

Bremen

# Vonzó befektetési lehetőség Woltmershausenben, ahol nagy a potenciál

VP azonosító: 25293019

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

VÉTELÁR: 469.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 277 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 13 • FÖLDTERÜLET: 266 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25293019 - 28197 Bremen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25293019 - 28197 Bremen

## Áttekintés

|                 |            |                      |                                                                           |
|-----------------|------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| VP azonosító    | 25293019   | Vételár              | 469.000 EUR                                                               |
| Hasznos lakótér | ca. 277 m² | Jutalék              | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Szobák          | 13         |                      |                                                                           |
| Építés éve      | 1954       | Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
|                 |            | Felszereltség        | Kert / közös használat                                                    |

VP azonosító: 25293019 - 28197 Bremen

## Áttekintés: Energia adatok

|                                             |                            |                                                         |                         |
|---------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------|
| Futési rendszer                             | Egyszintes futési rendszer | Energiatanúsítvány                                      | Energetikai tanúsítvány |
| Energiaforrás                               | Gáz                        | Teljes energiaigény                                     | 146.30 kWh/m²a          |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárat | 25.11.2030                 | Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | E                       |
| Energiaforrás                               | Gáz                        | Építési év az energiatanúsítvány szerint                | 1954                    |

VP azonosító: 25293019 - 28197 Bremen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25293019 - 28197 Bremen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25293019 - 28197 Bremen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25293019 - 28197 Bremen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25293019 - 28197 Bremen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25293019 - 28197 Bremen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25293019 - 28197 Bremen

