guten Sichtbarkeit, der laufenden Passantenfrequenz und der zentralen Anbindung ist sie ein idealer Standort für Cafés, Einzelhandel oder serviceorientierte Betriebe.

Verkehr & Infrastruktur

ÖPNV:

Die Straßenbahnlinien 2 und 10 stellen eine direkte Verbindung zur Bremer Innenstadt her.

Straße & Erreichbarkeit:

Die Wartburgstraße ist eine verkehrsberuhigte Nebenstraße mit guter Anbindung und Bürgersteigen auf beiden Seiten.

Nahversorgung:

Zahlreiche Geschäfte, Gastronomiebetriebe und Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Das Quartier profitiert von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen, die den Stadtteil Walle als lebendigen Wohn- und Geschäftsstandort weiter aufwerten sollen.

Stärken der Mikrolage:

- + Hohe Sichtbarkeit und kontinuierliche Laufkundschaft durch belebte Nachbarschaft
- + Attraktive Umgebung für gastronomische Nutzung und Einzelhandel
- + Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das Bremer Stadtzentrum

Property ID: 25271064 - 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: 25271064 - 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