

Bremen - Fesenfeld

# Fesenfeld: Teilsaniertes Mehrfamilienhaus in sehr gefragter Lage mit 6,8 % Rendite

VP azonosító: 26271002



VÉTELÁR: 825.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 323 m<sup>2</sup> • FÖLDTERÜLET: 176 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26271002 - 28203 Bremen - Fesenfeld**

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

VP azonosító: 26271002 - 28203 Bremen - Fesefeld

## Áttekintés

VP azonosító	26271002
Hasznos lakótér	ca. 323 m <sup>2</sup>
Tető formája	Nyeregtető
Építés éve	1971

Vételár	825.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision 5,95 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis
Teljes terület	ca. 323 m <sup>2</sup>
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Bérelhető terület	ca. 323 m <sup>2</sup>

VP azonosító: 26271002 - 28203 Bremen - Fesefeld

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	136.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	13.02.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1950

VP azonosító: 26271002 - 28203 Bremen - Fesenfeld

## Az ingatlan



- Mehrfamilienhäuser
- Gewerbeimmobilien



VP azonosító: 26271002 - 28203 Bremen - Fesenfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 26271002 - 28203 Bremen - Fesenfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 26271002 - 28203 Bremen - Fesenfeld

## Az ingatlan



**VON POLL  
COMMERCIAL**

**Kostenlose Marktwertermittlung  
ihres 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: 26271002 - 28203 Bremen - Fesenfeld**

## Az elso benyomás

- + 10 Einheiten, voll vermietet, sanierter Zustand
- + Nettokaltmiete 55.501 € pro Jahr / steigende Einnahmen durch Staffelmieten
- + begehrte Wohnlage mit hoher Nachfrage in Bremen-Fesenfeld
- + durchschnittliche Kaltmiete derzeit ca. 14,40 €/m<sup>2</sup>

### Aufteilung

- 5 kompakte Einheiten mit ca. 13 m<sup>2</sup> (Mini-Apartments)
- 1 Einheit mit ca. 33 m<sup>2</sup>
- 4 Wohnungen mit ca. 50 – 74 m<sup>2</sup> (2–3 Zimmer)

### Zustand:

- + Fassade erneuert
- + Dacheindeckung erneuert und entsprechend wärmegeklämt
- + Innenausstattung, Küchen und Bäder modernisiert
- + Balkon mit Holzdielenbelag
- + Fenster überwiegend zwischen 2010 und 2015 erneuert
- + Rückwärtige Außenwand im unteren Bereich zusätzlich gedämmt
- + Gas-Zentralheizung über Leasingmodell

Zum Verkauf steht ein saniertes und vollvermietetes Mehrfamilienhaus mit zehn vermieteten Einheiten in sehr guter innerstädtischer Lage von Bremen-Fesenfeld. Die gesamte vermietbare Fläche beträgt ca. 323 m<sup>2</sup>, die aktuelle Jahresnettokaltmiete liegt bei rund 55.921 € und erhöht sich laufend durch vereinbarte Staffelmieten.

Das 1971 errichtete Gebäude verfügt über ein Untergeschoss, drei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Die insgesamt zehn Einheiten sind funktional geschnitten und reichen von kompakten 1-Zimmer-Apartments mit rund 13 m<sup>2</sup> bis hin zu klassischen 2- und 3-Zimmer-Wohnungen, teilweise mit Balkon.

Die Dachflächen wurden mit modernen Flachdachpfannen neu eingedeckt sowie mit neuen Dachflächenfenstern ausgestattet. Die straßenseitige, hell verputzte Fassade wurde vermutlich mit einem Wärmedämmverbundsystem energetisch saniert und verleiht dem Gebäude ein gepflegtes und zeitgemäßes Erscheinungsbild. Auf der Rückseite bieten ein Balkon und eine geräumige Dachterrasse mit gepflegtem Holzbelag zusätzlichen Wohnkomfort für die Mieter.

**Im Gebäude wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt: Bäder, Küchen und Innenausstattungen wurden erneuert. Die Fenster wurden überwiegend zwischen 2010 und 2015 erneuert. Die Balkone und Außenbereiche befinden sich in einem gepflegten Zustand.**

**Die Mieteinnahmen sind durchgehend stabil. Einige Verträge enthalten Staffelregelungen, sodass sich ohne weiteres Eingreifen eine automatische Mietsteigerung ergibt.**

**Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung im Leasingmodell mit dem Bremer Energieversorger swb. Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt direkt zwischen swb und den Mietern, sodass für den Eigentümer kein eigener Wartungs- oder Abrechnungsaufwand entsteht.**

**Zusammenfassend präsentiert sich das Objekt als gepflegtes und energetisch modernisiertes Mehrfamilienhaus mit solider Mieterstruktur in einer der begehrtesten Lagen Bremens, bei dem Investoren keine zusätzlichen Sanierungskosten einkalkulieren müssen.**

**Weitere Innenaufnahmen stellen wir aus Diskretionsgründen gerne im nächsten Schritt zur Verfügung.**

**VP azonosító: 26271002 - 28203 Bremen - Fesenfeld**

## **Minden a helyszínrol**

**Die Immobilie liegt im Bremer Stadtteil Fesenfeld, einem der besonders beliebten und nachgefragten Wohnquartiere der Stadt. Das Umfeld ist geprägt durch eine Kombination aus stilvollen Altbaubeständen, urbanem Charakter und hoher Lebensqualität. Gerade Studierende, junge Berufstätige sowie kreative Zielgruppen schätzen diese Wohnlage in besonderem Maße.**

**In direkter Umgebung befinden sich das sogenannte Bremer Viertel mit einer Vielzahl an Cafés, Bars, kleinen Geschäften und kulturellen Angeboten sowie der Osterdeich, der als eine der meistgenutzten innerstädtischen Naherholungsstrecken Bremens gilt und einen unmittelbaren Zugang zur Weser bietet.**

**Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist sehr gut: Die Straßenbahnlinien 2, 3 und 10 sind innerhalb weniger Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung zur Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie zur Universität. Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote, medizinische Einrichtungen und Bildungsstandorte befinden sich ebenfalls in fußläufiger Distanz.**

**Aufgrund der ausgeprägten Mietnachfrage, einer geringen Fluktuation und eines stabilen Mietniveaus gehört Fesenfeld zu den nachhaltig rentablen Wohnlagen in Bremen. Die Rahmenbedingungen bieten damit eine verlässliche Vermietbarkeit sowie gute Voraussetzungen für eine langfristige Wertentwicklung.**

**VP azonosító: 26271002 - 28203 Bremen - Fesenfeld**

## **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: 26271002 - 28203 Bremen - Fesenfeld**

## **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)**