

Bremen – Walle

# Wartburgstraße | ?????????? ?????????? ?????? ?? ??? ?????????? ?????? ?????? ???????

????????? ??????????: 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 m <sup>2</sup>
????????? ????????	ca. 152 m <sup>2</sup>
?????????????????	ca. 152 m <sup>2</sup>
??????	

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

?? ???????



- Mehrfamilienhäuser
- Gewerbeimmobilien



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

?? ???????



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

?? ???????



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

?? ???????



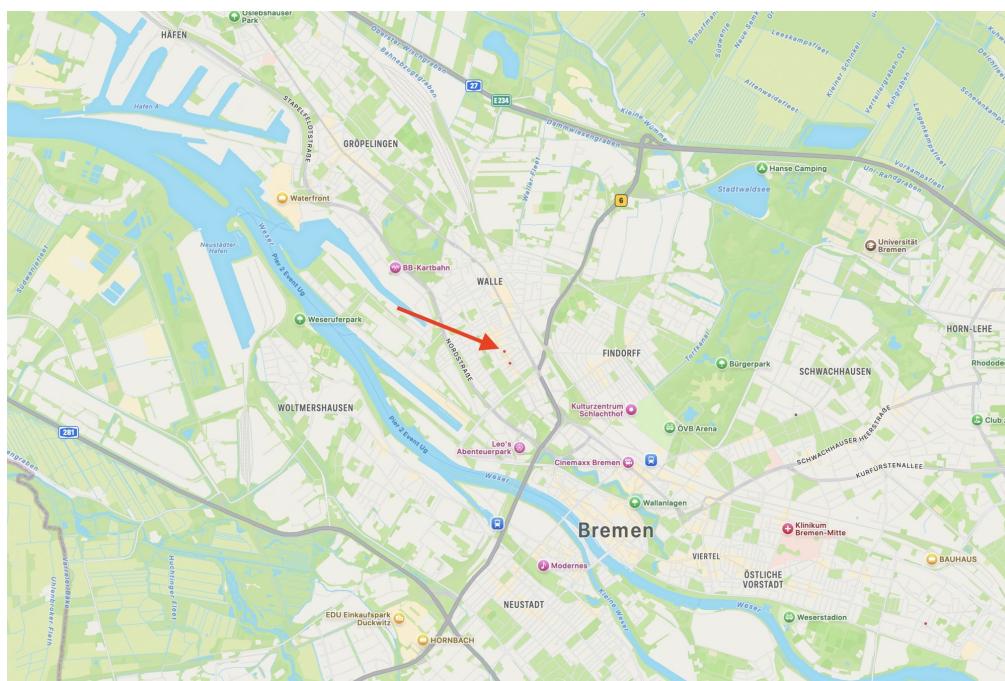
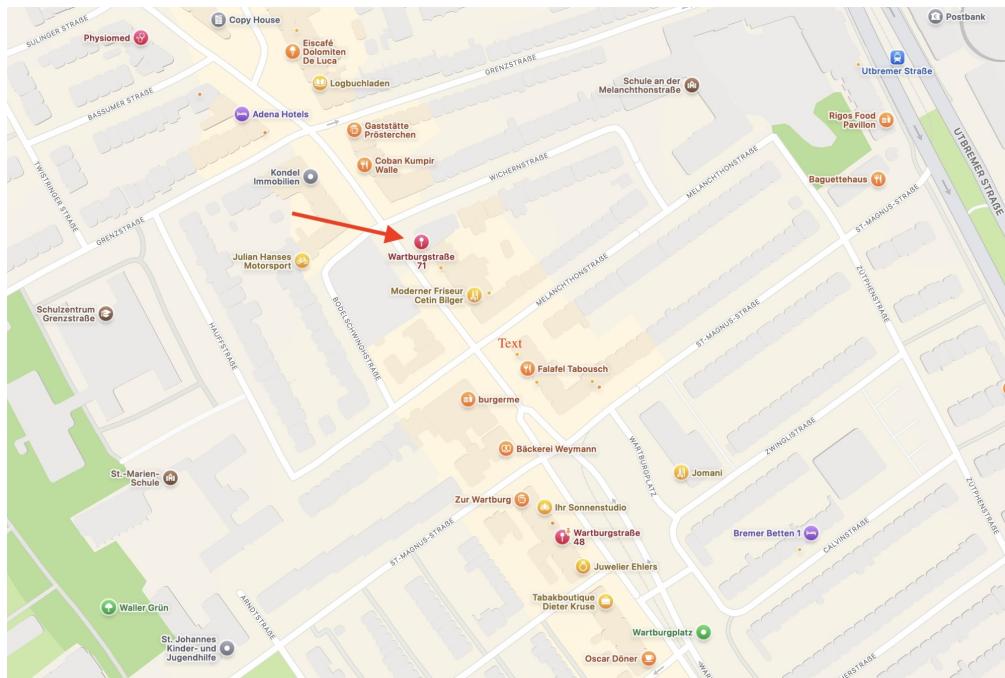
???????? ?????: 25271064 - 28217 Bremen – Walle

