

Bremen – Fesenfeld

# Saniertes Mehrfamilienhaus mit 10 Einheiten in sehr gefragter Lage

CODE DU BIEN: 25271074



PRIX D'ACHAT: 1.095.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 323 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 176 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25271074 - 28203 Bremen – Fesenfeld

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

CODE DU BIEN: 25271074 - 28203 Bremen – Fesenfeld

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25271074
Surface habitable	ca. 323 m²
Type de toiture	à deux versants
Année de construction	1971

Prix d'achat	1.095.000 EUR
Interest/Investment houses	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision 5,95 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis
Surface total	ca. 323 m²
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Espace locatif	ca. 323 m²

CODE DU BIEN: 25271074 - 28203 Bremen – Fesenfeld

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	136.40 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	13.02.2028	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1950



CODE DU BIEN: 25271074 - 28203 Bremen – Fesenfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25271074 - 28203 Bremen – Fesenfeld

## La propriété





CODE DU BIEN: 25271074 - 28203 Bremen – Fesenfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 25271074 - 28203 Bremen – Fesenfeld

## Une première impression

- + 10 Einheiten, voll vermietet, sanierter Zustand
- + Nettokaltmiete 55.921 € pro Jahr / steigende Einnahmen durch Staffelmieten
- + begehrte Wohnlage mit hoher Nachfrage in Bremen-Fesenfeld
- + durchschnittliche Kaltmiete derzeit ca. 14,40 €/m<sup>2</sup>

### Aufteilung

- 5 kompakte Einheiten mit ca. 13 m<sup>2</sup> (Mini-Apartments)
- 1 Einheit mit ca. 33 m<sup>2</sup>
- 4 Wohnungen mit ca. 50 – 74 m<sup>2</sup> (2–3 Zimmer)

### Zustand:

- + Fassade energetisch saniert und neu verputzt
- + Dacheindeckung erneuert und entsprechend wärmegeklämt
- + Innenausstattung, Küchen und Bäder modernisiert
- + Balkon mit Holzdielenbelag
- + Fenster überwiegend zwischen 2010 und 2015 erneuert
- + Rückwärtige Außenwand im unteren Bereich zusätzlich gedämmt
- + Gas-Zentralheizung über Leasingmodell

Zum Verkauf steht ein saniertes und vollvermietetes Mehrfamilienhaus mit zehn Wohneinheiten in sehr guter innerstädtischer Lage von Bremen-Fesenfeld. Die gesamte vermietbare Fläche beträgt ca. 323 m<sup>2</sup>, die aktuelle Jahresnettokaltmiete liegt bei rund 55.921 € und erhöht sich laufend durch vereinbarte Staffelmieten.

Das 1971 errichtete Gebäude verfügt über ein Untergeschoss, drei Vollgeschosse sowie ein ausgebauten Dachgeschoss. Die insgesamt zehn Wohneinheiten sind funktional geschnitten und reichen von kompakten 1-Zimmer-Apartments mit rund 13 m<sup>2</sup> bis hin zu klassischen 2- und 3-Zimmer-Wohnungen, teilweise mit Balkon.

Die Dachflächen wurden mit modernen Flachdachpfannen neu eingedeckt sowie mit neuen Dachflächenfenstern ausgestattet. Die straßenseitige, hell verputzte Fassade wurde vermutlich mit einem Wärmedämmverbundsystem energetisch saniert und verleiht dem Gebäude ein gepflegtes und zeitgemäßes Erscheinungsbild. Auf der Rückseite bieten ein Balkon und eine geräumige Dachterrasse mit gepflegtem Holzbelag

zusätzlichen Wohnkomfort für die Mieter.

Im Gebäude wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt: Bäder, Küchen und Innenausstattungen wurden erneuert. Die Fenster wurden überwiegend zwischen 2010 und 2015 erneuert. Die Balkone und Außenbereiche befinden sich in einem gepflegten Zustand.

Die Mieteinnahmen sind durchgehend stabil. Einige Verträge enthalten Staffelregelungen, sodass sich ohne weiteres Eingreifen eine automatische Mietsteigerung ergibt.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung im Leasingmodell mit dem Bremer Energieversorger swb. Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt direkt zwischen swb und den Mietern, sodass für den Eigentümer kein eigener Wartungs- oder Abrechnungsaufwand entsteht.

Zusammenfassend präsentiert sich das Objekt als gepflegtes und energetisch modernisiertes Mehrfamilienhaus mit solider Mieterstruktur in einer der begehrtesten Lagen Bremens, bei dem Investoren keine zusätzlichen Sanierungskosten einkalkulieren müssen.

Weitere Innenaufnahmen stellen wir Ihnen aus Diskretionsgründen gerne im nächsten Schritt zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 25271074 - 28203 Bremen – Fesenfeld

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Fesenfeld, einem der beliebtesten und gefragtesten Wohnstandorte Bremens. Die Lage kombiniert stilvolle Altbaustrukturen mit urbanem Flair und hoher Lebensqualität – ein Umfeld, das besonders bei Studierenden, jungen Berufstätigen und kreativen Zielgruppen sehr gefragt ist.

In unmittelbarer Nähe liegen das Bremer Viertel mit seinen vielfältigen Cafés, Bars, kleinen Läden und kulturellen Angeboten sowie der Osterdeich – eine der beliebtesten Naherholungstrecken der Stadt mit direktem Zugang zur Weser.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent: Die Straßenbahnlinien 2, 3 und 10 sind in wenigen Minuten erreichbar und verbinden den Standort schnell mit Innenstadt, Hauptbahnhof und Universität. Auch Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, medizinische Versorgung und Bildungseinrichtungen befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Dank der starken Mietnachfrage, niedrigen Fluktuation und dem stabilen Mietniveau zählt Fesenfeld zu den nachhaltig rentablen Lagen für Wohnimmobilien in Bremen – mit besten Voraussetzungen für eine sichere Vermietbarkeit und langfristige Wertentwicklung.



CODE DU BIEN: 25271074 - 28203 Bremen – Fesenfeld

## 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: 25271074 - 28203 Bremen – Fesenfeld

## 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](mailto:commercial.bremen@von-poll.com)

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

---

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