

Bremen – Woltmershausen

## Edificio de apartamentos con 5 unidades y potencial.

Número de propiedad: 25271016



PRECIO DE COMPRA: 525.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 277,12 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 266 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25271016 - 28197 Bremen – Woltmershausen

- 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: 25271016 - 28197 Bremen – Woltmershausen

## De un vistazo

Número de propiedad	25271016
Superficie habitable	ca. 277,12 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	13
Año de construcción	1954

Precio de compra	525.000 EUR
Casa plurifamiliar y de rentabilidad	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Espacio total	ca. 331 m <sup>2</sup>
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Superficie alquilable	ca. 277 m <sup>2</sup>
Características	Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25271016 - 28197 Bremen – Woltmershausen

## 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: 25271016 - 28197 Bremen – Woltmershausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25271016 - 28197 Bremen – Woltmershausen

## La propiedad





Número de propiedad: 25271016 - 28197 Bremen – Woltmershausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25271016 - 28197 Bremen – Woltmershausen

## La propiedad





Número de propiedad: 25271016 - 28197 Bremen – Woltmershausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25271016 - 28197 Bremen – Woltmershausen

## La propiedad





Número de propiedad: 25271016 - 28197 Bremen – Woltmershausen

## La propiedad





Número de propiedad: 25271016 - 28197 Bremen – Woltmershausen

## La propiedad



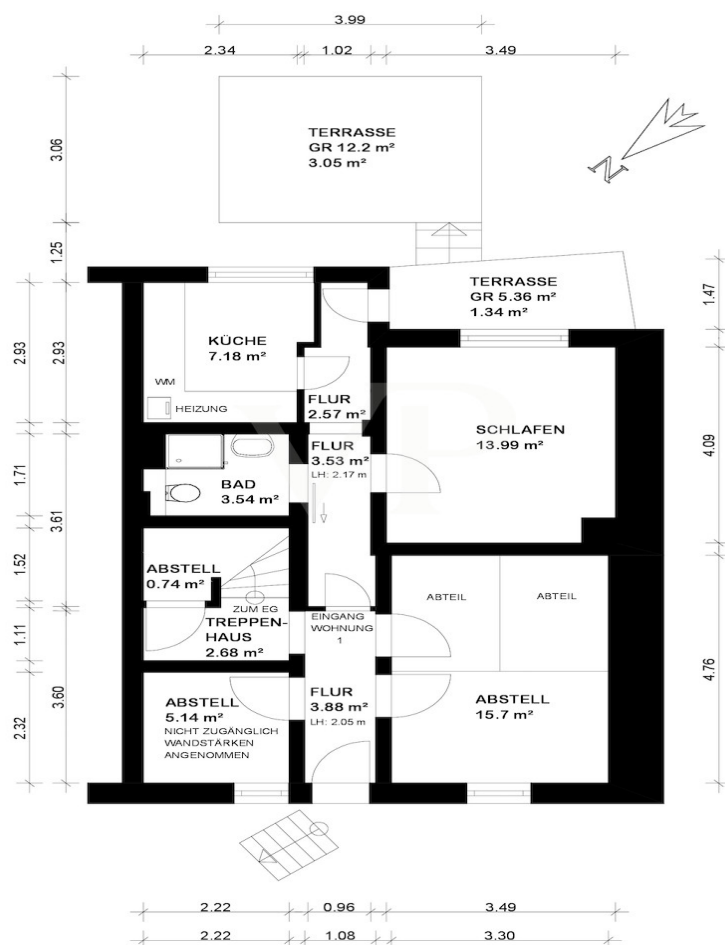


Número de propiedad: 25271016 - 28197 Bremen – Woltmershausen

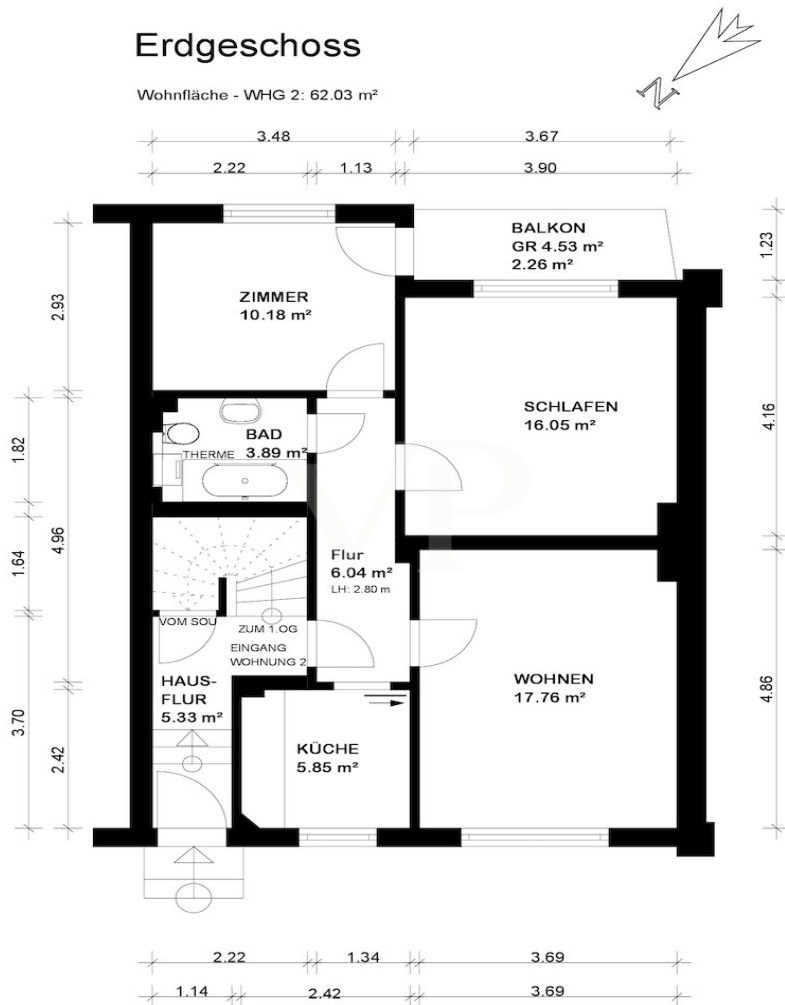
## Planos de planta

### SOUTERRAIN

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

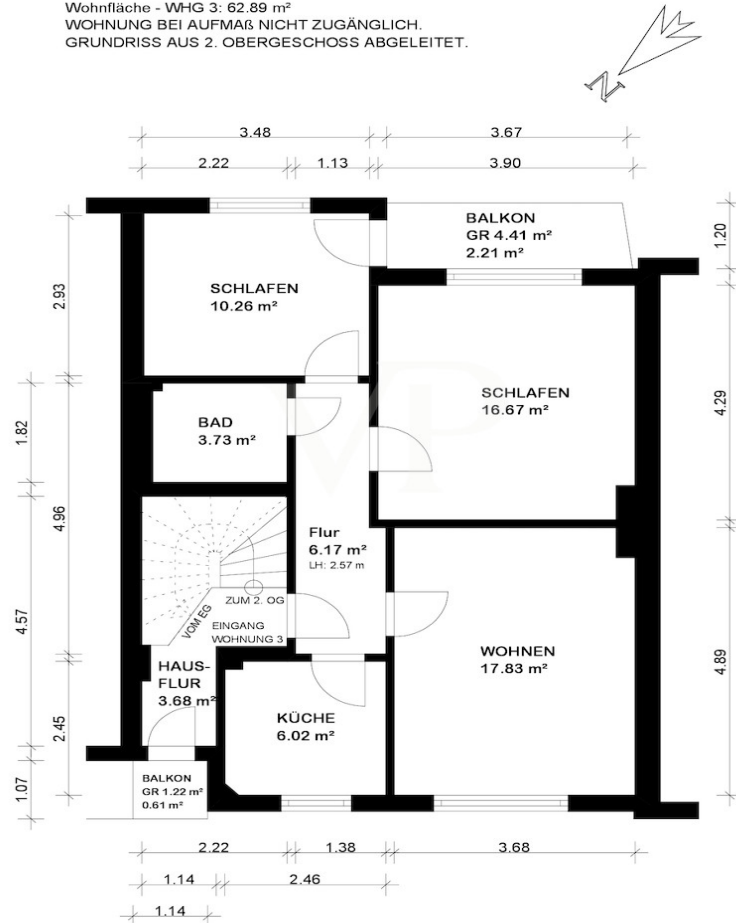


## Erdgeschoss

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

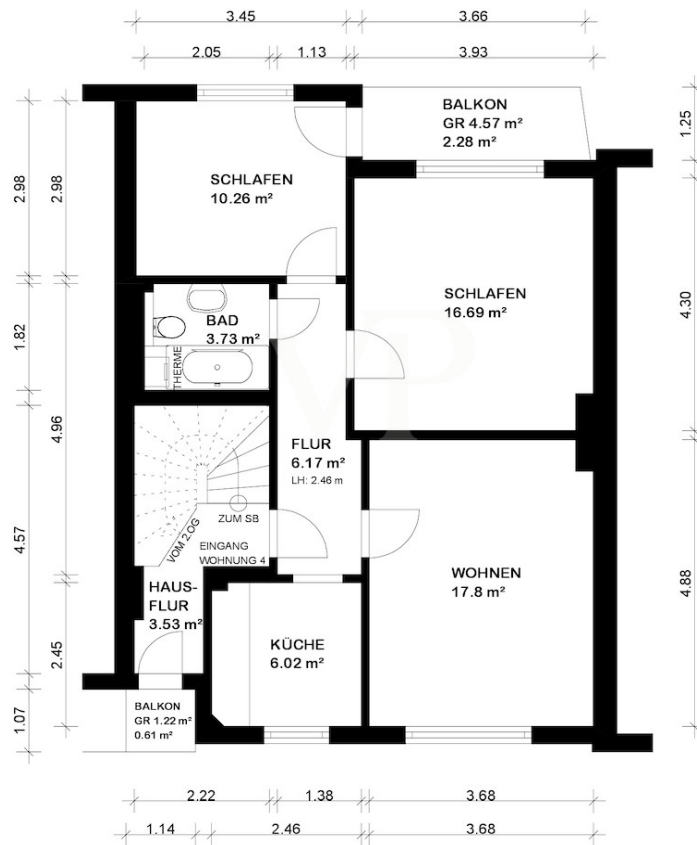
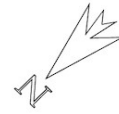
## 1. Obergeschoss

