

Bremen

## Interessante opportunità di investimento con potenziale a Woltmershausen

**Codice oggetto: 25293019**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 469.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 277 m<sup>2</sup> • VANI: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 266 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25293019 - 28197 Bremen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25293019 - 28197 Bremen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25293019
Superficie netta	ca. 277 m <sup>2</sup>
Vani	13
Anno di costruzione	1954

Prezzo d'acquisto	469.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25293019 - 28197 Bremen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	146.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	25.11.2030	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1954

Codice oggetto: 25293019 - 28197 Bremen

## La proprietà



Codice oggetto: 25293019 - 28197 Bremen

## La proprietà



Codice oggetto: 25293019 - 28197 Bremen

## La proprietà



Codice oggetto: 25293019 - 28197 Bremen

## La proprietà



Codice oggetto: 25293019 - 28197 Bremen

## La proprietà



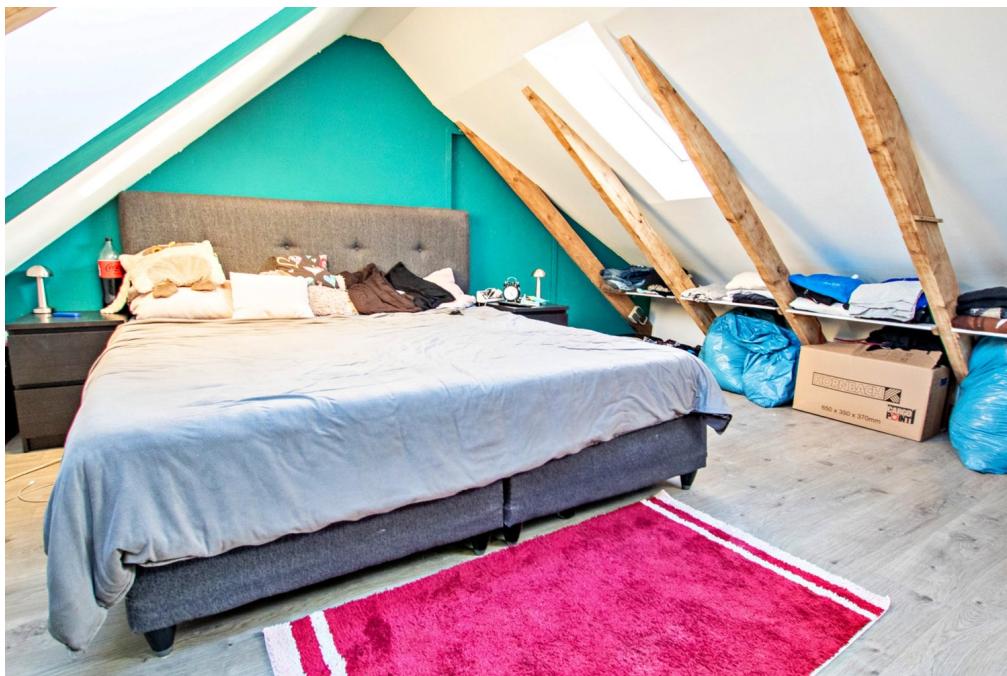
Codice oggetto: 25293019 - 28197 Bremen

## La proprietà



Codice oggetto: 25293019 - 28197 Bremen

## La proprietà



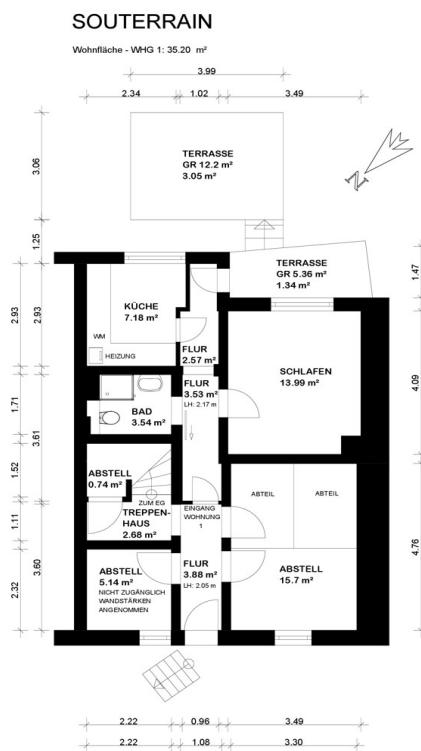
Codice oggetto: 25293019 - 28197 Bremen

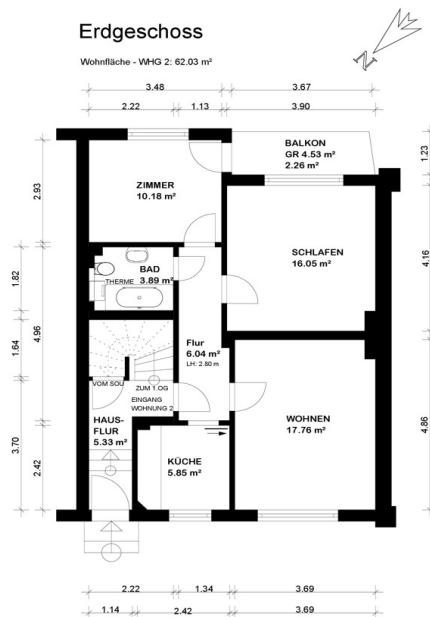
## La proprietà

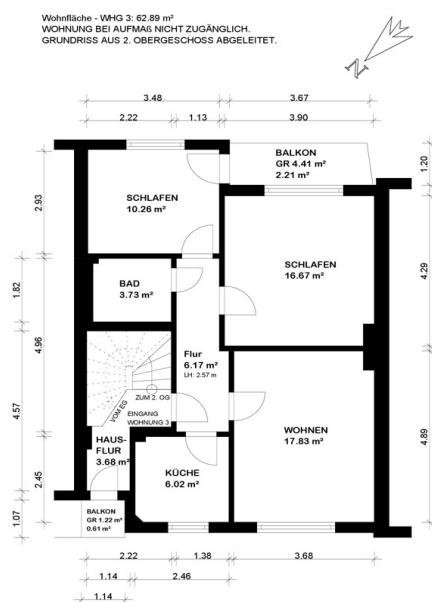


Codice oggetto: 25293019 - 28197 Bremen

## Planimetrie

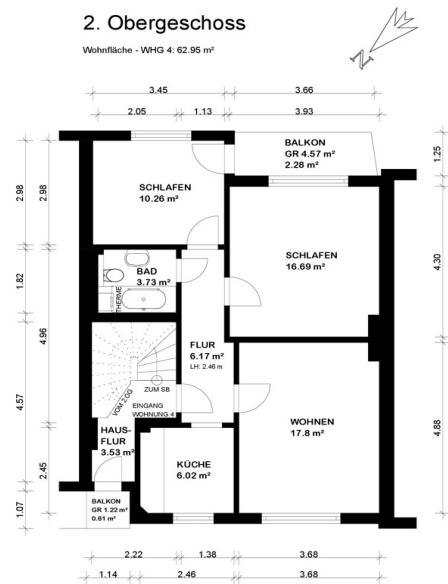


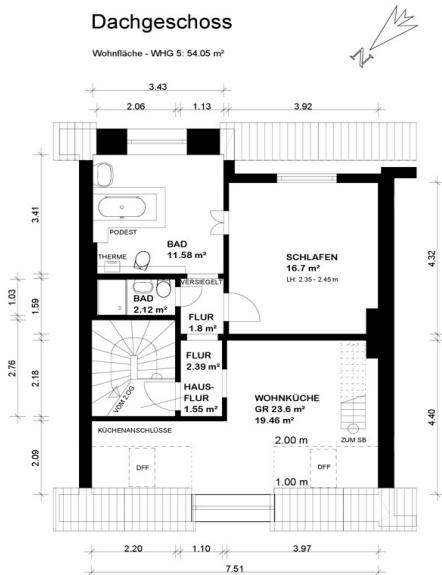


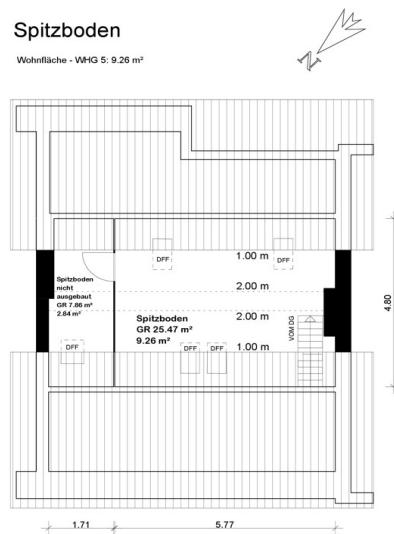
**1. Obergeschoss**

## 2. Obergeschoss

Wohnfläche - WHG 4: 62,95 m<sup>2</sup>



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



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25293019 - 28197 Bremen

