

Bremen – Woltmershausen

## Edificio residenziale con 5 unità e potenziale

**Codice oggetto: 25271016**



**PREZZO D'ACQUISTO: 525.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 277,12 m<sup>2</sup> • VANI: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 266 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25271016 - 28197 Bremen – Woltershausen

- 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: 25271016 - 28197 Bremen – Woltershausen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25271016</b>	Prezzo d'acquisto	<b>525.000 EUR</b>
Superficie netta	<b>ca. 277,12 m<sup>2</sup></b>	Edilizia da rendita fondiaria	<b>Casa plurifamiliare</b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>	Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis</b>
Vani	<b>13</b>	Superficie commerciale	<b>ca. 331 m<sup>2</sup></b>
Anno di costruzione	<b>1954</b>	Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
		Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
		Superficie affittabile	<b>ca. 277 m<sup>2</sup></b>
		Caratteristiche	<b>Giardino / uso comune</b>

Codice oggetto: 25271016 - 28197 Bremen – Woltershausen

## 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: 25271016 - 28197 Bremen – Woltershausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25271016 - 28197 Bremen – Woltershausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25271016 - 28197 Bremen – Woltershausen

## La proprietà



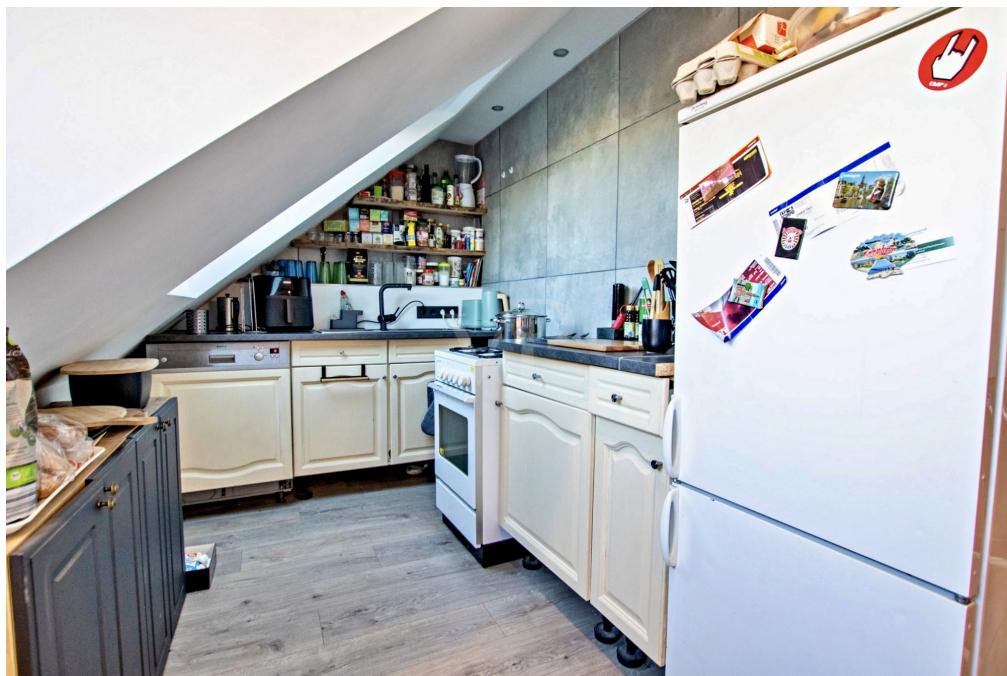
Codice oggetto: 25271016 - 28197 Bremen – Woltershausen

