

Bremen - Walle

# Wartburgstraße | Vonzó üzlethelyiség egy nyüzsgő városi környezetben

VP azonosító: 25271064



VÉTELÁR: 275.000 EUR

**VP azonosító: 25271064 - 28217 Bremen - Walle**

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



**VP azonosító: 25271064 - 28217 Bremen - Walle**

## Áttekintés

|              |          |                      |                                                  |
|--------------|----------|----------------------|--------------------------------------------------|
| VP azonosító | 25271064 | Vételár              | 275.000 EUR                                      |
| Építés éve   | 1948     | Jutalék              | Käuferprovision 5,95 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis |
|              |          | Teljes terület       | ca. 152 m <sup>2</sup>                           |
|              |          | Kereskedelmi terület | ca. 152 m <sup>2</sup>                           |
|              |          | Bérelhető terület    | ca. 152 m <sup>2</sup>                           |

VP azonosító: 25271064 - 28217 Bremen - Walle

## Az ingatlan



VON POLL  
COMMERCIAL®

- Mehrfamilienhäuser
- Gewerbeimmobilien



VP azonosító: 25271064 - 28217 Bremen - Walle

## Az ingatlan





VP azonosító: 25271064 - 28217 Bremen - Walle

## Az ingatlan



VP azonosító: 25271064 - 28217 Bremen - Walle

## Az ingatlan





VP azonosító: 25271064 - 28217 Bremen - Walle

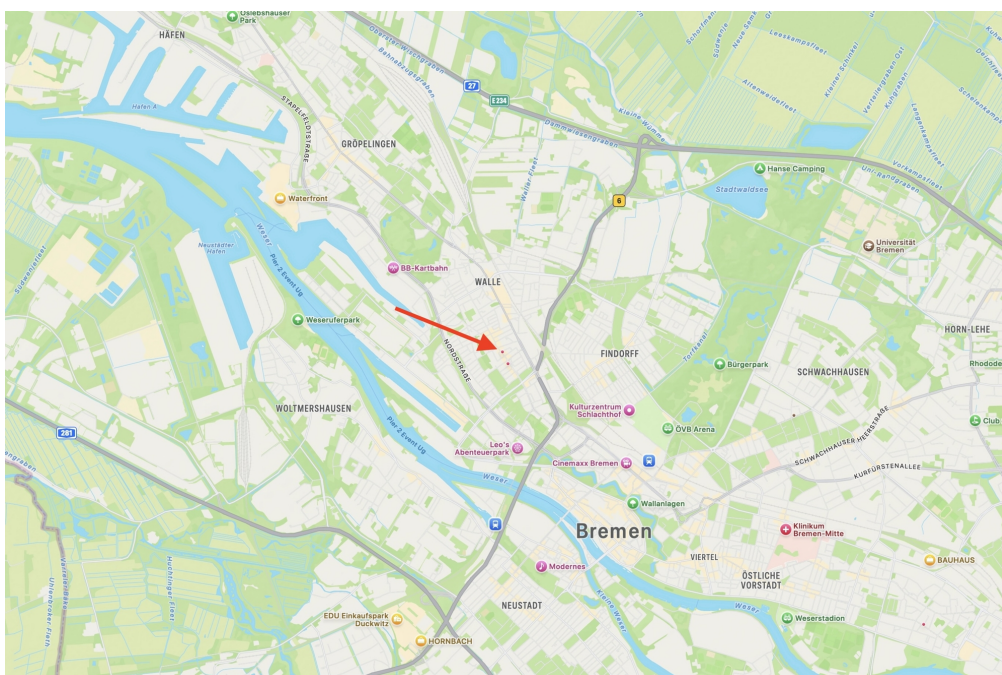
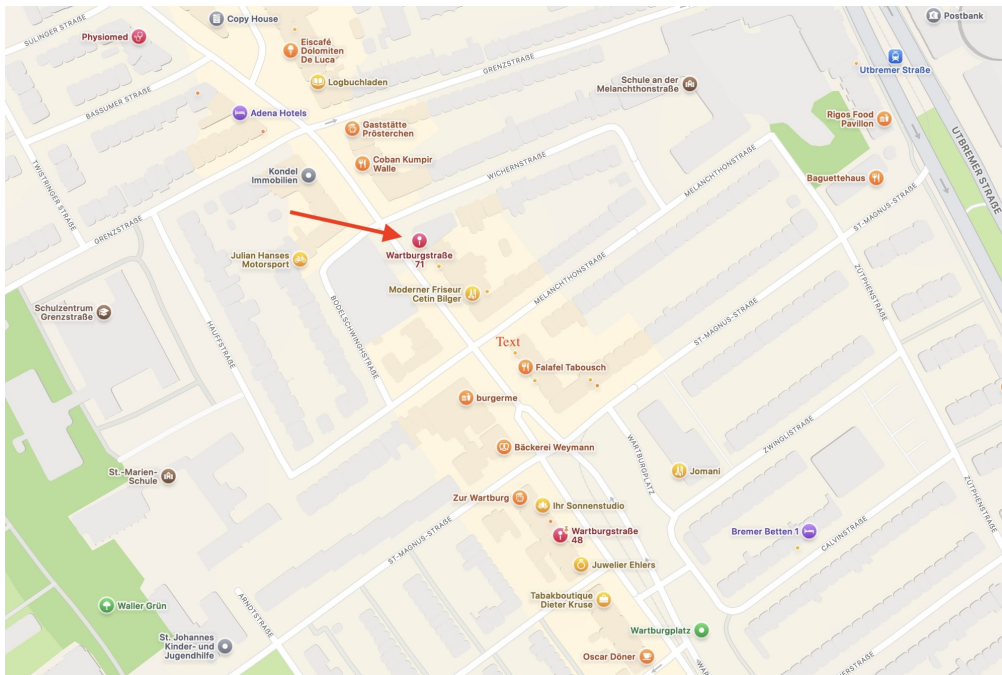
## Az ingatlan





