Bremen – Walle

Wartburgstraße | Attraktives Ladenlokal in frequentierter Stadtteillage

??????? ????????: 25271064

???? ??????: 275.000 EUR

??????? ????????: 25271064 - 28217 Bremen – Walle

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25271064 - 28217 Bremen – Walle

?? ??? ?????

??????? ????????	25271064
???? ??????????	1948

???? ??????	275.000 EUR
?????????	Käuferprovision 5,95 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis
???????? ??????	ca. 152 m²
????????? ?????	ca. 152 m²
???????????? ?????	ca. 152 m²

??????? ????????: 25271064 - 28217 Bremen – Walle

?? ???????

??????? ????????: 25271064 - 28217 Bremen – Walle

?? ???????

??????? ????????: 25271064 - 28217 Bremen – Walle

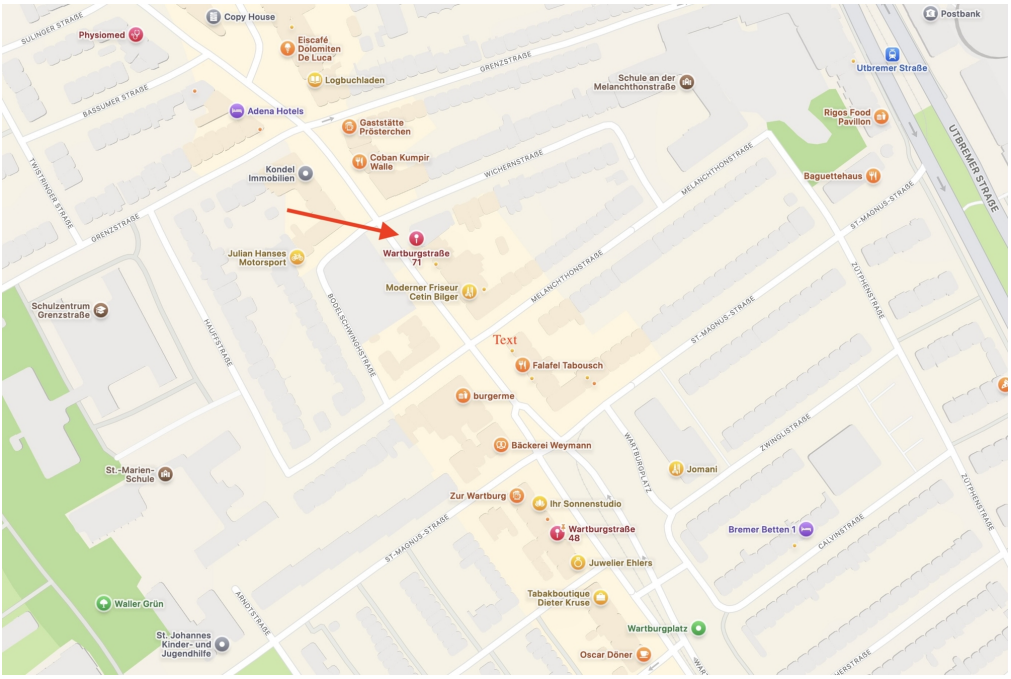
?? ???????

??????? ????????: 25271064 - 28217 Bremen – Walle

?? ???????

