

Bremen - Walle

Wartburgstraße | Espace commercial attractif dans un quartier urbain animé

CODE DU BIEN: 25271064



PRIX D'ACHAT: 275.000 EUR

CODE DU BIEN: 25271064 - 28217 Bremen - Walle

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

CODE DU BIEN: 25271064 - 28217 Bremen - Walle

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25271064	Prix d'achat	275.000 EUR
Année de construction	1948	Retail space	Local commercial
		Commission pour le locataire	Käuferprovision 5,95 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis
		Surface total	ca. 152 m ²
		Espace commercial	ca. 152 m ²
		Espace locatif	ca. 152 m ²

CODE DU BIEN: 25271064 - 28217 Bremen - Walle

La propriété



VON POLL
COMMERCIAL®

- Mehrfamilienhäuser
- Gewerbeimmobilien



CODE DU BIEN: 25271064 - 28217 Bremen - Walle

La propriété



CODE DU BIEN: 25271064 - 28217 Bremen - Walle

La propriété



CODE DU BIEN: 25271064 - 28217 Bremen - Walle

La propriété



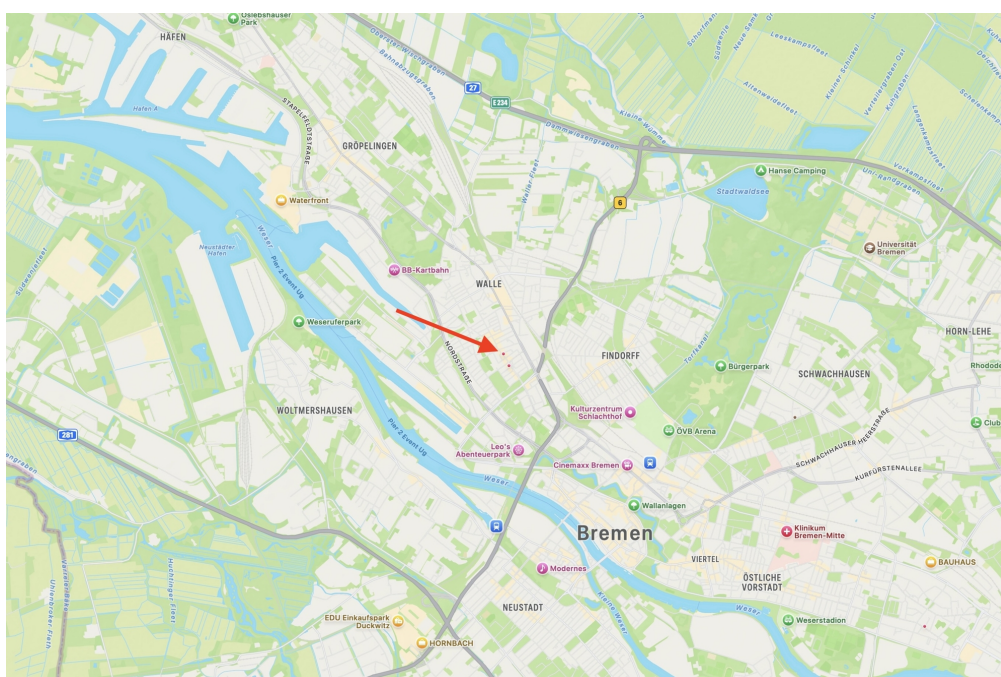
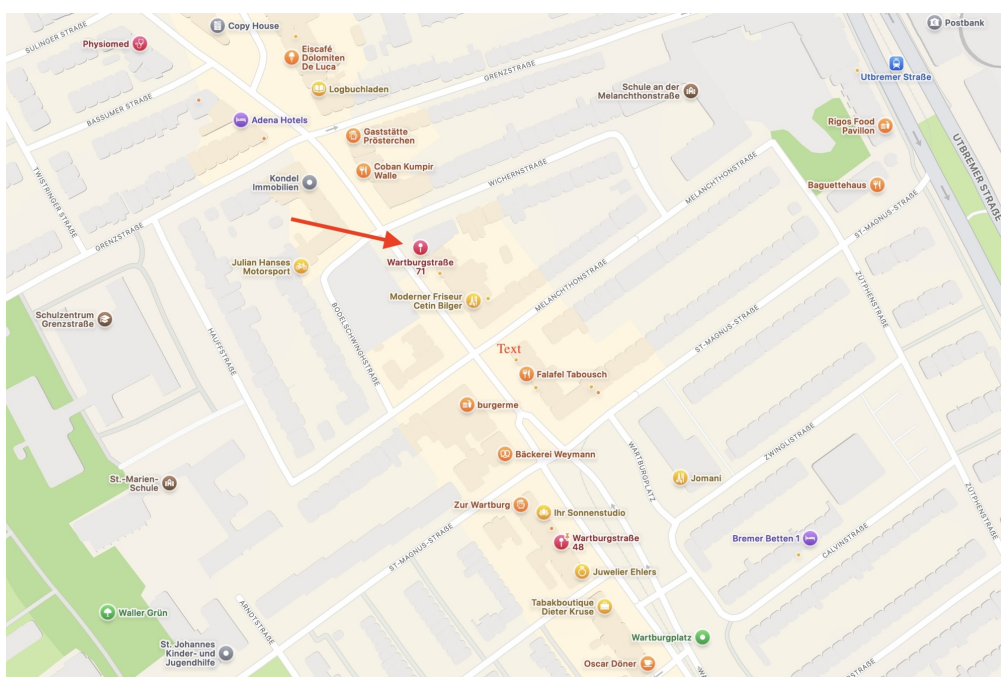
CODE DU BIEN: 25271064 - 28217 Bremen - Walle

