

Bremen – Walle

## Wartburgstraße | Atractivo espacio comercial en una zona urbana concurrida

*Número de propiedad: 25271064*



**PRECIO DE COMPRA: 275.000 EUR**

Número de propiedad: 25271064 - 28217 Bremen – Walle

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

Número de propiedad: 25271064 - 28217 Bremen – Walle

## De un vistazo

Número de propiedad	25271064	Precio de compra	275.000 EUR
Año de construcción	1948	Comercio	Local comercial
		Comisión	Käuferprovision 5,95 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis
		Espacio total	ca. 152 m <sup>2</sup>
		Superficie comercial	ca. 152 m <sup>2</sup>
		Superficie alquilable	ca. 152 m <sup>2</sup>

Número de propiedad: 25271064 - 28217 Bremen – Walle

## La propiedad



Número de propiedad: 25271064 - 28217 Bremen – Walle

## La propiedad



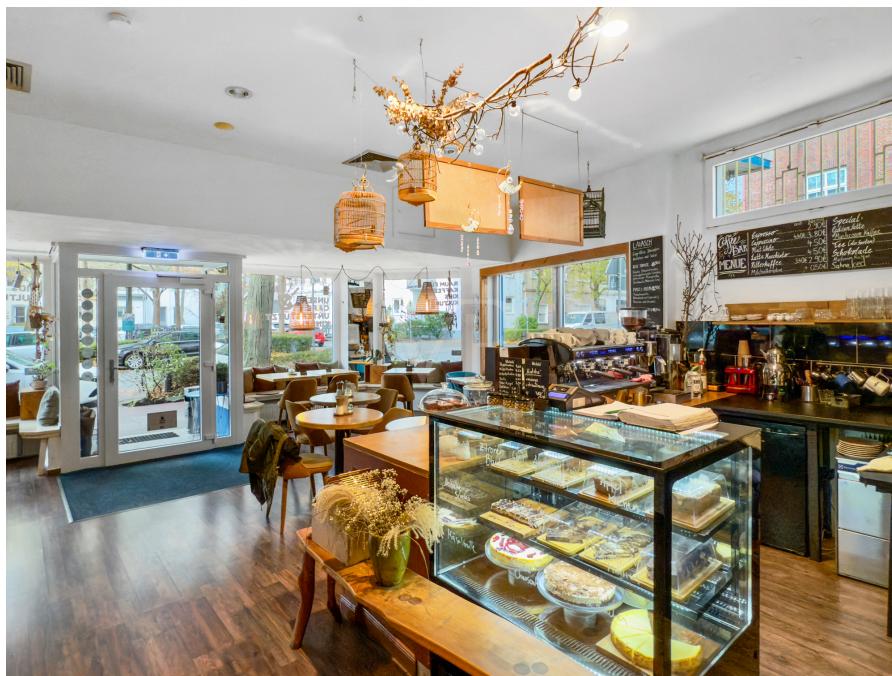
Número de propiedad: 25271064 - 28217 Bremen – Walle

## La propiedad



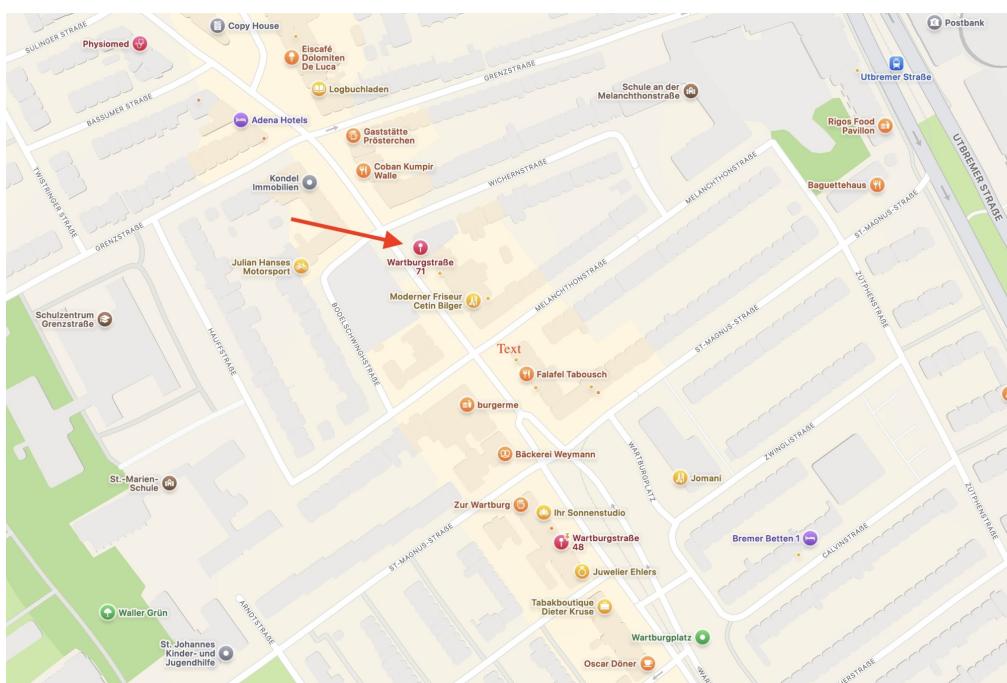
Número de propiedad: 25271064 - 28217 Bremen – Walle

