

Bremen – Woltershausen

Immeuble d'appartements de 5 unités avec potentiel

CODE DU BIEN: 25271016



PRIX D'ACHAT: 525.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 277,12 m² • PIÈCES: 13 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 266 m²

CODE DU BIEN: 25271016 - 28197 Bremen – Woltershausen

- 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: 25271016 - 28197 Bremen – Woltershausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25271016
Surface habitable	ca. 277,12 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	13
Année de construction	1954

Prix d'achat	525.000 EUR
Interest/Investment houses	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Surface total	ca. 331 m ²
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Espace locatif	ca. 277 m ²
Aménagement	Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25271016 - 28197 Bremen – Woltershausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	146.30 kWh/m ² 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: 25271016 - 28197 Bremen – Woltershausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25271016 - 28197 Bremen – Woltershausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25271016 - 28197 Bremen – Woltershausen

La propriété



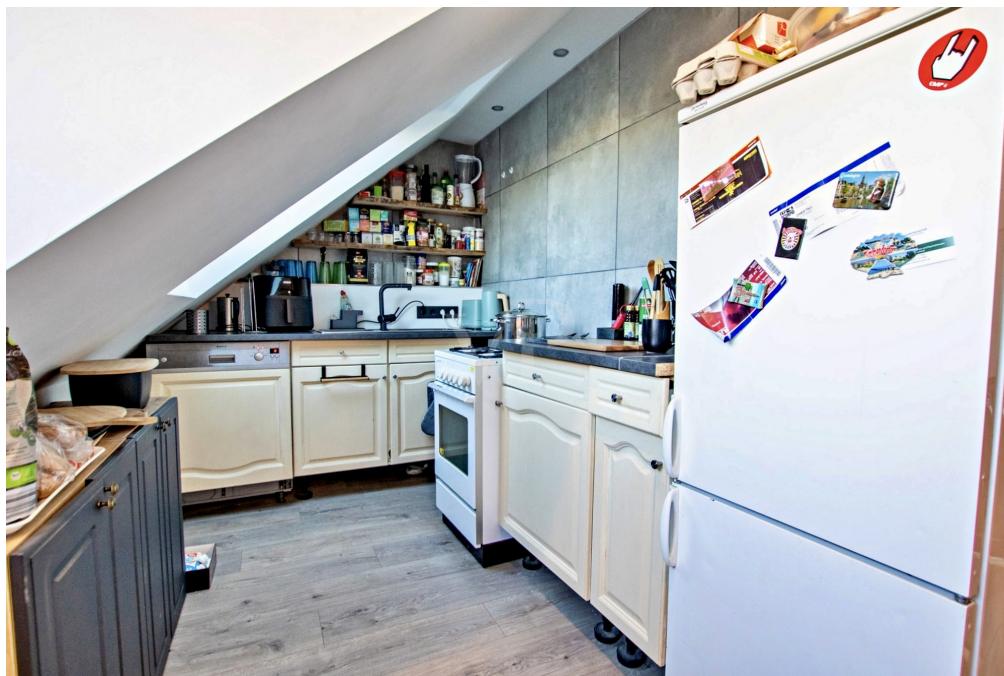
CODE DU BIEN: 25271016 - 28197 Bremen – Woltershausen