La propriété



CODE DU BIEN: 25271064 - 28217 Bremen - Walle

La propriété



CODE DU BIEN: 25271064 - 28217 Bremen - Walle

La propriété



VON POLL
COMMERCIAL

Jetzt kostenfrei den Marktwert Ihres
Mehrfamilienhauses berechnen.

Hier geht's
direkt zur **Online-**
Immobilienbewertung



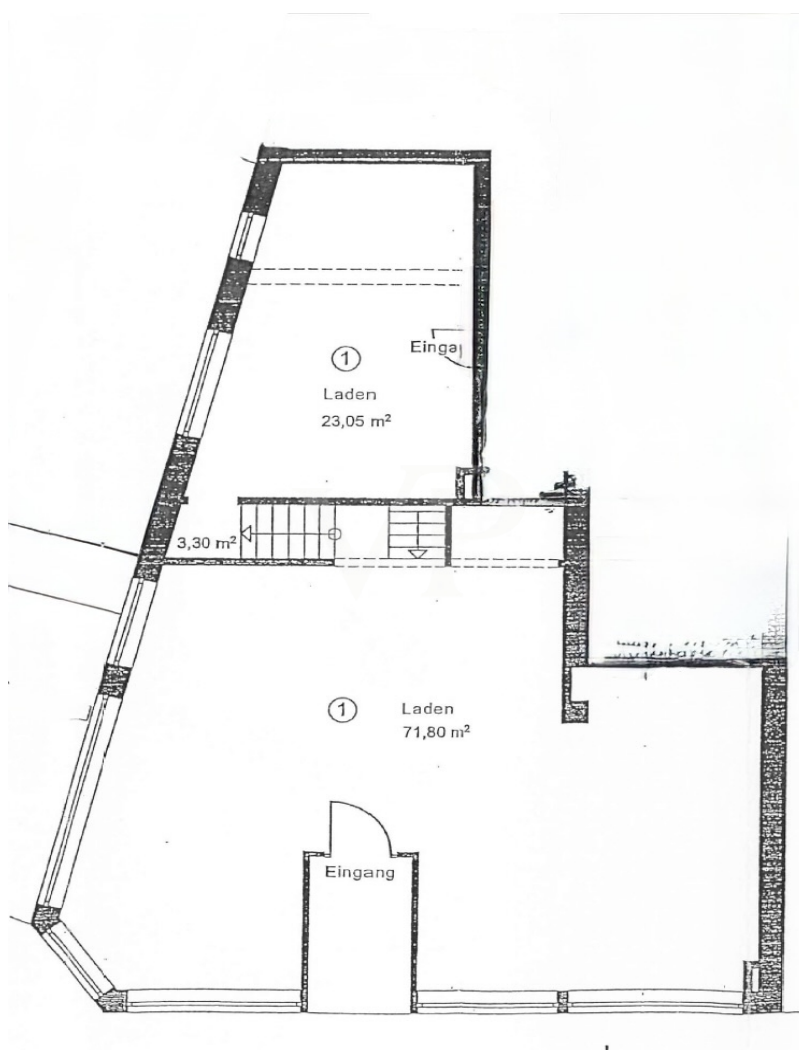
Für eine persönliche Marktpreiseinschätzung Ihrer
Gewerbeimmobilie kontaktieren Sie uns gern!

