

Bremen – Walle

ELADVA: Bovítési potenciállal és jövőbeli kilátásokkal rendelkező lakó- és kereskedelmi épület

VP azonosító: 25271027



VÉTELÁR: 635.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 150 m² • FÖLDTERÜLET: 302 m²

VP azonosító: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

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

VP azonosító: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

Áttekintés

VP azonosító	25271027
Hasznos lakótér	ca. 150 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Építés éve	1956
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló

Vételár	635.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision 5,95 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis
Teljes terület	ca. 498 m ²
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Kereskedelmi terület	ca. 134 m ²
Bérelhető terület	ca. 284 m ²

VP azonosító: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	15.05.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	148.82 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1956

VP azonosító: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

Az ingatlan



VP azonosító: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

Az ingatlan



VP azonosító: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

Az ingatlan



VP azonosító: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

Az ingatlan



VP azonosító: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

Az ingatlan



VP azonosító: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

Az ingatlan



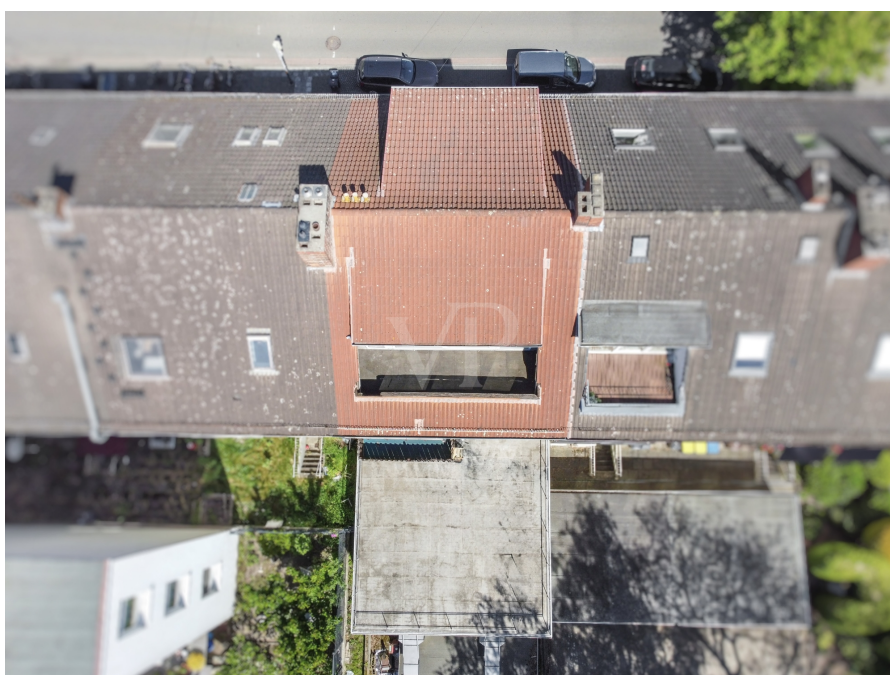
VP azonosító: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

Az ingatlan



VP azonosító: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

Az ingatlan



VP azonosító: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

Az ingatlan



VP azonosító: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

Az ingatlan

The image shows a promotional graphic for Von Poll Commercial. At the top is the company logo, which consists of a square with 'VP' and a rectangle with 'VON POLL COMMERCIAL'. Below the logo, there is a computer monitor and a smartphone. The monitor displays a web application with various charts and data, including a line graph labeled 'Verrentungsquote'. The smartphone, positioned to the right, shows a QR code and a speech bubble that says 'Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.' The background is a light beige color.

**Kostenlose Marktwertermittlung
ihrer Mehrfamilienhauses –
einfach und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und professionelle Immobilienanalyse erhalten Sie in nur wenigen Minuten.