## La proprietà



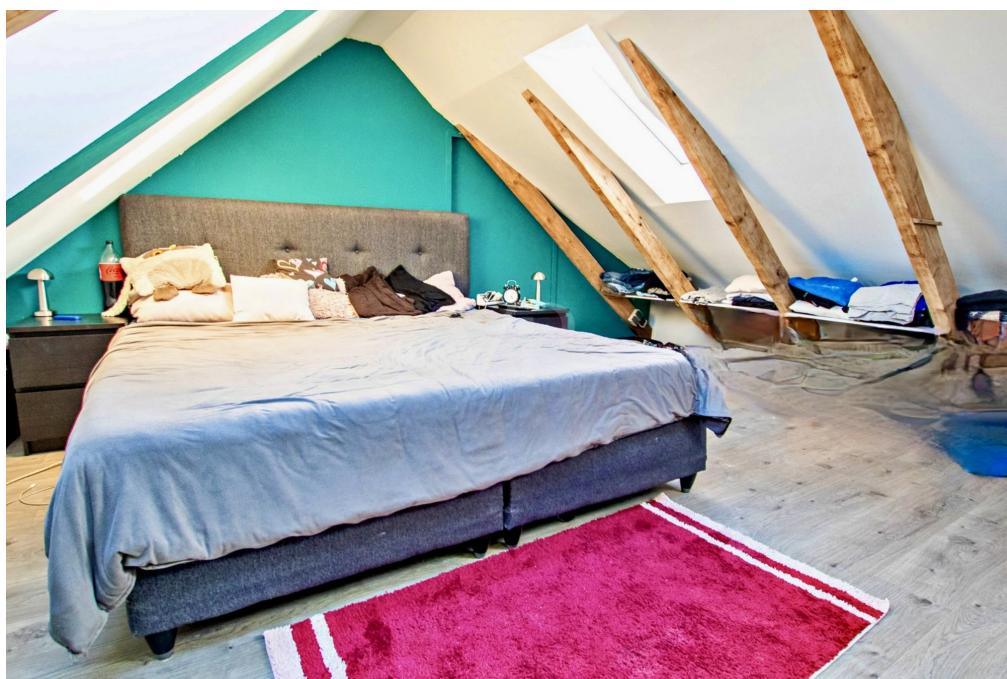
Codice oggetto: 25271016 - 28197 Bremen – Woltershausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25271016 - 28197 Bremen – Woltershausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25271016 - 28197 Bremen – Woltershausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25271016 - 28197 Bremen – Woltershausen