VP azonosító: 25271064 - 28217 Bremen - Walle

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25271064 - 28217 Bremen - Walle**

## Az ingatlan





**Jetzt kostenfrei den Marktwert Ihres Mehrfamilienhauses berechnen.**

Hier geht's  
direkt zur **Online-**  
Immobilienbewertung



Für eine persönliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Gewerbeimmobilie kontaktieren Sie uns gern!

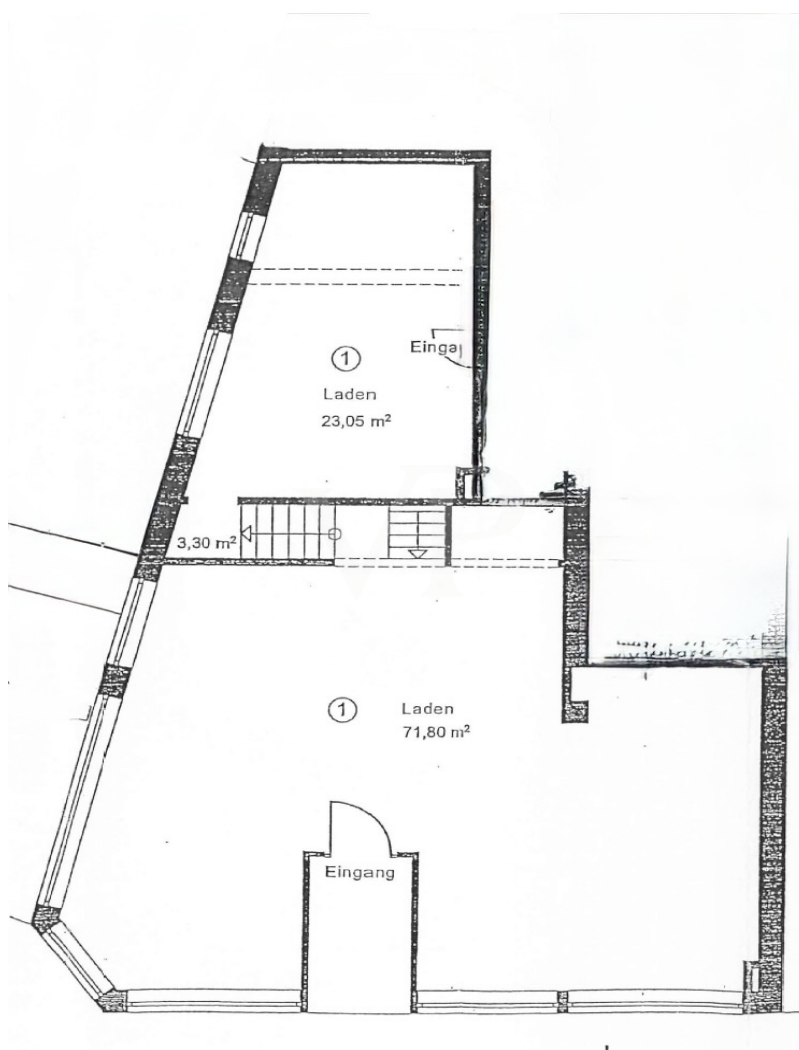
**Andre Simon**  
DEKRA zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienbewertung - D1