La propriété



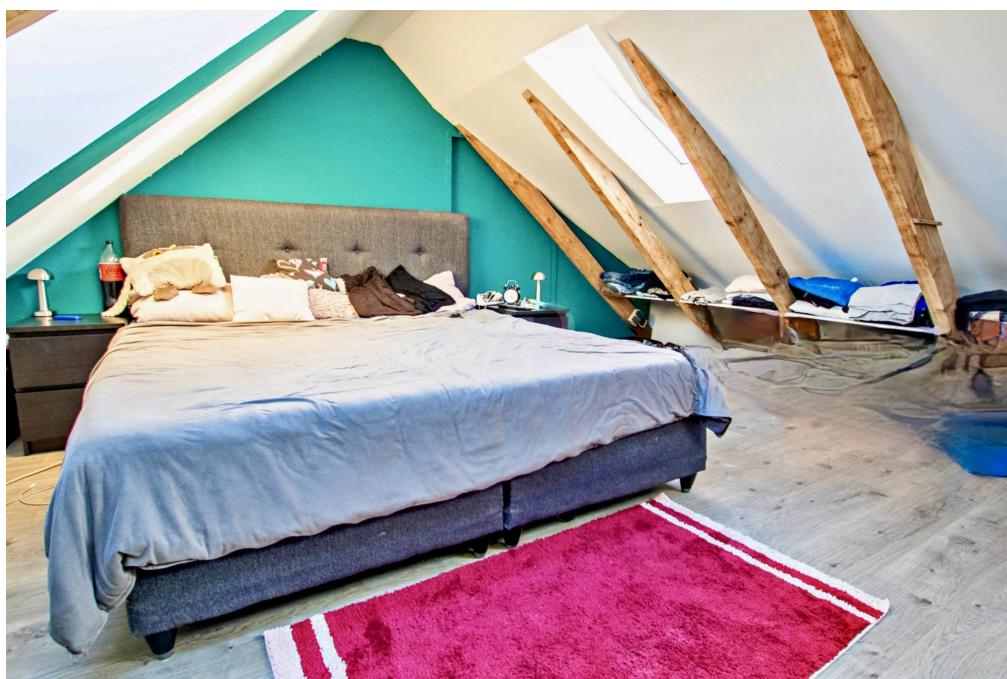
CODE DU BIEN: 25271016 - 28197 Bremen – Woltershausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25271016 - 28197 Bremen – Woltershausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25271016 - 28197 Bremen – Woltershausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25271016 - 28197 Bremen – Woltershausen