?? ??????



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

?? ????????





VON POLL  
REAL ESTATE

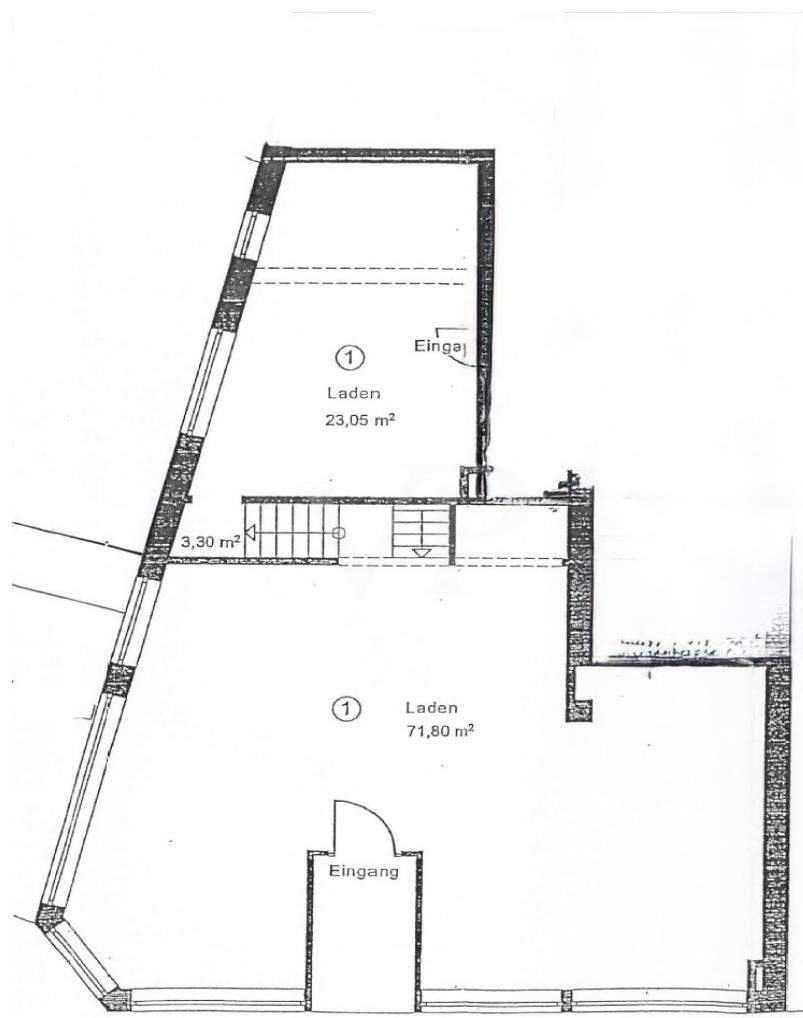
???????? ?????: 25271064 - 28217 Bremen – Walle