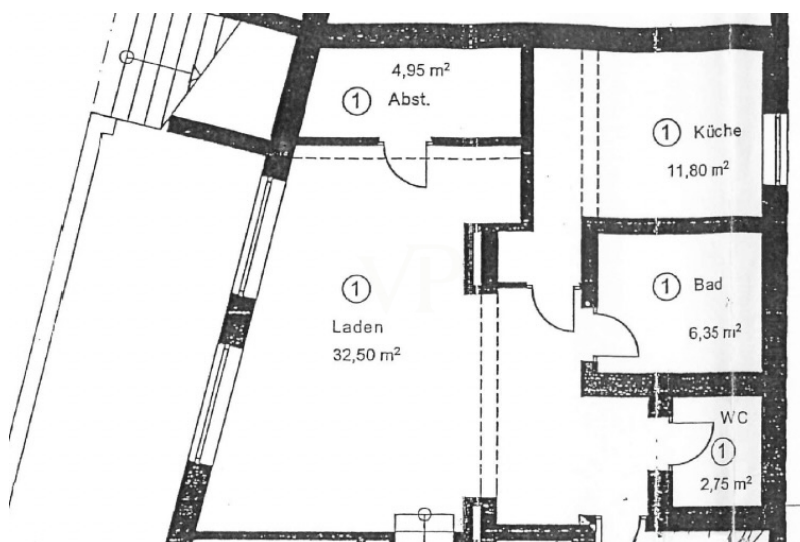
VON POLL COMMERCIAL BREMEN  
Wachmannstraße 132 | 28209 Bremen  
T: 0421 - 27 88 88 15  
commercial.bremen@von-poll.com



VP azonosító: 25271064 - 28217 Bremen - Walle

## Alaprajzok





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

**VP azonosító: 25271064 - 28217 Bremen - Walle**

## Az első benyomás

Ez a vonzó társasházi lakás a népszerű Bremen-Walle negyed elején található, élénk, nagy gyalogosforgalmú és kiváló kilátású helyen. Az ingatlan egy jól karbantartott, vegyes funkciójú épület része, amelynek felső emeletein négy lakóegység található. A jelenleg kávézóként használt lakás körülbelül 152 m<sup>2</sup> hasznos területet kínál három szinten:

**Földszint (kb. 72 m<sup>2</sup>):** Tágas, világos étkező széles ablakfronttal, amelynek nagy részét 2023-ban cserélték a bejárati ajtóval együtt. Innen lépcső vezet az emelt földszintre és az alsó szintre. **Emelt földszint (kb. 23 m<sup>2</sup>):** Személyzeti pihenőhelyiség, vagy rugalmasan bővíthető a kávézó részleg. **Alagsor (kb. 32 m<sup>2</sup>):** Kávézó bővítmény egy raktárhelyiséghez való hozzáféréssel, a körülbelül 11 m<sup>2</sup>-es, szellőztetőrendszerrel felszerelt konyha, valamint a férfi és női mosdók. A tér világos, szelős hangulatával, funkcionális elrendezésével és sokoldalú felhasználási lehetőségeivel, különösen az éttermi szektorban, lenyűgöző. A jelenlegi bérleti szerződés három hónapos felmondási idővel rendelkezik, amely az év végén jár le. Ezért, amennyiben a jelenlegi bérlelővel nem születik megállapodás, az ingatlan 2027. január 1. előtt nem lesz elérhető a tulajdonos számára. Kérésre szívesen adunk további információt.



**VP azonosító: 25271064 - 28217 Bremen - Walle**

## Részletes felszereltség

- + 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

**VP azonosító: 25271064 - 28217 Bremen - Walle**

## Minden a helyszínról

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

**VP azonosító: 25271064 - 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: 25271064 - 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](mailto:commercial.bremen@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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