La propriété

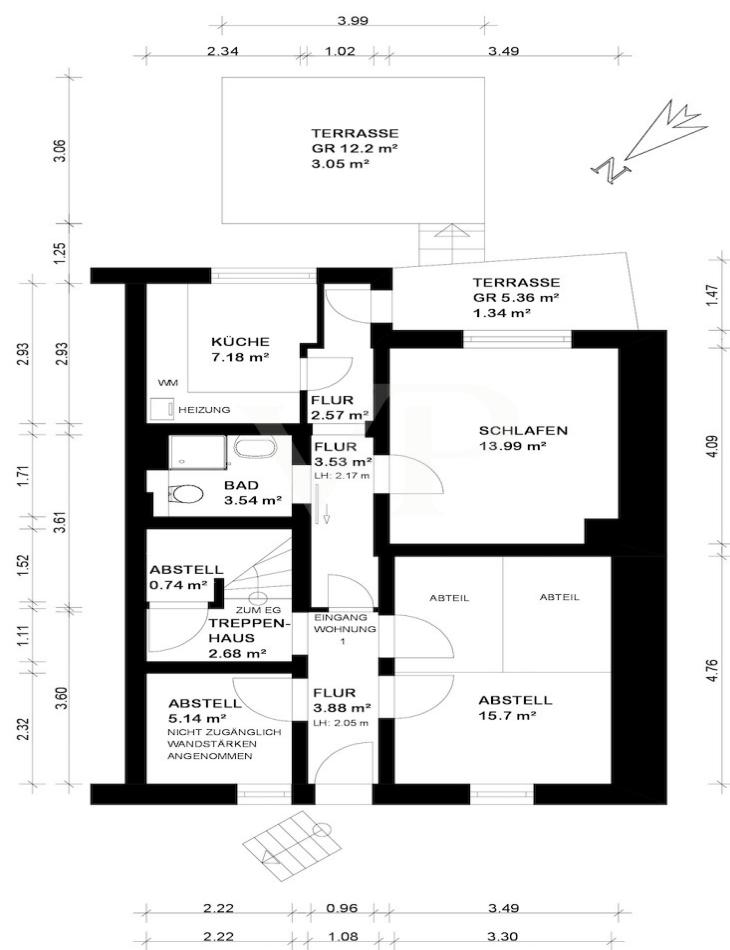


CODE DU BIEN: 25271016 - 28197 Bremen – Woltershausen

Plans d'étage

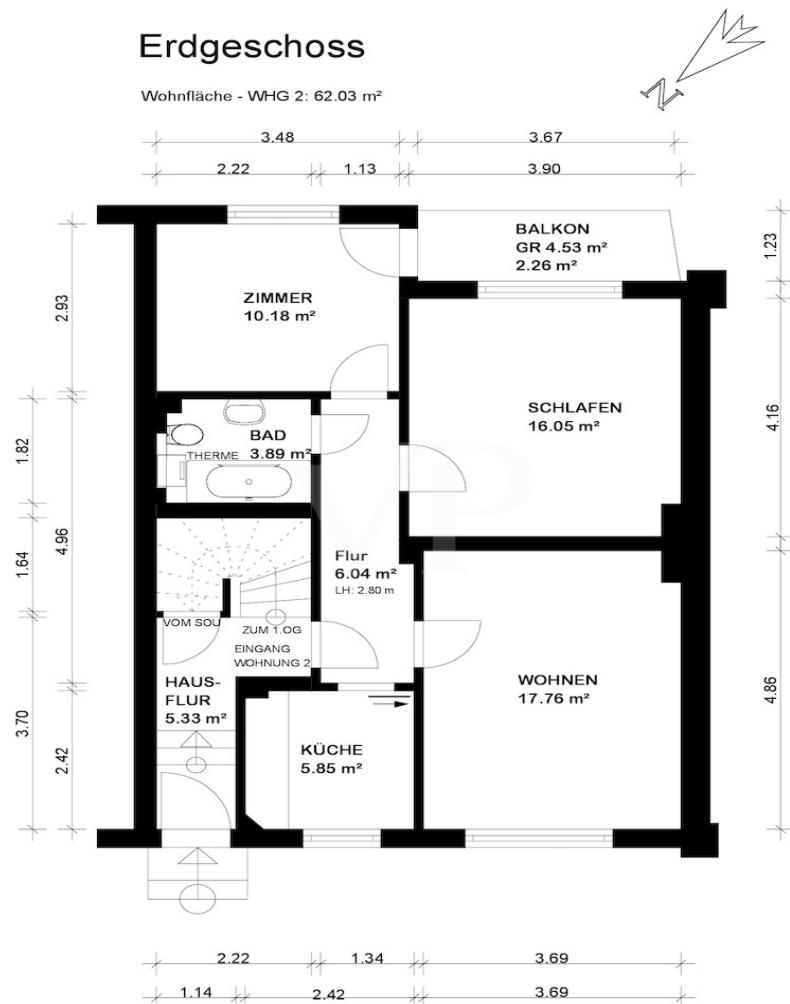
SOUTERRAIN

Wohnfläche - WHG 1: 35.20 m²



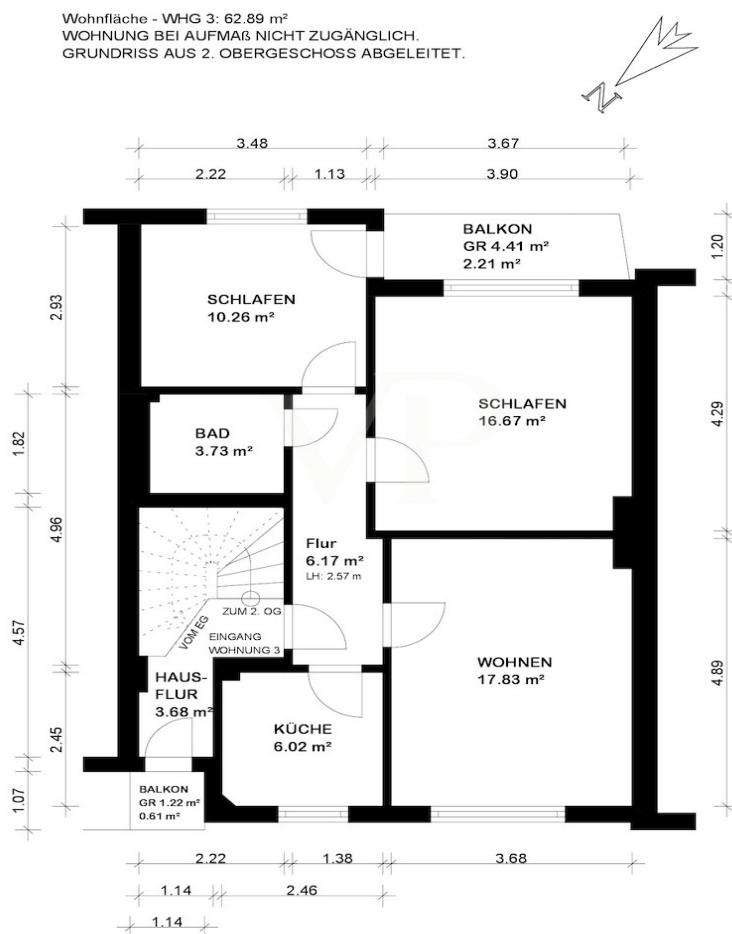
