

**Bremen - Fesenfeld**

# Fesenfeld: Saniertes Mehrfamilienhaus in sehr gefragter Lage

**Property ID: 26271002**



**PURCHASE PRICE: 875.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 323 m<sup>2</sup> • LAND AREA: 176 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26271002 - 28203 Bremen - Fesenfeld**

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

Property ID: 26271002 - 28203 Bremen - Fesenfeld

## At a glance

Property ID	26271002	Purchase Price	875.000 EUR
Living Space	ca. 323 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision 5,95 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis
Roof Type	Gabled roof	Total Space	ca. 323 m <sup>2</sup>
Year of construction	1971	Condition of property	Modernised
		Construction method	Solid
		Rentable space	ca. 323 m <sup>2</sup>

Property ID: 26271002 - 28203 Bremen - Fesenfeld

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	136.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	13.02.2028	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1950

Property ID: 26271002 - 28203 Bremen - Fesenfeld

## The property



- Mehrfamilienhäuser
- Gewerbeimmobilien



Property ID: 26271002 - 28203 Bremen - Fesenfeld

## The property



Property ID: 26271002 - 28203 Bremen - Fesenfeld

## The property



Property ID: 26271002 - 28203 Bremen - Fesenfeld

## The property



**Kostenlose Marktwertermittlung  
ihres Mehrfamilienhauses –  
einfach und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und professionelle Immobilienanalyse erhalten Sie in nur wenigen Minuten.

**Property ID: 26271002 - 28203 Bremen - Fesenfeld**

## A first impression

- + 10 Einheiten, voll vermietet, sanierter Zustand
- + Nettokaltmiete 55.501 € pro Jahr / steigende Einnahmen durch Staffelmieten
- + begehrte Wohnlage mit hoher Nachfrage in Bremen-Fesenfeld
- + durchschnittliche Kaltmiete derzeit ca. 14,40 €/m<sup>2</sup>

### Aufteilung

- 5 kompakte Einheiten mit ca. 13 m<sup>2</sup> (Mini-Apartments)
- 1 Einheit mit ca. 33 m<sup>2</sup>
- 4 Wohnungen mit ca. 50 – 74 m<sup>2</sup> (2–3 Zimmer)

### Zustand:

- + Fassade erneuert
- + Dacheindeckung erneuert und entsprechend wärmegeklämt
- + Innenausstattung, Küchen und Bäder modernisiert
- + Balkon mit Holzdielenbelag
- + Fenster überwiegend zwischen 2010 und 2015 erneuert
- + Rückwärtige Außenwand im unteren Bereich zusätzlich gedämmt
- + Gas-Zentralheizung über Leasingmodell

Zum Verkauf steht ein saniertes und vollvermietetes Mehrfamilienhaus mit zehn vermieteten Einheiten in sehr guter innerstädtischer Lage von Bremen-Fesenfeld. Die gesamte vermietbare Fläche beträgt ca. 323 m<sup>2</sup>, die aktuelle Jahresnettokaltmiete liegt bei rund 55.921 € und erhöht sich laufend durch vereinbarte Staffelmieten.

Das 1971 errichtete Gebäude verfügt über ein Untergeschoss, drei Vollgeschosse sowie ein ausgebauten Dachgeschoss. Die insgesamt zehn Einheiten sind funktional geschnitten und reichen von kompakten 1-Zimmer-Apartments mit rund 13 m<sup>2</sup> bis hin zu klassischen 2- und 3-Zimmer-Wohnungen, teilweise mit Balkon.

Die Dachflächen wurden mit modernen Flachdachpfannen neu eingedeckt sowie mit neuen Dachflächenfenstern ausgestattet. Die straßenseitige, hell verputzte Fassade wurde vermutlich mit einem Wärmedämmverbundsystem energetisch saniert und verleiht dem Gebäude ein gepflegtes und zeitgemäßes Erscheinungsbild. Auf der Rückseite bieten ein Balkon und eine geräumige Dachterrasse mit gepflegtem Holzbelag zusätzlichen Wohnkomfort für die Mieter.

Im Gebäude wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt: Bäder, Küchen und Innenausstattungen wurden erneuert. Die Fenster wurden überwiegend zwischen 2010 und 2015 erneuert. Die Balkone und Außenbereiche befinden sich in einem gepflegten Zustand.

Die Mieteinnahmen sind durchgehend stabil. Einige Verträge enthalten Staffelregelungen, sodass sich ohne weiteres Eingreifen eine automatische Mietsteigerung ergibt.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung im Leasingmodell mit dem Bremer Energieversorger swb. Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt direkt zwischen swb und den Mietern, sodass für den Eigentümer kein eigener Wartungs- oder Abrechnungsaufwand entsteht.

Zusammenfassend präsentiert sich das Objekt als gepflegtes und energetisch modernisiertes Mehrfamilienhaus mit solider Mieterstruktur in einer der begehrtesten Lagen Bremens, bei dem Investoren keine zusätzlichen Sanierungskosten einkalkulieren müssen.

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

**Property ID: 26271002 - 28203 Bremen - Fesenfeld**

## All about the location

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 Naherholungsstrecken 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.

**Property ID: 26271002 - 28203 Bremen - Fesenfeld**

## 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: 26271002 - 28203 Bremen - Fesenfeld**

## 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)