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



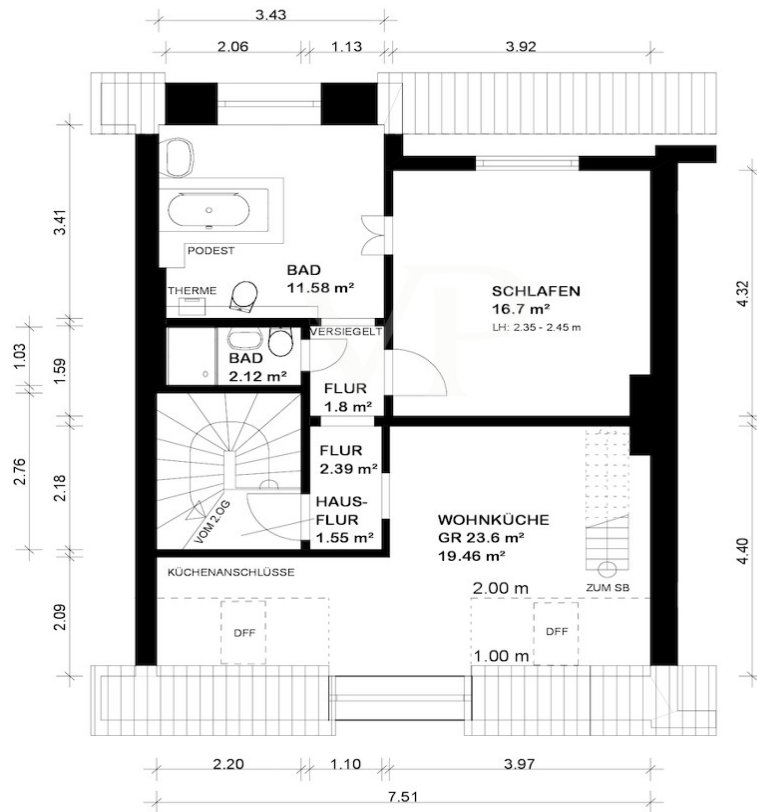
## 2. Obergeschoss

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



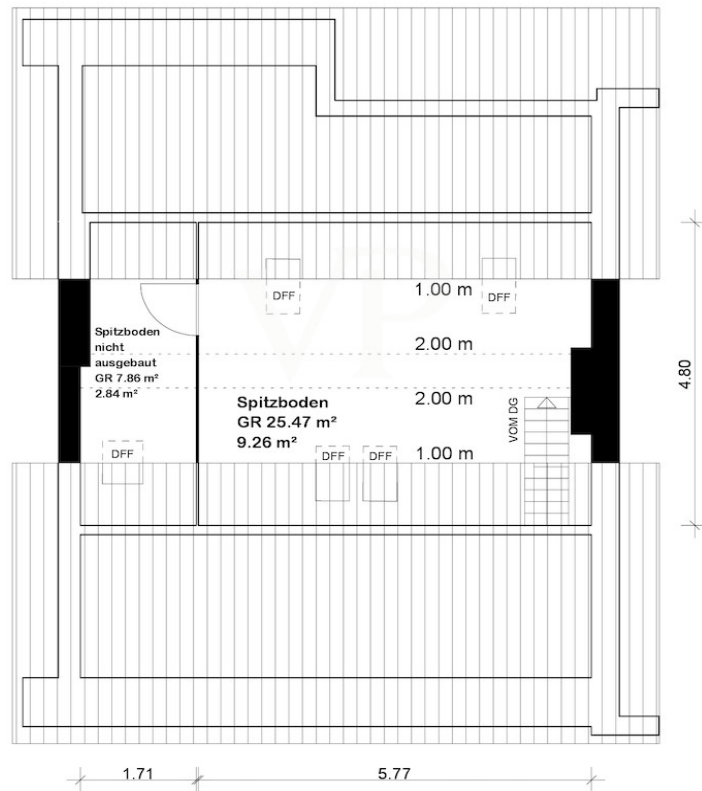
## Dachgeschoss

Wohnfläche - WHG 5: 54.05 m<sup>2</sup>



## Spitzboden

Wohnfläche - WHG 5: 9.26 m<sup>2</sup>



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: 25271016 - 28197 Bremen – Woltmershausen

## Una primera impresión

Se vende una casa multifamiliar construida en 1954 en el popular distrito de Woltmershausen, en Bremen. Construida con métodos de construcción sólidos, la propiedad ofrece cinco apartamentos en una superficie total de aproximadamente 331 m<sup>2</sup>, de los cuales aproximadamente 277 m<sup>2</sup> son de espacio habitable. Cuatro de estos apartamentos están actualmente alquilados. La propiedad se distribuye en cinco plantas más un ático adicional y se caracteriza por su sólida construcción y distribución práctica. La propiedad se encuentra en buen estado y es totalmente alquilable en su estado actual, aunque son necesarias reformas, como en el tejado, la fachada y el sistema de calefacción, para una gestión sostenible. Un pequeño apartamento de aproximadamente 35 m<sup>2</sup> se encuentra en el sótano. Nota: Este espacio requiere un permiso retroactivo, ya que no figura como espacio habitable en la solicitud de construcción. Gracias a las dos salidas, la seguridad contra incendios no debería ser un problema. La planta baja, así como la primera y la segunda planta, ofrecen aproximadamente 62 m<sup>2</sup> de espacio habitable cada una, con tres habitaciones, cocina y baño, lo que ofrece amplio espacio para personas solas, parejas o familias pequeñas. Los inquilinos de la planta baja tienen acceso al jardín con orientación suroeste, mientras que los residentes de la primera y la segunda planta disponen de balcones. El apartamento de la planta superior consta de un aseo de invitados, un dormitorio, un salón con cocina americana, un baño con bañera exenta y un ático terminado, con una superficie total de aproximadamente 63 m<sup>2</sup>. El apartamento ha sido recientemente renovado, incluyendo un baño modernizado. Esta propiedad representa una excelente oportunidad para inversores que buscan una propiedad con potencial de revalorización en una ubicación privilegiada. 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: 25271016 - 28197 Bremen – Woltmershausen

## Detalles de los servicios

- 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



**Número de propiedad: 25271016 - 28197 Bremen – Woltmershausen**

## 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: 25271016 - 28197 Bremen – Woltmershausen

## 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: 25271016 - 28197 Bremen – Woltmershausen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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](mailto:commercial.bremen@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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