Bremen – Walle

VENDIDO: Edificio residencial y comercial con potencial de expansión y perspectivas futuras.

Número de propiedad: 25271027

PRECIO DE COMPRA: 635.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 150 m^2 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 302 m^2

Número de propiedad: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

De un vistazo

Número de propiedad	25271027
Superficie habitable	ca. 150 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Año de construcción	1956
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches

Precio de compra	635.000 EUR
Casa plurifamiliar y de rentabilidad	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision 5,95 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis
Espacio total	ca. 498 m²
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Superficie comercial	ca. 134 m²
Superficie alquilable	ca. 284 m²

Número de propiedad: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	15.05.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	148.82 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1956

Número de propiedad: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

La propiedad

Número de propiedad: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

La propiedad

Número de propiedad: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

La propiedad

Número de propiedad: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

La propiedad

Número de propiedad: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

La propiedad

Número de propiedad: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

La propiedad

Número de propiedad: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

La propiedad

Número de propiedad: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

La propiedad

Número de propiedad: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

La propiedad

Número de propiedad: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

La propiedad

Número de propiedad: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

Una primera impresión

2 viviendas, una alquilada y otra disponible de inmediato. 1 local comercial alquilado. Alquiler actual: 26.580 € anuales. Alquiler objetivo con ocupación completa: aprox. 34.800 € anuales. + 1 apartamento adicional de aprox. 65 m² posible tras la reforma del ático. Alquiler objetivo con ocupación completa tras la reforma: aprox. 43.770 € anuales. + 1 apartamento de aprox. 45 m² o local comercial de hasta 78 m² posible tras la reforma en el sótano. + Ampliación posterior de la azotea de 1967 con terraza accesible y posibilidad de aumento de alquiler. + Sótano con espacio útil funcional y salida independiente al patio trasero. + Calefacción de gasóleo de 2006. + Techo de 1991 con aislamiento de aprox. 14 cm. + Ventanas de plástico de 2018-2021, algunas de la década de 1990. + Cochera. El edificio residencial, construido en 1956 y ampliado con una azotea en 1976, se encuentra en el distrito Westend de Bremen, una zona caracterizada por una demanda estable, carácter urbano y excelentes conexiones de transporte. La propiedad combina dos unidades residenciales de excelente diseño con una amplia zona comercial en la planta baja, que ha funcionado con éxito como salón de bronceado durante 30 años. Además, cuenta con una importante superficie útil con potencial de desarrollo, lo que la convierte en una atractiva oportunidad de inversión. Ambos apartamentos cuentan con tres habitaciones, un baño, una cocina independiente y una galería. El apartamento de la primera planta está actualmente alquilado. El apartamento de la segunda planta se ha mantenido vacío intencionadamente por motivos familiares. El ático sin terminar, con su conexión de calefacción, aislamiento y amplias ventanas en la buhardilla y la galería, ofrece la posibilidad de crear un atractivo espacio habitable. Si bien se concedieron los permisos de construcción previamente, el proyecto no se llevó a cabo por motivos personales. Una habitación independiente y calefactada en el sótano, con acceso propio al patio, una altura de techo de 2,20 metros y dos ventanas, también ofrece posibilidades, ya sea como apartamento de una habitación o como local comercial. El edificio se encuentra en buen estado técnico: las ventanas, la fontanería y la instalación eléctrica se han modernizado con el tiempo. La calefacción central de gasóleo data de 2006. La zona accesible sobre la ampliación trasera, con una superficie construida de aproximadamente 63 m², se puede convertir en una azotea tras la renovación del suelo y la balaustrada. Es posible conectar esta zona con el apartamento de la primera planta, ya sea ahora con el consentimiento de los inquilinos o en el futuro, cuando la propiedad se vuelva a alquilar, lo que ofrece un potencial de aumento de alquiler. Superficies: aprox. 150 m² de superficie habitable, aprox. 134 m² de local comercial, aprox. 175 m² de superficie útil, aprox. 39 m² de espacio auxiliar. En resumen, esta propiedad ofrece una atractiva oportunidad de inversión con ingresos estables y un importante potencial de desarrollo. Le invitamos

cordialmente a visitarla y comprobarlo usted mismo.

Número de propiedad: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Andre Simon

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com