Bremen – Walle

VENDU : Immeuble résidentiel et commercial avec potentiel d'expansion et perspectives d'avenir

CODE DU BIEN: 25271027

PRIX D'ACHAT: 635.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 150 m^2 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 302 m^2

CODE DU BIEN: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

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

CODE DU BIEN: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25271027
Surface habitable	ca. 150 m²
Type de toiture	à deux versants
Année de construction	1956
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	635.000 EUR
Interest/Investment houses	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision 5,95 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis
Surface total	ca. 498 m²
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Espace commercial	ca. 134 m²
Espace locatif	ca. 284 m²

CODE DU BIEN: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	15.05.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	148.82 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1956

CODE DU BIEN: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

La propriété

CODE DU BIEN: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

La propriété

CODE DU BIEN: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

La propriété

CODE DU BIEN: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

La propriété

CODE DU BIEN: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

La propriété

CODE DU BIEN: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

La propriété

CODE DU BIEN: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

La propriété

CODE DU BIEN: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

La propriété

CODE DU BIEN: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

La propriété

CODE DU BIEN: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

La propriété

CODE DU BIEN: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

Une première impression

Deux logements, dont un loué et un disponible immédiatement. Un local commercial, loué. Loyer actuel : 26 580 € par an. Loyer cible à pleine occupation : environ 34 800 € par an. Possibilité d'aménager un appartement supplémentaire d'environ 65 m² après aménagement des combles. Loyer cible à pleine occupation après aménagement : environ 43 770 € par an. Possibilité d'aménager un appartement d'environ 45 m² ou un local commercial jusqu'à 78 m² après aménagement du sous-sol. Extension de toit-terrasse de 1967 avec accès à une terrasse et potentiel d'augmentation de loyer. Sous-sol avec espace fonctionnel et sortie indépendante donnant sur le jardin. Chauffage au fioul de 2006. Toiture de 1991 avec isolation d'environ 14 cm. Fenêtres en PVC de 2018 à 2021, certaines des années 1990. Abri voiture. Cet immeuble résidentiel, construit en 1956 et agrandi par une surélévation en toit plat en 1976, est un bâtiment à usage mixte situé dans le quartier Westend de Brême, une zone caractérisée par une demande stable, un caractère urbain et d'excellentes liaisons de transport. Il comprend deux appartements bien agencés et un vaste espace commercial au rez-de-chaussée, exploité avec succès comme salon de bronzage depuis 30 ans. De plus, un important espace exploitable offre un fort potentiel de développement, faisant de ce bien une opportunité d'investissement intéressante. Chaque appartement dispose de trois pièces, d'une salle de bains, d'une cuisine séparée et d'une loggia. L'appartement du premier étage est actuellement loué. Celui du deuxième étage est resté inoccupé pour des raisons familiales. Les combles non aménagés, avec leur raccordement au chauffage, leur isolation et leurs grandes fenêtres dans la lucarne et la loggia, offrent la possibilité de créer un espace de vie attrayant. Bien que les permis de construire aient été initialement accordés, le projet n'a pas été réalisé pour des raisons personnelles. Une pièce indépendante et chauffée au sous-sol, avec accès direct à la cour, une hauteur sous plafond de 2,20 mètres et deux fenêtres, offre de nombreuses possibilités d'aménagement, que ce soit en studio ou en local commercial. Les équipements techniques du bâtiment sont en bon état général : les fenêtres, la plomberie et l'électricité ont été modernisées. Le chauffage central au fioul date de 2006. L'espace accessible au-dessus de l'extension arrière, d'une surface brute d'environ 63 m², peut être transformé en terrasse sur le toit après la rénovation du revêtement de sol et de la balustrade. Il est possible de relier cet espace à l'appartement du premier étage, soit dès maintenant avec l'accord des locataires, soit ultérieurement lors d'une nouvelle location, ce qui permettrait d'augmenter le loyer. Surfaces : environ 150 m² habitables, environ 134 m² commerciaux, environ 175 m² de surface utile, environ 39 m² de charges. En résumé, ce bien immobilier représente une excellente opportunité d'investissement, offrant des revenus stables et un fort potentiel de développement. Nous vous invitons cordialement à venir le visiter et à

vous en convaincre par vous-même.

CODE DU BIEN: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

Contact

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

Andre Simon

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

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

www.von-poll.com