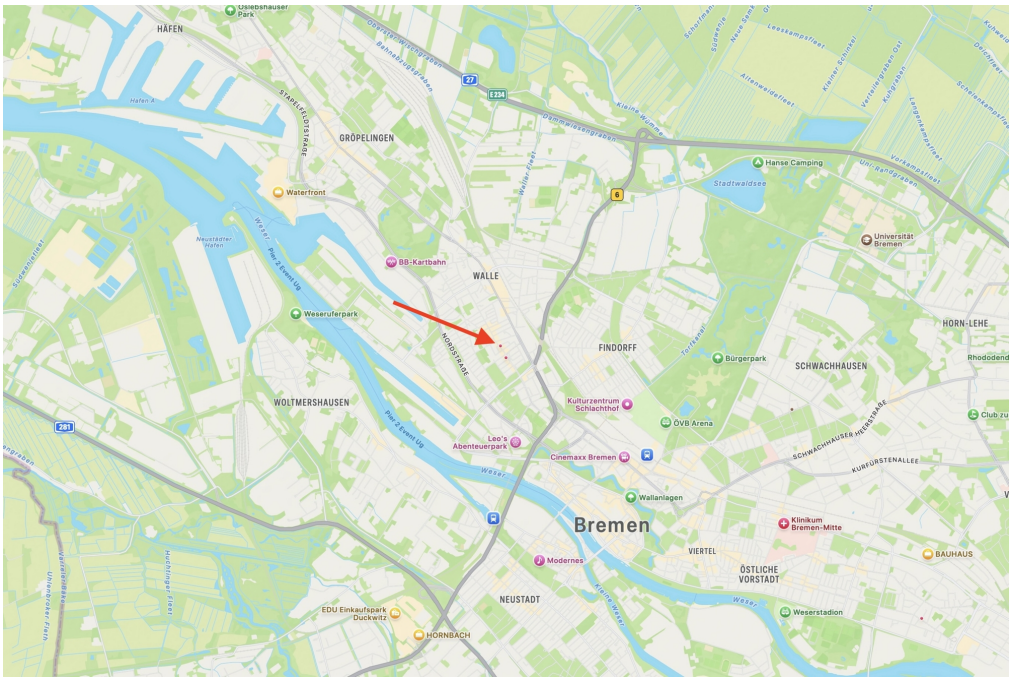
??????? ????????: 25271064 - 28217 Bremen – Walle

?? ???????



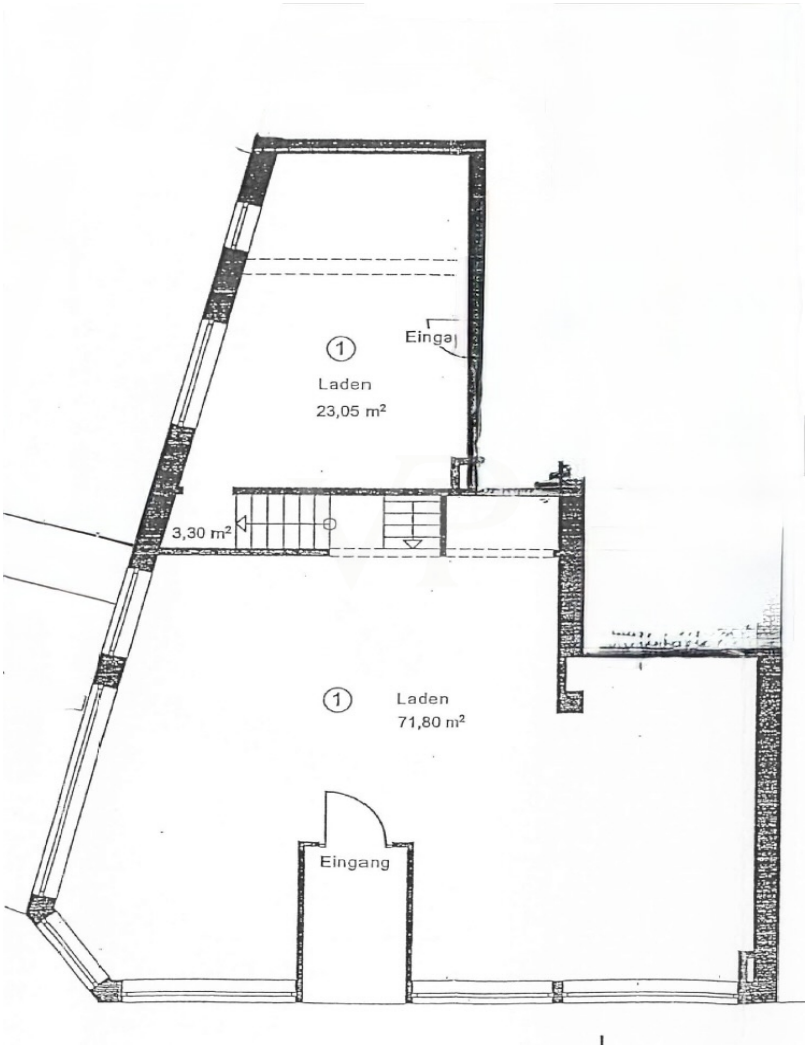
??????? ????????: 25271064 - 28217 Bremen – Walle

