

Bremen

# Atractiva oportunidad de inversión con potencial en Woltmershausen

Número de propiedad: 25293019



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

PRECIO DE COMPRA: 469.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 277 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 266 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25293019 - 28197 Bremen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25293019 - 28197 Bremen

## De un vistazo

|                      |            |                        |                                                                           |
|----------------------|------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25293019   | Precio de compra       | 469.000 EUR                                                               |
| Superficie habitable | ca. 277 m² | Casa                   | Casa plurifamiliar                                                        |
| Habitaciones         | 13         | Comisión               | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Año de construcción  | 1954       | Método de construcción | Sólido                                                                    |
|                      |            | Características        | Jardín / uso compartido                                                   |

Número de propiedad: 25293019 - 28197 Bremen

## Datos energéticos

|                                     |                                           |                                                     |                        |
|-------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Sistema de calefacción de una sola planta | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Fuente de energía                   | Gas                                       | Demanda de energía final                            | 146.30 kWh/m²a         |
| Certificado energético válido hasta | 25.11.2030                                | Clase de eficiencia energética                      | E                      |
| Fuente de energía                   | Gas                                       | Año de construcción según el certificado energético | 1954                   |

Número de propiedad: 25293019 - 28197 Bremen

## La propiedad



Número de propiedad: 25293019 - 28197 Bremen

## La propiedad



Número de propiedad: 25293019 - 28197 Bremen

## La propiedad



Número de propiedad: 25293019 - 28197 Bremen

## La propiedad



Número de propiedad: 25293019 - 28197 Bremen

## La propiedad



Número de propiedad: 25293019 - 28197 Bremen

## La propiedad



Número de propiedad: 25293019 - 28197 Bremen

## La propiedad



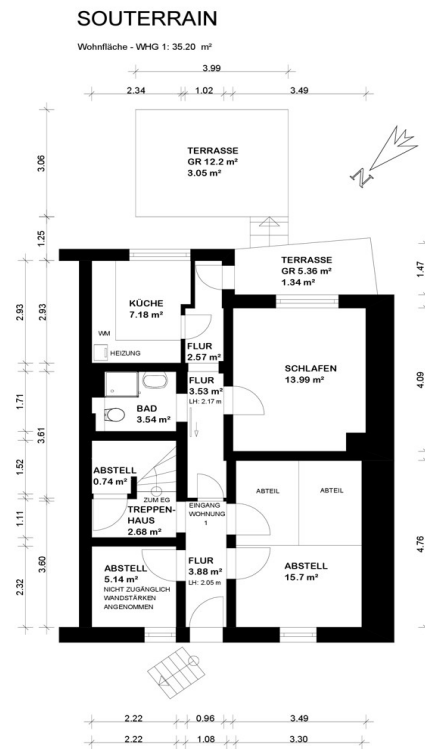
Número de propiedad: 25293019 - 28197 Bremen

## La propiedad



Número de propiedad: 25293019 - 28197 Bremen

## Planos de planta



## Erdgeschoss

Wohnfläche - WHG 2: 62,03 m<sup>2</sup>

## 1. Obergeschoss

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

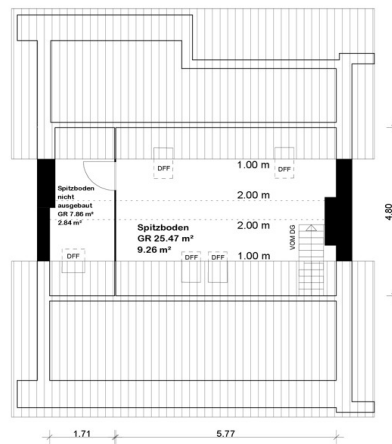


## 2. Obergeschoss

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>

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25293019 - 28197 Bremen

## Una primera impresión

Se vende una casa multifamiliar construida en 1954 en el popular barrio de Woltmershausen, en Bremen. Construida con sólidos métodos de construcción, la propiedad ofrece cinco apartamentos con una superficie habitable total de aproximadamente 277 m², tres de los cuales están actualmente alquilados. El edificio, de cinco plantas más un ático, se caracteriza por su sólida construcción y su práctica distribución. Incluye calefacción por suelo radiante individual, lo que permite un control personalizado de la temperatura en cada unidad. La propiedad está en buen estado, pero requiere algunas reformas. En el sótano se encuentra un pequeño apartamento de aproximadamente 35 m². La planta baja, el primer y el segundo piso ofrecen tres habitaciones, una cocina y un baño cada uno, ofreciendo amplio espacio para una familia pequeña. Los inquilinos de la planta baja disfrutaban del sol del atardecer en su jardín orientado al suroeste, mientras que los residentes de los pisos primero y segundo pueden disfrutarlo en sus balcones. El ático, recientemente renovado, consta de un aseo de invitados, un dormitorio, un salón con cocina americana, un baño con bañera exenta y un espacio de ático terminado. Para los inversores que buscan una propiedad con potencial de revalorización en una ubicación privilegiada, esta propiedad representa una excelente oportunidad. Woltmershausen es popular no solo por su proximidad al río Weser y al centro de la ciudad, sino también por su excelente infraestructura y amplia gama de servicios. Por lo tanto, invertir en este edificio multifamiliar es una opción atractiva.

Número de propiedad: 25293019 - 28197 Bremen

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25293019 - 28197 Bremen

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25293019 - 28197 Bremen

## Otros datos

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25293019 - 28197 Bremen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Heinz Stoffels

---

Mühlenstraße 7, 27777 Ganderkesee

Tel.: +49 4222 - 94 62 07 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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