VP azonosító: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

Az első benyomás

2 lakóegység, az egyik kiadó, a másik azonnal költözhető. 1 üzlethelyiség, kiadva. Jelenlegi bérleti díj: 26 580 €/év. Irányított bérleti díj teljes kihasználtság esetén: kb. 34 800 €/év. + 1 további, kb. 65 m²-es lakás lehetséges a tetotér beépítése után. Irányított bérleti díj teljes kihasználtság esetén az átalakítás után: kb. 43 770 €/év. + 1 kb. 45 m²-es lakás vagy maximum 78 m²-es üzlethelyiség lehetséges az alagsorban az átalakítás után. + Későbbi lapostető-bovítás 1967-ből, akadálymentes tetoterasszal és a bérleti díj emelésének lehetőségével. + Alagsor funkcionálisan hasznos térrel és külön kijárással a hátsó udvarba. + Olajfűtési rendszer 2006-ból. + Tető 1991-ből, kb. 14 cm-es szigeteléssel. + Muanyag ablakok 2018-2021 között, némelyik az 1990-es évekből. + Fedett parkoló. Az 1956-ban épült és 1976-ban lapostetős bovítménnyel kibovított lakóépület Bremen Westend kerületében található, egy olyan területen, amelyet stabil kereslet, városias jelleg és kiváló közlekedési kapcsolatok jellemeznek. Az ingatlan két jól megtervezett lakóegységet ötvöz egy tágas, földszinti üzlethelyiséggel, amely 30 éve sikeresen működik szoláriumként. Ezenkívül jelentős mennyiségű hasznosítható terület áll rendelkezésre fejlesztési potenciállal, így ez az ingatlan vonzó befektetési lehetőség. Mindkét lakás három szobával, fürdoszobával, külön konyhával és loggiával rendelkezik. Az első emeleti lakás jelenleg bérebe van adva. A második emeleti lakást családi okokból szándékosan üresen hagyták. A befejezetlen padlás a meglévő fűtési csatlakozással, szigeteléssel, valamint a tetotérben és a loggiában található nagyméretű ablakokkal vonzó lakótér kialakítását kínálja. Bár korábban építési engedélyeket adtak ki, a projekt személyes okok miatt nem valósult meg. Egy különálló, fűtött helyiség az alagsorban, saját udvari bejárással, 2,20 méteres belmagassággal és két ablakkal, szintén lehetőségeket kínál – akár egyszobás lakásként, akár üzlethelyiségként. Az épület műszaki állapota jó: az ablakok, a vízvezeték- és elektromos rendszerek idovel korszerűsödtek. Az olajtűzelésű központi fűtési rendszer 2006-ból származik. A hátsó toldalék feletti, megközelítőleg 63 m² bruttó alapterületű, hozzáférhető terület a padlóburkolat és a korlát felújítása után tetoterasszá alakítható. A terület összekapcsolása az első emeleti lakással lehetséges – akár most a bérlők beleegyezésével, akár a jövőben, amikor az ingatlant újra kiadják –, és ennek megfelelően lehetőséget kínál a bérleti díj emelésére. Területek: kb. 150 m² lakótér, kb. 134 m² üzlethelyiség, kb. 175 m² hasznos terület, kb. 39 m² mellékhelyiség. Összefoglalva, ez az ingatlan vonzó befektetési lehetőséget kínál stabil jövedelemmel és jelentős fejlesztési potenciállal. Szeretettel meghívjuk Önt, hogy tekintse meg az ingatlant és győződjön meg róla személyesen.

VP azonosító: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

Minden a helyszínról

Die Immobilie befindet sich in ansprechender Lage im Bremer Stadtteil Walle, genauer im Ortsteil Westend – einem gewachsenen und lebendigen Quartier mit hohem Alltagskomfort.

Diese Mikrolage zeichnet sich im Vergleich zu anderen Bereichen Walles durch kurze Wege zur Überseestadt, zum direkt angrenzenden Utbremen und zu Findorff aus. Die Nähe zu diesen zentral gelegenen Stadt- bzw. Ortsteilen sorgt für ein urbanes Umfeld mit guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

Direkt vor der Haustür hält die Straßenbahn, die eine schnelle Verbindung in die Bremer Innenstadt bietet. Der Bremer Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar.

Die direkte Umgebung überzeugt mit einer guten Nahversorgung: Supermärkte, Bäcker, Cafés, Apotheken und andere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich fußläufig. Trotz der innerstädtischen Lage bietet das Wohnumfeld durch begrünte Nebenstraßen und Spielplätze auch für Familien ein angenehmes Wohngefühl.

Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist durch die Nähe zur A27 und A281 ideal.

Die Lage bietet ideale Voraussetzungen für eine langfristig stabile Vermietung – sowohl im Wohn- als auch im Gewerbeteil ist mit einer konstanten Nachfrage zu rechnen.

VP azonosító: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Andre Simon

Wachmannstraße 132, 28209 Bremen

Tel.: +49 421 - 27 88 88 15

E-Mail: commercial.bremen@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com