## Az ingatlan



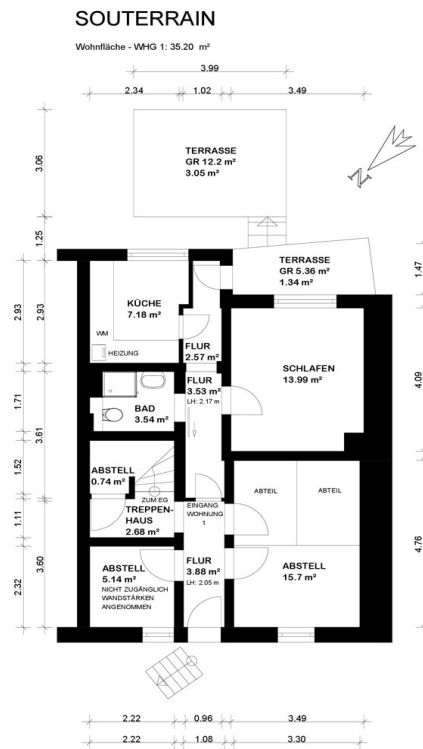
VP azonosító: 25293019 - 28197 Bremen

## Az ingatlan

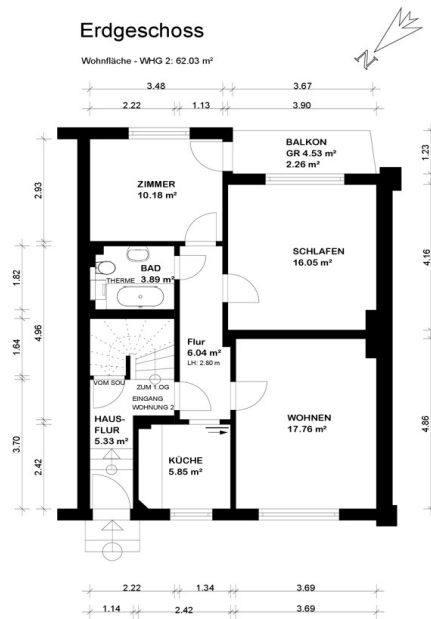


VP azonosító: 25293019 - 28197 Bremen

## Alaprajzok

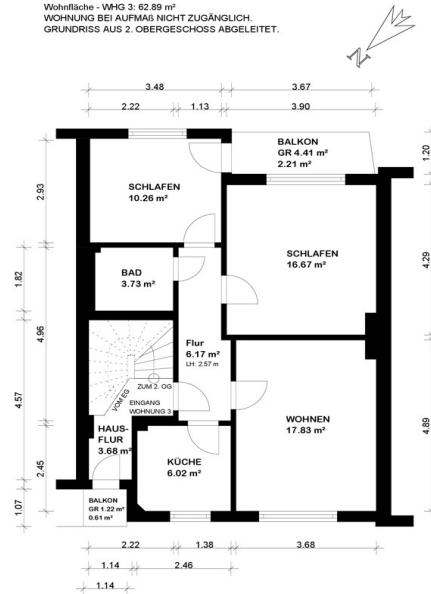


## Erdgeschoss

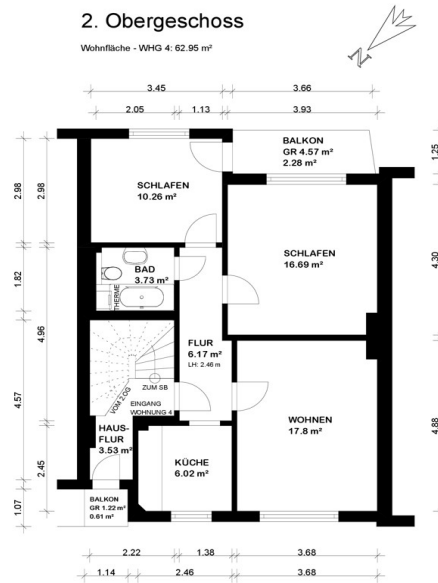
Wohnfläche - WHG 2: 62,03 m<sup>2</sup>

## 1. Obergeschoss

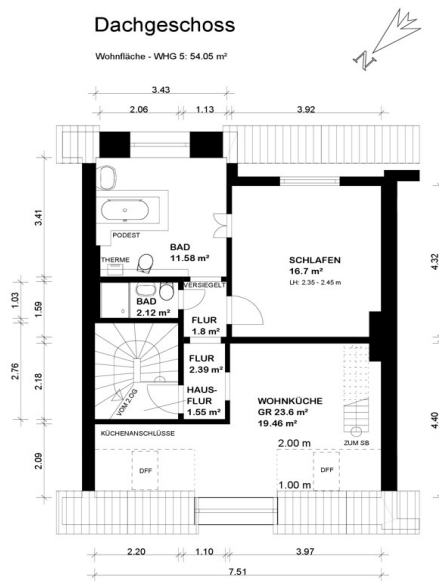
Wohnfläche - WMG 3: 62.89 m<sup>2</sup>  
WOHNUNG BEI AUFMAß NICHT ZUGÄNGLICH.  
GRUNDRISS AUS 2. OBERGESCHOSS ABGELEITET.



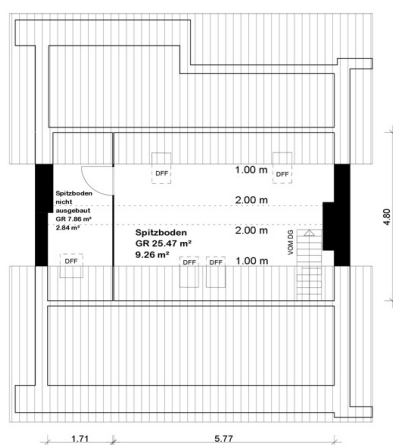
## 2. Obergeschoss

Wohnfläche - WHG 4: 62.95 m<sup>2</sup>

## Dachgeschoss

Wohnfläche - WHG 5: 54.05 m<sup>2</sup>

## Spitzboden

Wohnfläche - WHG 5: 9.26 m<sup>2</sup>

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25293019 - 28197 Bremen

## Az első benyomás

Egy 1954-ben épült többlakásos ház eladó a népszerű bremeni Woltmershausen kerületben. A masszív építési módszerekkel épült ingatlan öt apartmant kínál, összesen körülbelül 277 m<sup>2</sup> lakóterülettel, amelyek közül három jelenleg bérbe van adva. Az épület öt emeletet foglal magában, plusz egy padlástérrel, és robusztus szerkezete és praktikus elrendezése jellemzi. Jellemzői közé tartozik az egyedi padlófűtés, amely lehetővé teszi az egyes egységekben a személyre szabott hőmérséklet-szabályozást. Az ingatlan jól karbantartott, de felújításra szorul. Az alagsorban egy kb. 35 m<sup>2</sup>-es kis apartman található. A földszinten, az első emeleten és a második emeleten egyaránt három szoba, egy konyha és egy fürdőszoba található, így bőséges helyet biztosít egy kis család számára. A földszinti bérlok délnyugati fekvésű kertjükben élvezhetik az esti napsütést, míg az első és a második emelet lakói az erkélyükön élvezhetik azt. A nemrég felújított tetőtéri apartmanban vendégmosdó, hálószoba, nappali konyhasarokkal, fürdőszoba szabadon álló káddal és egy kész padlástér található. Azoknak a befektetőknek, akik egy kíváncsi helyen lévő, felértékelődési potenciállal rendelkező ingatlant keresnek, ez az ingatlan kiváló lehetőséget kínál. Woltmershausen nemcsak a Weser folyóhoz és a városközpontba való közelsége miatt népszerű, hanem kiváló infrastruktúrája és széleskörű szolgáltatásai miatt is. Ezért vonzó lehetőség befektetés ebbe a többlakásos épületbe.

VP azonosító: 25293019 - 28197 Bremen

## Részletes felszereltség

- 3 Einheiten vermietet
- Wohnfläche inkl. Souterrain ca. 277 qm
- Nutzfläche inkl. ausgebautem Spitzboden zusätzlich 54,93 qm
- JNKM-SOLL: 27.484 € (Ohne Sanierungen)
- Massivbau mit Putzfassade
- Fenster teilweise erneuert
- Einbauküchen
- Gasetagenheizung, unterschiedliche Baujahre, zuletzt 2007
- gepflegt, teile kürzlich renoviert
- nach WEG teilbar
- Bad im Dachgeschoss wurde kürzlich saniert

**VP azonosító: 25293019 - 28197 Bremen**

## Minden a helyszínról

Woltmershausen 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 Woltmershausen eine relativ ruhige und familiäre Atmosphäre.

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

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

VP azonosító: 25293019 - 28197 Bremen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.11.2030.  
Endenergiebedarf beträgt 146.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

VP azonosító: 25293019 - 28197 Bremen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Heinz Stoffels

---

Mühlenstraße 7, 27777 Ganderkesee

Tel.: +49 4222 - 94 62 07 0

E-Mail: [ganderkesee@von-poll.com](mailto:ganderkesee@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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