Erdgeschoss

Wohnfläche - WHG 2: 62.03 m²



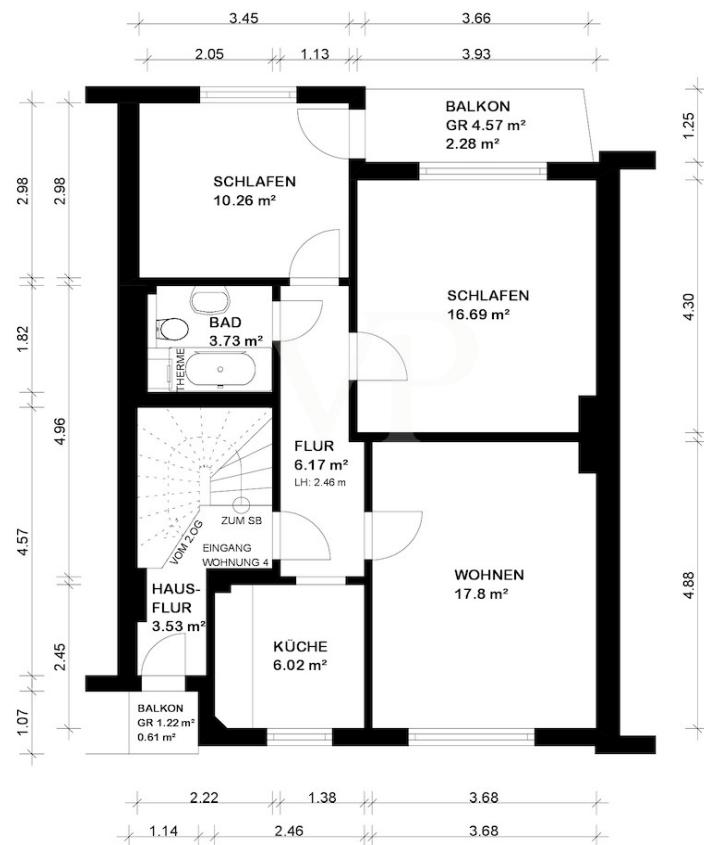
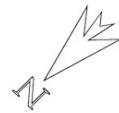
1. Obergeschoss

Wohnfläche - WHG 3: 62.89 m²
WOHNUNG BEI AUFMAß NICHT ZUGÄNGLICH.
GRUNDRISS AUS 2. OBERGESCHOSS ABGELEITET.



