

Bremen – Walle

VENDUTO: Edificio residenziale e commerciale con potenziale di espansione e prospettive future

Codice oggetto: 25271027



PREZZO D'ACQUISTO: 635.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 150 m² • SUPERFICIE DEL TERRENO: 302 m²

Codice oggetto: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

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

Codice oggetto: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25271027
Superficie netta	ca. 150 m²
Tipologia tetto	a due falde
Anno di costruzione	1956
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	635.000 EUR
Edilizia da rendita fondiaria	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision 5,95 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis
Superficie commerciale	ca. 498 m²
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie commerciale	ca. 134 m²
Superficie affittabile	ca. 284 m²

Codice oggetto: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	15.05.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	148.82 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1956

Codice oggetto: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

La proprietà



Codice oggetto: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

La proprietà



Codice oggetto: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

La proprietà



Codice oggetto: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

La proprietà



Codice oggetto: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

La proprietà



Codice oggetto: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

La proprietà



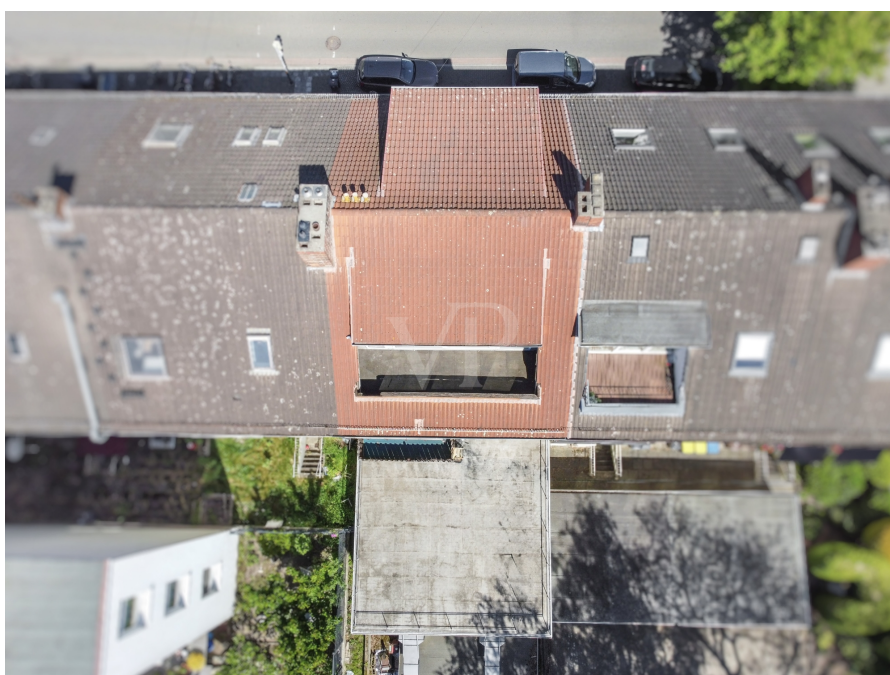
Codice oggetto: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

La proprietà



Codice oggetto: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

La proprietà



Codice oggetto: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

La proprietà



Codice oggetto: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

La proprietà



**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.

Codice oggetto: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

Una prima impressione

2 unità abitative, una affittata, una disponibile da subito. 1 unità commerciale, affittata. Canone attuale: € 26.580 all'anno. Canone previsto a piena occupazione: circa € 34.800 all'anno. + 1 ulteriore appartamento di circa 65 mq possibile dopo la conversione della soffitta. Canone previsto a piena occupazione dopo la conversione: circa € 43.770 all'anno. + 1 appartamento di circa 45 mq o unità commerciale fino a 78 mq possibile dopo la conversione del seminterrato. + Successiva estensione del tetto piano del 1967 con terrazza sul tetto accessibile e possibilità di aumenti del canone di locazione. + Piano seminterrato con spazio utilizzabile funzionale e uscita separata sul giardino posteriore. + Impianto di riscaldamento a gasolio del 2006. + Tetto del 1991 con isolamento di circa 14 cm. + Finestre in plastica del 2018-2021, alcune degli anni '90. + Posto auto coperto. L'edificio residenziale, costruito nel 1956 e ampliato con un tetto piano nel 1976, è un edificio a uso misto situato nel quartiere Westend di Brema, una zona caratterizzata da una domanda stabile, un carattere urbano e ottimi collegamenti di trasporto. L'immobile combina due unità residenziali ben progettate con un'ampia area commerciale al piano terra, che da 30 anni opera con successo come centro abbronzatura. Inoltre, l'ampio spazio disponibile con potenziale di sviluppo rende questa proprietà un'interessante opportunità di investimento. Entrambi gli appartamenti dispongono di tre stanze, un bagno, una cucina separata e una loggia. L'appartamento al primo piano è attualmente affittato. L'appartamento al secondo piano è stato volutamente lasciato vuoto per motivi familiari. La mansarda grezza, con l'allacciamento al riscaldamento esistente, l'isolamento termico e le ampie finestre nell'abbaino e nella loggia, offre il potenziale per creare un piacevole spazio abitativo. Sebbene i permessi di costruire fossero stati precedentemente concessi, il progetto non è stato realizzato per motivi personali. Un locale separato e riscaldato al piano seminterrato, con accesso indipendente al cortile, altezza del soffitto di 2,20 metri e due finestre, offre inoltre diverse possibilità di utilizzo, sia come monolocale che come unità commerciale. Le condizioni tecniche dell'edificio sono complessivamente buone: serramenti, impianti idraulici ed elettrici sono stati modernizzati nel tempo. L'impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio risale al 2006. L'area calpestabile sopra l'ampliamento posteriore, con una superficie lorda di circa 63 m², può essere trasformata in una terrazza sul tetto dopo il rinnovo della pavimentazione e della balaustra. È possibile collegare questa area all'appartamento al primo piano, sia ora con il consenso degli inquilini che in futuro, quando l'immobile verrà riaffittato, con un conseguente potenziale di aumento del canone di locazione. Superfici: circa 150 m² di superficie abitabile, circa 134 m² di superficie commerciale, circa 175 m² di superficie utile, circa 39 m² di spazio accessorio. In sintesi, questo immobile offre un'interessante opportunità di investimento con reddito stabile e un significativo

potenziale di sviluppo. Vi invitiamo cordialmente a visionare la proprietà e a constatarla di persona.

Codice oggetto: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

Tutto sulla posizione

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 Gewerbebereich ist mit einer konstanten Nachfrage zu rechnen.

Codice oggetto: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25271027 - 28217 Bremen – Walle

Partner di contatto

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

Andre Simon

Wachmannstraße 132, 28209 Bremen

Tel.: +49 421 - 27 88 88 15

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com