## La propiedad



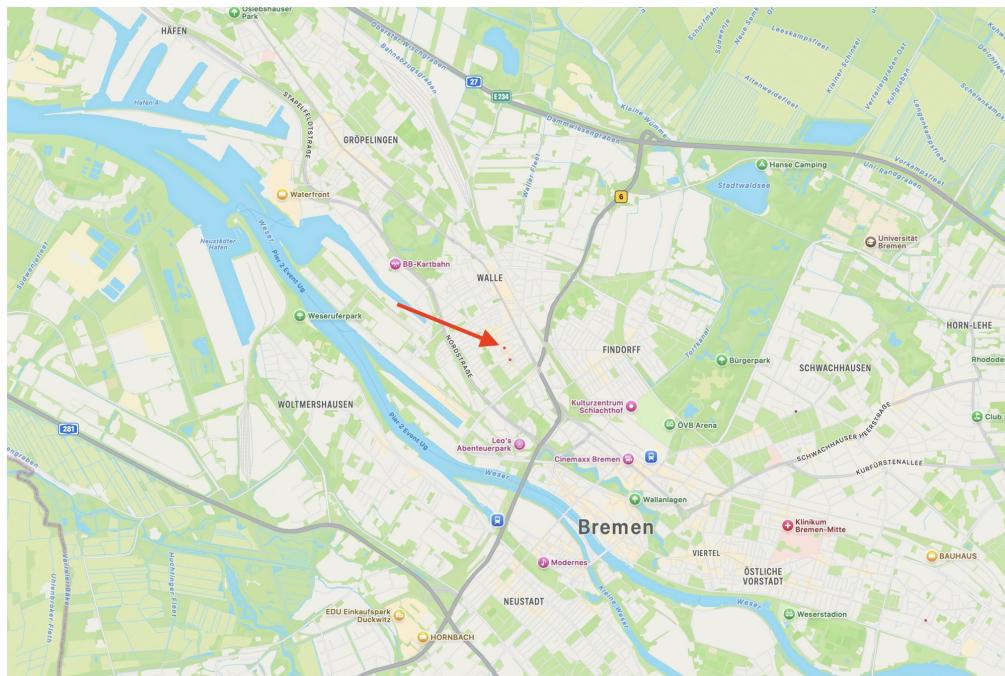
Número de propiedad: 25271064 - 28217 Bremen – Walle

## La propiedad



Número de propiedad: 25271064 - 28217 Bremen – Walle

## La propiedad



**VP** | VON POLL  
COMMERCIAL

Jetzt kostenfrei den Marktwert Ihres  
Mehrfamilienhauses berechnen.

Hier geht's  
direkt zur [Online-  
Immobilienbewertung](#)



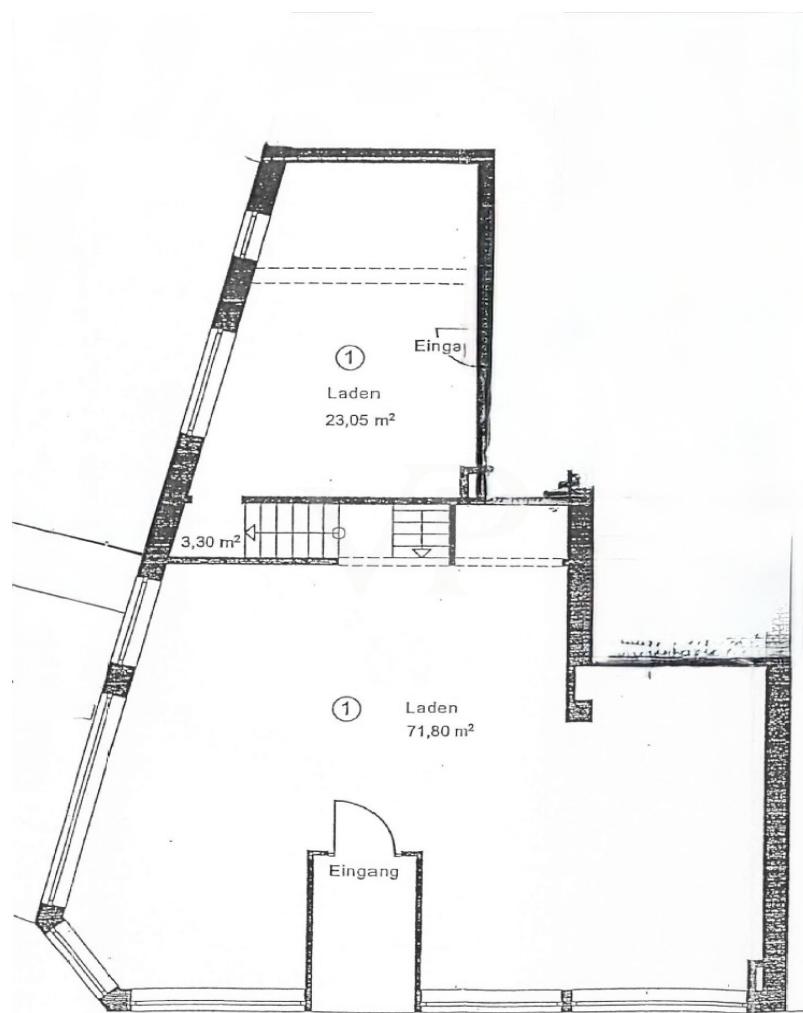
Für eine persönliche Marktpreiseinschätzung Ihrer  
Gewerbeimmobilie kontaktieren Sie uns gern!