## La proprietà

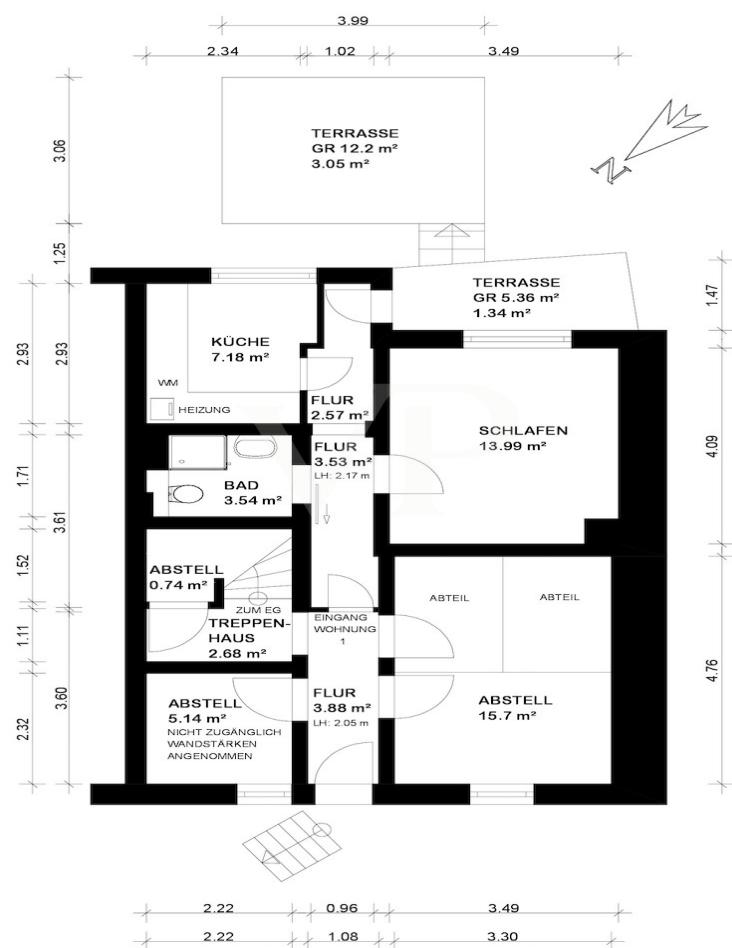


Codice oggetto: 25271016 - 28197 Bremen – Woltershausen

## Planimetrie

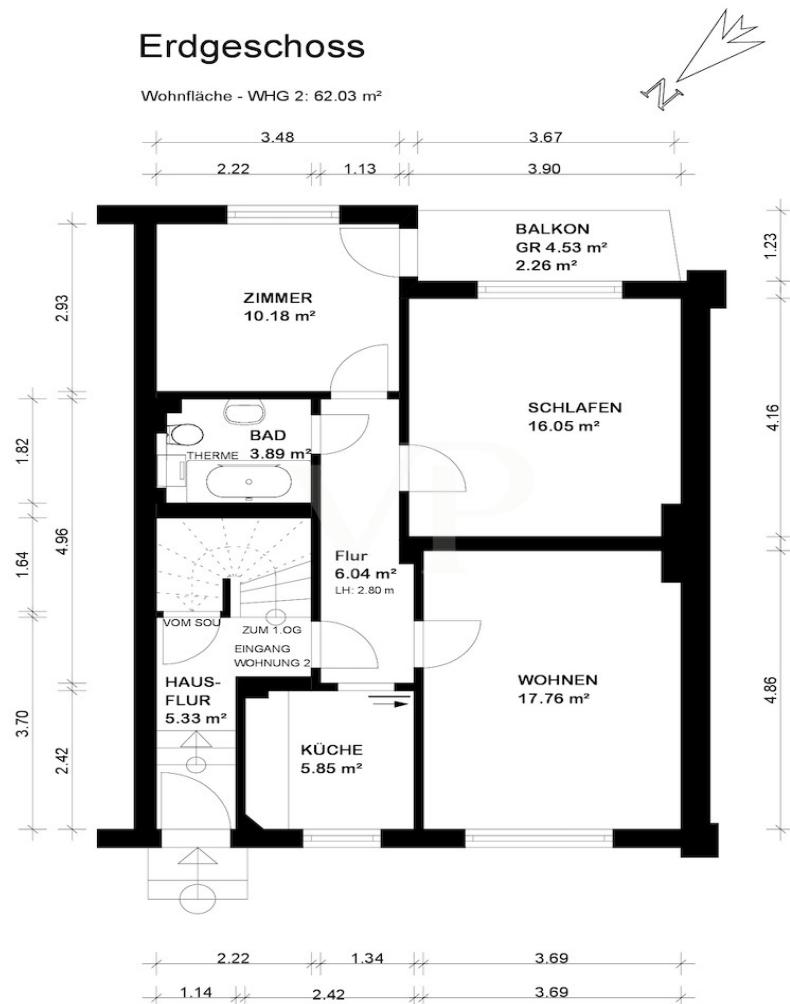
### SOUTERRAIN

Wohnfläche - WHG 1: 35.20 m<sup>2</sup>



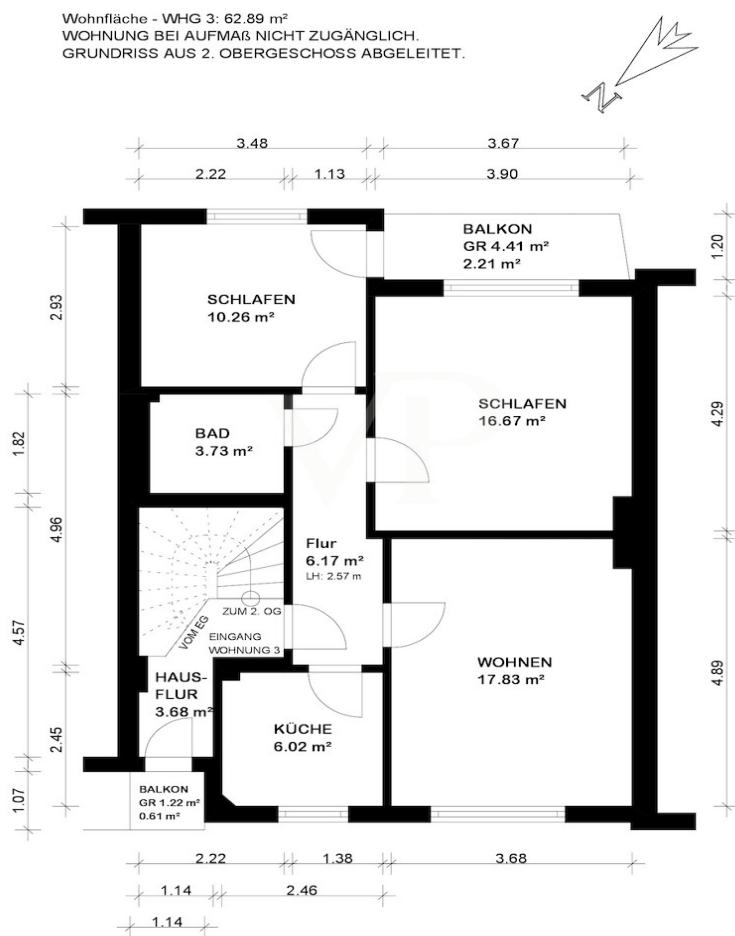
