

Bremen

## Opportunité d'investissement intéressante et prometteuse à Woltmershausen

**CODE DU BIEN: 25293019**



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

**PRIX D'ACHAT: 469.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 277 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 13 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 266 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25293019 - 28197 Bremen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25293019 - 28197 Bremen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25293019	Prix d'achat	469.000 EUR
Surface habitable	ca. 277 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison multifamiliale
Pièces	13	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Année de construction	1954	Technique de construction	massif
		Aménagement	Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25293019 - 28197 Bremen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	146.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	25.11.2030	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1954

CODE DU BIEN: 25293019 - 28197 Bremen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25293019 - 28197 Bremen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25293019 - 28197 Bremen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25293019 - 28197 Bremen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25293019 - 28197 Bremen

## La propriété



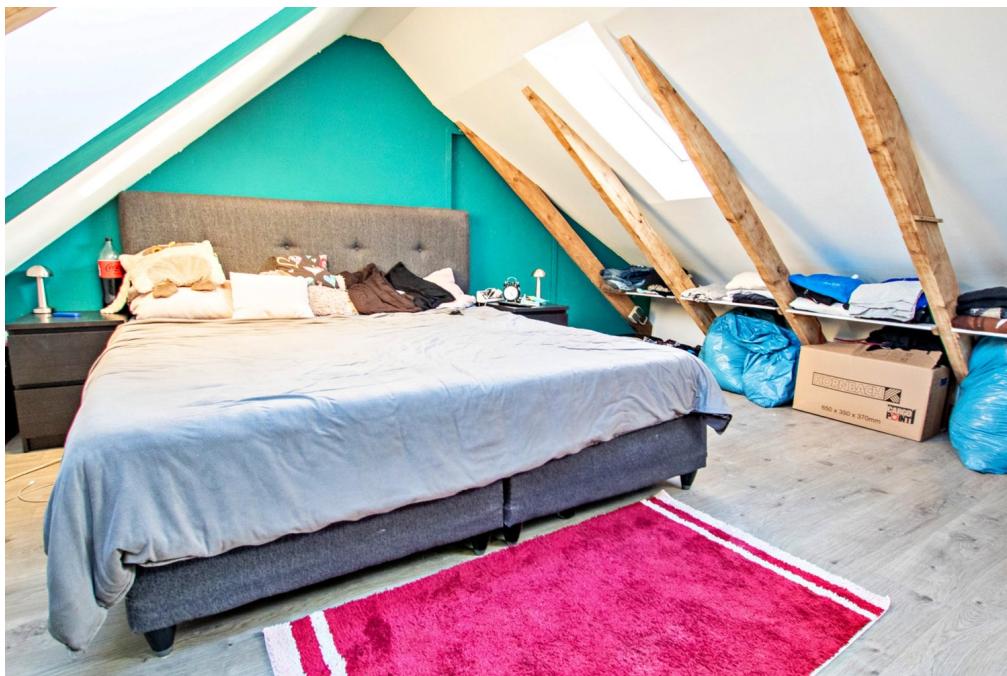
CODE DU BIEN: 25293019 - 28197 Bremen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25293019 - 28197 Bremen