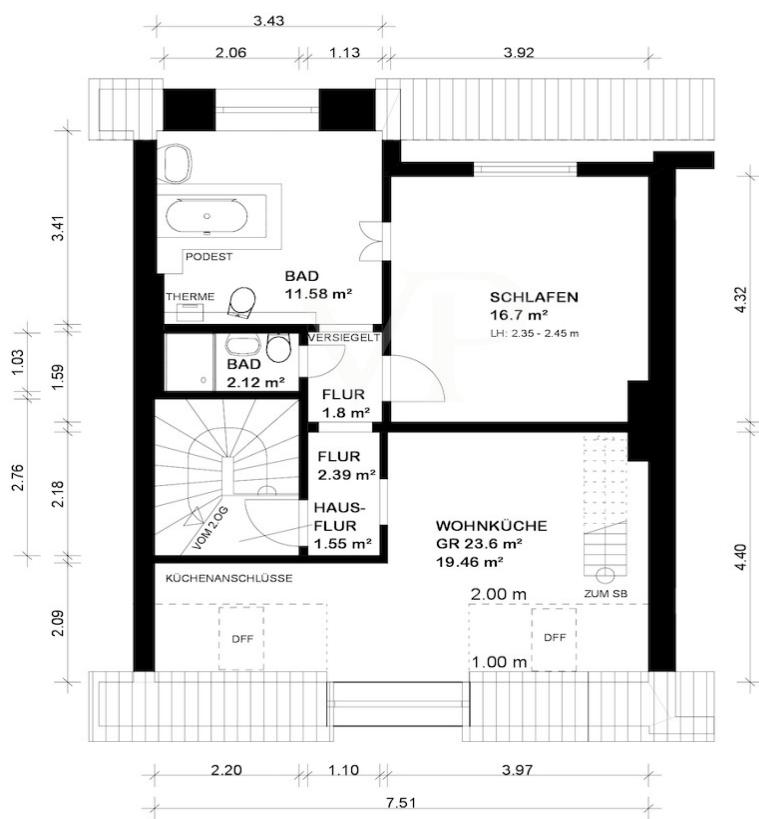
2. Obergeschoss

Wohnfläche - WHG 4: 62.95 m²



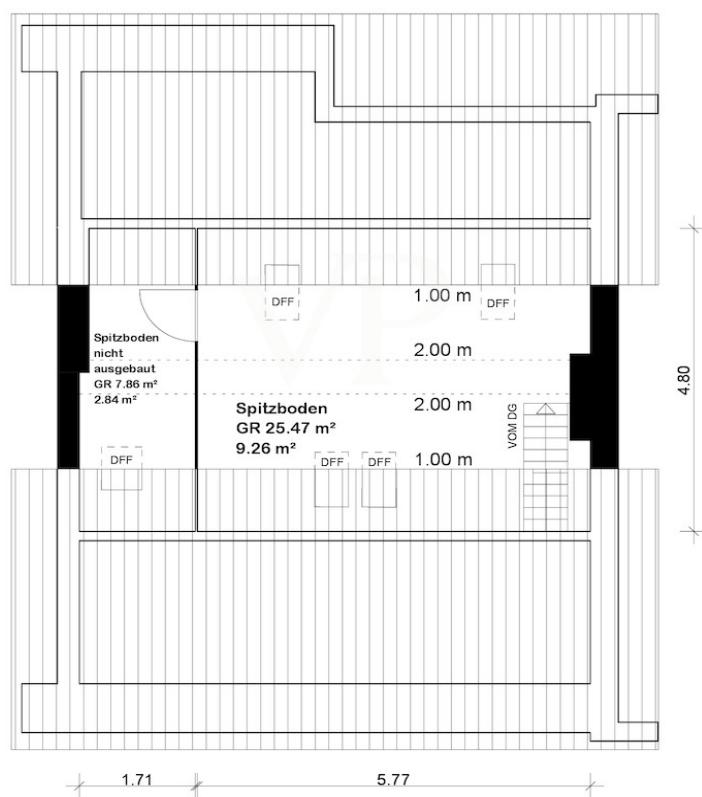
Dachgeschoss

Wohnfläche - WHG 5: 54.05 m²



Spitzboden

Wohnfläche - WHG 5: 9.26 m²



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: 25271016 - 28197 Bremen – Woltershausen

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 sur une surface totale d'environ 331 m², dont environ 277 m² habitables. Quatre de ces appartements sont actuellement loués. L'immeuble s'étend sur cinq étages, plus un grenier, et se caractérise par sa construction solide et son agencement fonctionnel. En bon état, il est parfaitement louable en l'état, bien que des rénovations, notamment au niveau de la toiture, de la façade et du système de chauffage, soient nécessaires pour une gestion durable. Un petit appartement d'environ 35 m² est situé au sous-sol. Attention : cet espace nécessite une autorisation a posteriori, car il n'est pas déclaré comme espace habitable dans la demande de permis de construire. Grâce aux deux sorties de secours, la sécurité incendie ne devrait pas poser de problème. Le rez-de-chaussée, ainsi que les premier et deuxième étages, offrent chacun environ 62 m² de surface habitable avec trois pièces, une cuisine et une salle de bains, offrant un espace suffisant pour une personne seule, un couple ou une petite famille. Les locataires du rez-de-chaussée bénéficient d'un accès au jardin exposé sud-ouest, tandis que les résidents des premier et deuxième étages disposent de balcons. L'appartement du dernier étage comprend des toilettes invités, une chambre, un séjour avec coin cuisine, une salle de bains avec baignoire îlot et un grenier aménagé, pour une surface totale d'environ 63 m². Récemment rénové, il comprend notamment une salle de bains modernisée. Ce bien représente une excellente opportunité pour les investisseurs recherchant un placement à fort potentiel de plus-value dans un quartier très prisé. Woltershausen est apprécié 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 collectif constitue donc une option intéressante.

CODE DU BIEN: 25271016 - 28197 Bremen – Woltmershausen

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25271016 - 28197 Bremen – Woltershausen

Tout sur l'emplacement

Woltershausen 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 Woltershausen eine relativ ruhige und familiäre Atmosphäre.

Die Infrastruktur in Woltershausen 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 Woltershausen mit anderen Teilen Bremens, was den Zugang zu weiterführenden Schulen, Arbeitsplätzen und Freizeitmöglichkeiten erleichtert.

Woltershausen 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 Woltershausen 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 Woltershausen zu einem lebenswerten Ortsteil für Menschen aller Altersgruppen.

CODE DU BIEN: 25271016 - 28197 Bremen – Woltershausen

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.



VON POLL
REAL ESTATE

Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25271016 - 28197 Bremen – Woltershausen

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