## Erdgeschoss

Wohnfläche - WHG 2: 62.03 m<sup>2</sup>

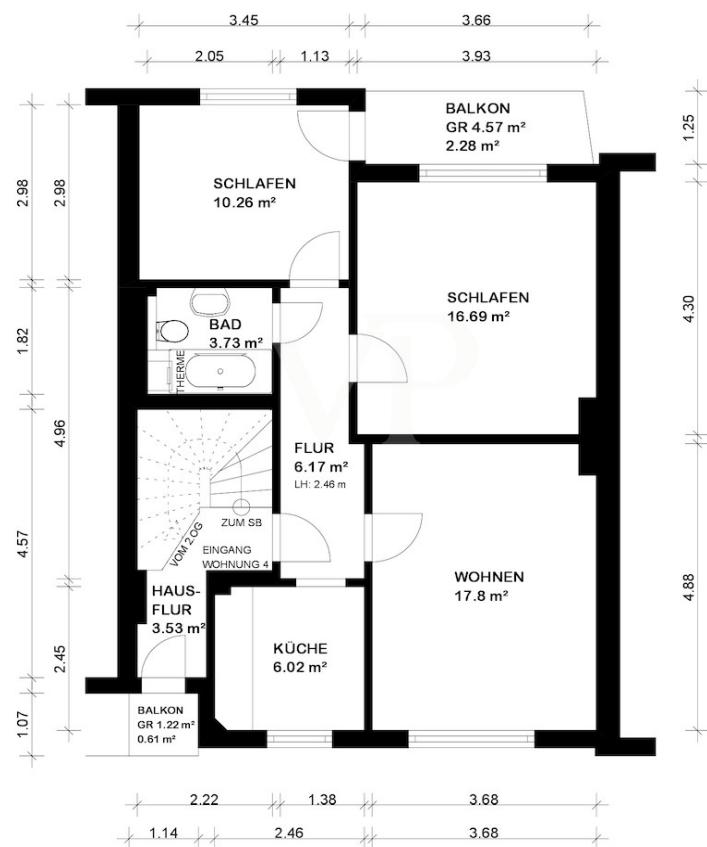
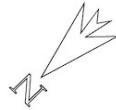


## 1. Obergeschoss

Wohnfläche - WHG 3: 62.89 m<sup>2</sup>  
WOHNUNG BEI AUFMAß NICHT ZUGÄNGLICH.  
GRUNDRISS AUS 2. OBERGESCHOSS ABGELEITET.