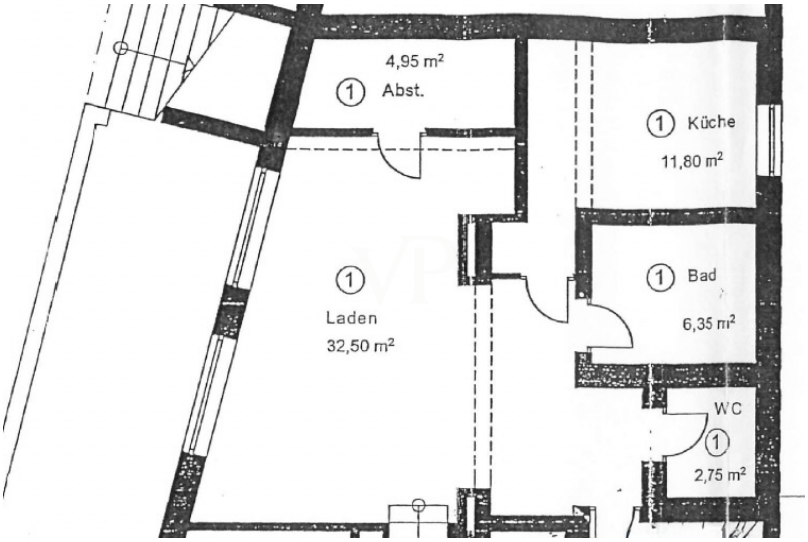
?? ???????



??????? ????????: 25271064 - 28217 Bremen – Walle

??????




4,95 m²
1 Abst.
1 Küche
11,80 m²
1 Laden
32,50 m²
1 Bad
6,35 m²
WC
1
2,75 m²

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25271064 - 28217 Bremen – Walle

??? ????? ????????

Diese attraktive Teileigentumsfläche befindet sich am Anfang des beliebten Stadtteils Bremen-Walle, in einer belebten Lage mit hoher Passantenfrequenz und guter Sichtbarkeit. Das Objekt ist Teil eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses mit vier Wohneinheiten in den oberen Etagen.

Die Einheit wird derzeit als Café genutzt und bietet insgesamt rund 152 m² Nutzfläche, verteilt auf drei Ebenen:

Erdgeschoss (ca. 72 m²): Großzügiger, heller Gastraum mit breiter Fensterfront, die 2023 größtenteils zusammen mit der Eingangstür erneuert wurde. Von hier aus führt eine Treppe in das Hochparterre sowie in den unteren Bereich.

Hochparterre (ca. 23 m²): Rückzugsbereich für Mitarbeiter oder flexibel zur Erweiterung der Café-Fläche nutzbar.

Untergeschoss (ca. 32 m²): Erweiterungsfläche des Cafés mit Zugang zu einem Abstellraum, der ca. 11 m² großen Küche mit Lüftungsanlage sowie zu den Damen- und Herren-WCs.

Die Fläche überzeugt durch ihre lichte Raumwirkung, den funktionalen Zuschnitt und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, insbesondere im gastronomischen Bereich.

Der laufende Mietvertrag hat eine Kündigungsfrist von 3 Monaten zum Jahresende. Das Objekt ist demnach ohne eine eventuelle Einigung mit dem derzeitigen Mieter nicht vor dem 01.01.2027 zur Eigennutzung verfügbar.

Gerne stellen wir Ihnen auf Nachfrage weitere Informationen zur Verfügung.

??????? ????????: 25271064 - 28217 Bremen – Walle

????????????? ??? ???????

+ 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

??????? ????????: 25271064 - 28217 Bremen – Walle

??? ??? ??? ?????????

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

??????? ????????: 25271064 - 28217 Bremen – Walle

????? ???????????

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.

??????? ????????: 25271064 - 28217 Bremen – Walle

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Andre Simon

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com