## Una prima impressione

Una casa plurifamiliare costruita nel 1954 è in vendita nel popolare quartiere di Brema Woltershausen. Costruita con solidi metodi costruttivi, la proprietà offre cinque appartamenti per una superficie abitabile complessiva di circa 277 m<sup>2</sup>, tre dei quali sono attualmente affittati. L'edificio si estende su cinque piani più un ulteriore sottotetto ed è caratterizzato da una solida costruzione e da una disposizione pratica. Tra le caratteristiche figurano sistemi di riscaldamento a pavimento individuali, che consentono una regolazione personalizzata della temperatura in ogni unità. L'immobile è ben tenuto, ma necessita di alcuni interventi di ristrutturazione. Un piccolo appartamento di circa 35 m<sup>2</sup> si trova al piano seminterrato. Il piano terra, il primo piano e il secondo piano offrono ciascuno tre stanze, una cucina e un bagno, offrendo ampio spazio per una piccola famiglia. Gli inquilini del piano terra godono del sole serale nel loro giardino esposto a sud-ovest, mentre i residenti del primo e del secondo piano possono goderselo dai loro balconi. L'appartamento mansardato, recentemente ristrutturato, comprende un bagno per gli ospiti, una camera da letto, un soggiorno con angolo cottura, un bagno con vasca freestanding e una mansarda rifinita. Per gli investitori alla ricerca di un immobile con potenziale di rivalutazione in una posizione privilegiata, questa proprietà rappresenta un'eccellente opportunità. Woltershausen è apprezzata non solo per la sua vicinanza al fiume Weser e al centro città, ma anche per le sue eccellenze infrastrutture e l'ampia gamma di servizi. Investire in questo edificio plurifamiliare è quindi un'opzione interessante.

Codice oggetto: 25293019 - 28197 Bremen

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25293019 - 28197 Bremen

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25293019 - 28197 Bremen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25293019 - 28197 Bremen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Heinz Stoffels

---

Mühlenstraße 7, 27777 Ganderkesee

Tel.: +49 4222 - 94 62 07 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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