## La propriété



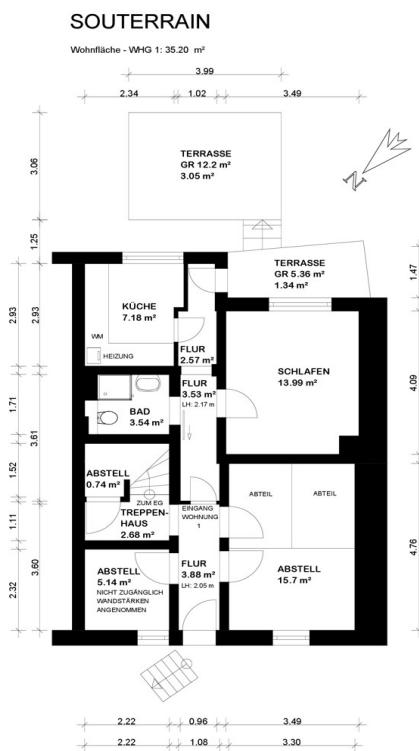
CODE DU BIEN: 25293019 - 28197 Bremen

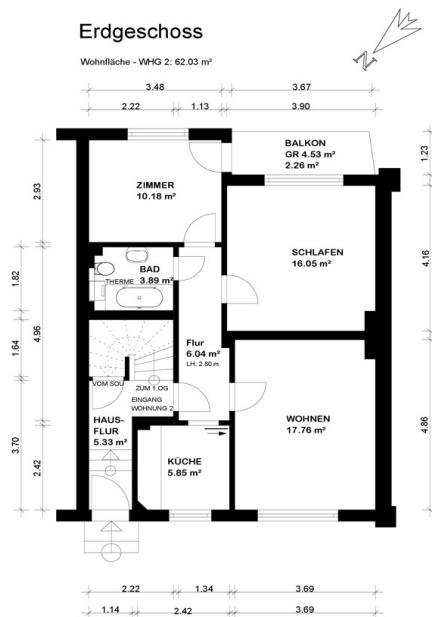
## La propriété

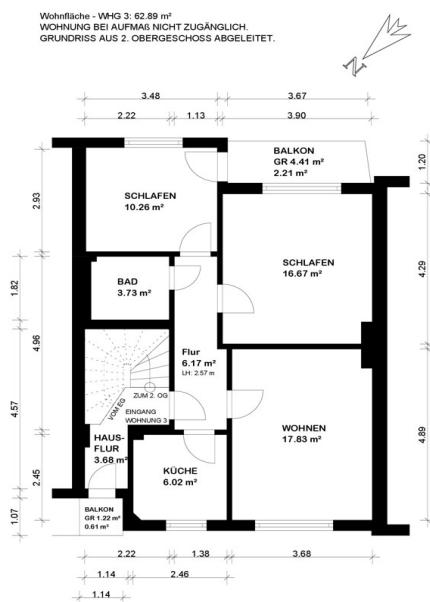


CODE DU BIEN: 25293019 - 28197 Bremen

## Plans d'étage

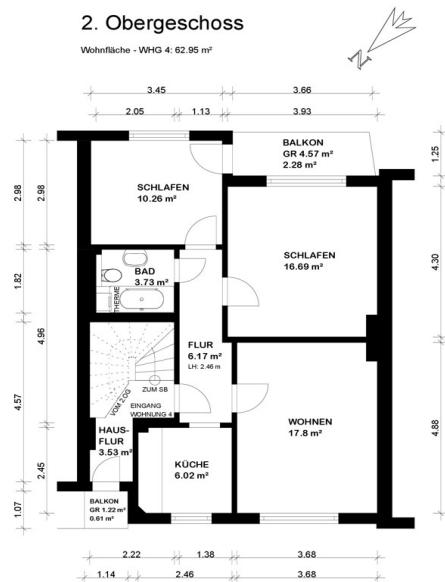


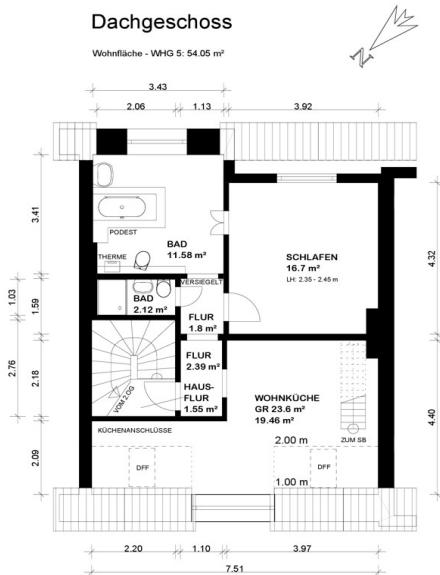


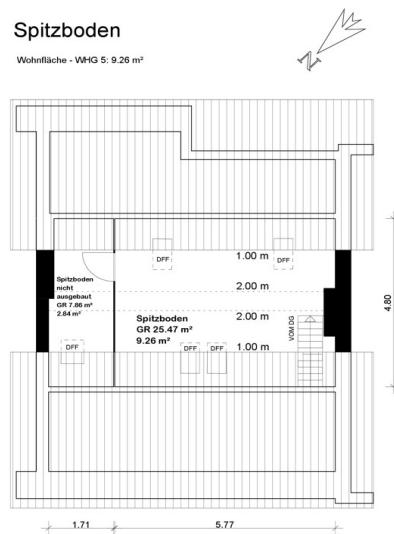
**1. Obergeschoss**

## 2. Obergeschoss

Wohnfläche - WHG 4: 62,95 m<sup>2</sup>



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



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25293019 - 28197 Bremen**

## Une première impression

Un immeuble de rapport construit en 1954 est à vendre dans le quartier prisé de Woltershausen à Brême. Bâti selon des méthodes de construction robustes, il comprend cinq appartements d'une surface habitable totale d'environ 277 m<sup>2</sup>, dont trois sont actuellement loués. L'immeuble s'étend sur cinq étages et un grenier aménagé. Il se distingue par sa construction solide et son agencement fonctionnel. Il est notamment équipé d'un chauffage au sol individuel, permettant un réglage personnalisé de la température dans chaque logement. Bien entretenu, l'immeuble nécessite toutefois quelques travaux de rénovation. Un petit appartement d'environ 35 m<sup>2</sup> est situé au sous-sol. Le rez-de-chaussée, le premier et le deuxième étage offrent chacun trois pièces, une cuisine et une salle de bains, offrant un espace suffisant pour une petite famille. Les locataires du rez-de-chaussée profitent du soleil couchant dans leur jardin exposé sud-ouest, tandis que ceux des premier et deuxième étages peuvent en profiter depuis leurs balcons. L'appartement mansardé, récemment rénové, comprend des toilettes invités, une chambre, un séjour avec coin cuisine, une salle de bains avec baignoire îlot et un grenier aménagé. Pour les investisseurs recherchant un bien immobilier à fort potentiel d'appréciation dans un emplacement de choix, cette propriété représente une excellente opportunité. Woltershausen est prisé non seulement pour sa proximité avec la Weser et le centre-ville, mais aussi pour son excellente infrastructure et son large éventail de services. Investir dans cet immeuble d'habitation est donc une option intéressante.

CODE DU BIEN: 25293019 - 28197 Bremen

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25293019 - 28197 Bremen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25293019 - 28197 Bremen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25293019 - 28197 Bremen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Heinz Stoffels

---

Mühlenstraße 7, 27777 Ganderkesee

Tel.: +49 4222 - 94 62 07 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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