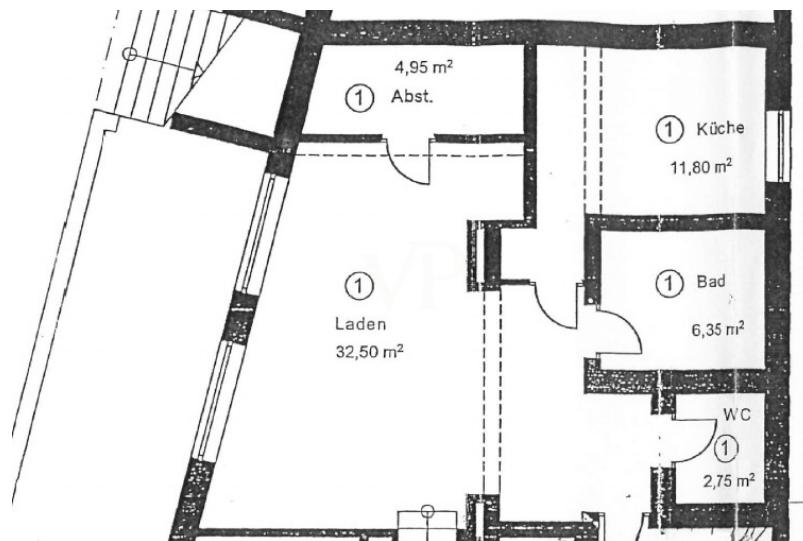
**Andre Simon**  
DEKRA zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienbewertung - D1

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

Número de propiedad: 25271064 - 28217 Bremen – Walle

## Planos de planta





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: 25271064 - 28217 Bremen – Walle

## Una primera impresión

Este atractivo apartamento se encuentra al principio del popular distrito de Bremen-Walle, en una zona animada con mucho tráfico peatonal y excelente visibilidad. La propiedad forma parte de un edificio de uso mixto en buen estado con cuatro viviendas en las plantas superiores. Actualmente utilizado como cafetería, el apartamento ofrece aproximadamente 152 m<sup>2</sup> útiles distribuidos en tres plantas: Planta baja (aprox. 72 m<sup>2</sup>): Amplio y luminoso comedor con un amplio ventanal, la mayor parte del cual se renovó en 2023, junto con la puerta de entrada. Una escalera conduce desde aquí a la planta baja elevada y al sótano. Planta baja elevada (aprox. 23 m<sup>2</sup>): Zona de recreo para el personal o con flexibilidad para ampliar la zona de cafetería. Planta sótano (aprox. 32 m<sup>2</sup>): Ampliación de la cafetería con acceso a un almacén, la cocina de aproximadamente 11 m<sup>2</sup> con sistema de ventilación y los baños para hombres y mujeres. El espacio impresiona por su luminosidad y amplitud, su distribución funcional y sus diversos usos potenciales, especialmente en el sector de la restauración. El contrato de arrendamiento actual tiene un preaviso de tres meses, que vence a finales de año. Por lo tanto, a menos que se llegue a un acuerdo con el inquilino actual, la propiedad no estará disponible para su ocupación antes del 1 de enero de 2027. Estaremos encantados de proporcionarle más información si lo solicita.

Número de propiedad: 25271064 - 28217 Bremen – Walle

## Detalles de los servicios

- + 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 m<sup>2</sup> großen Grundstück
- + Gebäude: Baujahr 1948 laufend modernisiert, 4 Wohneinheiten im Haus

Número de propiedad: 25271064 - 28217 Bremen – Walle

## Todo sobre la ubicación

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 Straßenbahnenlinien 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

Número de propiedad: 25271064 - 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25271064 - 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](mailto:commercial.bremen@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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