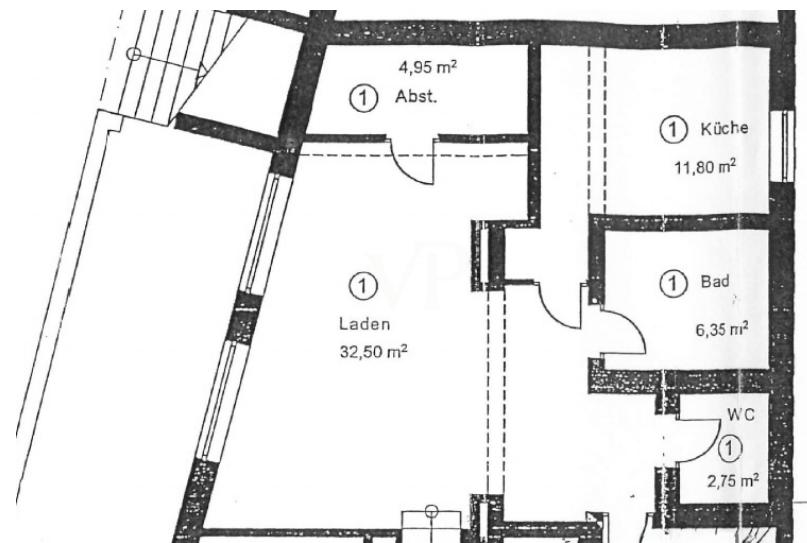
?? ???????

The advertisement features a portrait of Andre Simon, a man with short brown hair, wearing a dark blue suit jacket, a white shirt, and a light blue tie. He is standing against a dark blue background. In the top right corner, there is a white rectangular box containing the VP logo and the text "VON POLL COMMERCIAL". Below this, a circular graphic contains the text "Jetzt kostenfrei den Marktwert Ihres Mehrfamilienhauses berechnen." and "Hier geht's direkt zur Online-Immobilienbewertung" above a QR code. At the bottom left, there is contact information for Andre Simon: "Andre Simon DEKRA zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung - D1". At the bottom right, there is information for VON POLL COMMERCIAL BREMEN: "VON POLL COMMERCIAL BREMEN Wachmannstraße 132 | 28209 Bremen T: 0421 - 27 88 88 15 commercial.bremen@von-poll.com".

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

???????





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

## ??? ?????? ??????????

????? ? ?????????? ??????? ?????????????????? ?????????? ?????? ??? ??????????????  
????????? Bremen-Walle, ?? ??? ??????? ?????????? ?? ?????? ?? ?????? ?????????? ?????? ???  
????????????? ??????????. ?? ??????? ?????????? ?????? ??? ??????????????????????  
????????? ??????? ??????? ?? ?????????? ?????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????.  
????????????????? ??? ??? ?????????? ?? ?????? ??? ?????????? ?????? 152 ?.?.  
????????????? ??? ??? ?????? ??????: ??????? (????????? 72 ?.?.): ????????,  
????????? ?????????? ?? ??? ?????? ???????, ?? ?????????? ?????? ??? ??????  
????????????? ?? 2023 ??? ?? ??? ?????? ??????. ??? ?????? ?????? ??? ???  
??? ?????????? ??? ?????? ??? ??? ?????? ??????. ?????????? ?????? (????????? 23  
.?.): ?????? ?????? ??? ?? ?????????? ?? ?????????? ?????? ?????????? ?????? ??? ???  
????????? ??? ?????? ??? ?????? (????????? 32 ?.?.): ?????? ?????????? ??? ??  
????????? ?? ???????, ??? ??????? ??????? 11 ?.?. ?? ??????? ?????????? ??? ??  
????????? ?????? ??? ????????. ? ?????? ?????????? ?? ?? ???????, ??????  
???????, ?? ??????????? ?????????????? ??? ??? ??????? ??????? ??????? ???,  
????????? ??? ?????? ??? ????????. ?? ?????? ?????????? ?????????? ??????? ???  
????????? ?????????? ???????????????, ? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ??????. ???????,  
????? ??? ?????????? ?????????? ?? ??? ??????? ?????????? ??? ??????? ??? ??  
????? ?????????? ??? ?????? ??? ??? ?????????? ?????? ??? ??? 1? ?????????? 2027.  
?? ??????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ?????????????? ?????????? ??????????.

????????? ??????????: 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 m<sup>2</sup> 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 Straßenbahnenlinien 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

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

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

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

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)

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

---

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