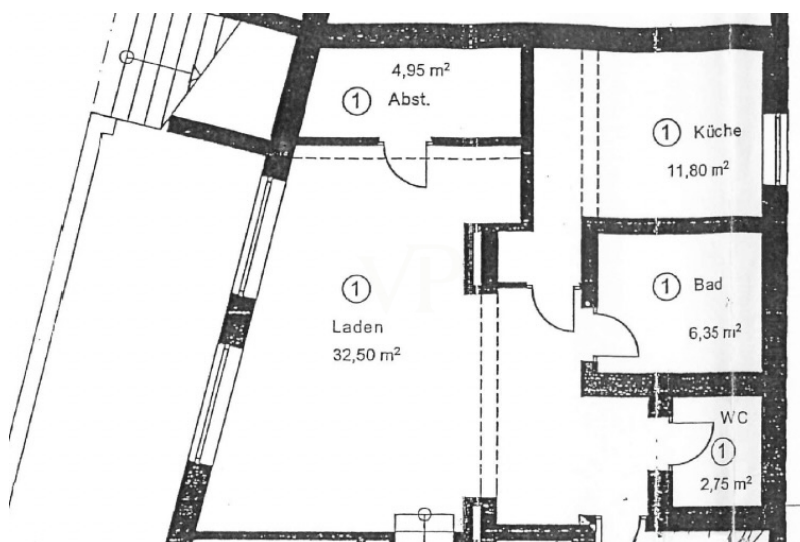
Andre Simon
DEKRA zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung - D1

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

CODE DU BIEN: 25271064 - 28217 Bremen - Walle

Plans d'étage





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: 25271064 - 28217 Bremen - Walle

Une première impression

Ce charmant appartement en copropriété est situé à l'entrée du quartier prisé de Bremen-Walle, dans un emplacement animé bénéficiant d'un fort passage piétonnier et d'une excellente visibilité. Il fait partie d'un immeuble mixte bien entretenu comprenant quatre appartements aux étages supérieurs. Actuellement exploité comme café, l'appartement offre environ 152 m² de surface utile répartis sur trois niveaux : Rez-de-chaussée (environ 72 m²) : Salle à manger spacieuse et lumineuse avec une large façade vitrée, dont la majeure partie a été remplacée en 2023, de même que la porte d'entrée. Un escalier mène de là au rez-de-chaussée surélevé et au niveau inférieur. Rez-de-chaussée surélevé (environ 23 m²) : Espace en retrait pour le personnel ou pouvant être aménagé pour agrandir le café. Sous-sol (environ 32 m²) : Extension du café avec accès à une réserve, une cuisine d'environ 11 m² équipée d'un système de ventilation, et les sanitaires hommes et femmes. L'espace séduit par sa luminosité, son agencement fonctionnel et ses multiples possibilités d'utilisation, notamment dans le secteur de la restauration. Le bail actuel prévoit un préavis de trois mois et expire à la fin de l'année. Par conséquent, sauf accord avec le locataire actuel, le logement ne sera pas disponible pour le propriétaire occupant avant le 1er janvier 2027. Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

CODE DU BIEN: 25271064 - 28217 Bremen - Walle

Détails des commodités

- + 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 m² großen Grundstück
- + Gebäude: Baujahr 1948 laufend modernisiert, 4 Wohneinheiten im Haus

CODE DU BIEN: 25271064 - 28217 Bremen - Walle

Tout sur l'emplacement

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 Straßenbahnlinien 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

CODE DU BIEN: 25271064 - 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: 25271064 - 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