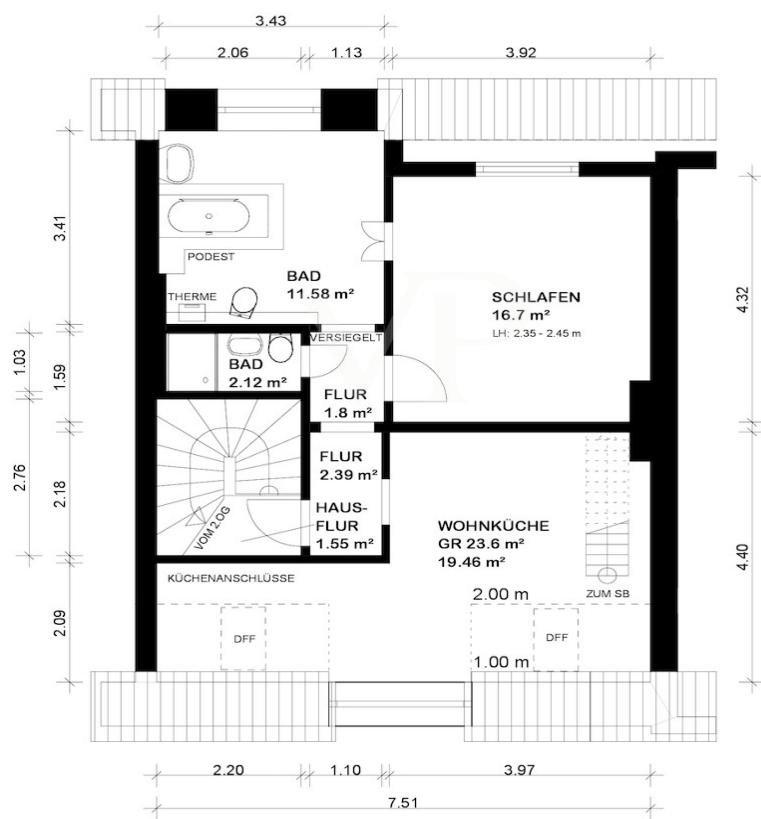


## 2. Obergeschoss

Wohnfläche - WHG 4: 62.95 m<sup>2</sup>

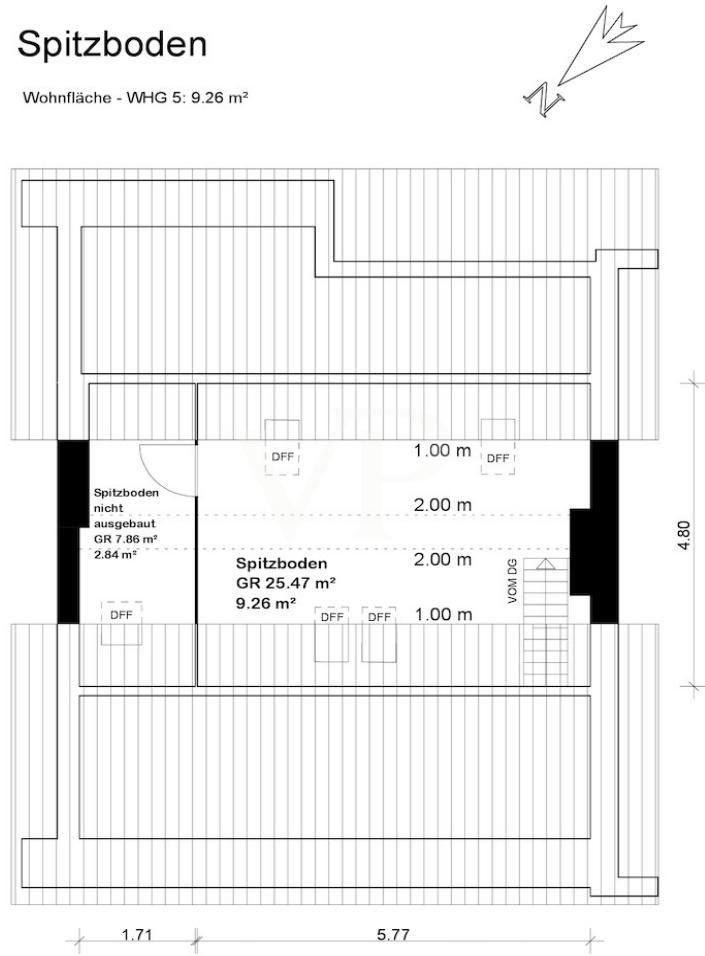
## Dachgeschoss

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



## Spitzboden

Wohnfläche - WHG 5: 9.26 m<sup>2</sup>



**Codice oggetto: 25271016 - 28197 Bremen – Woltershausen**

## Una prima impressione

Una casa plurifamiliare costruita nel 1954 è in vendita nel popolare quartiere Woltershausen di Brema. Costruita con solidi metodi costruttivi, la proprietà offre cinque appartamenti su una superficie totale di circa 331 m<sup>2</sup>, di cui circa 277 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. Quattro di questi appartamenti sono attualmente affittati. L'immobile si estende su cinque piani più un ulteriore sottotetto ed è caratterizzato da una solida costruzione e da una disposizione pratica. L'immobile è in buone condizioni ed è completamente affittabile nello stato attuale, sebbene siano necessari interventi di ristrutturazione, come quelli al tetto, alla facciata e all'impianto di riscaldamento, per una gestione sostenibile. Un piccolo appartamento di circa 35 m<sup>2</sup> si trova al piano seminterrato. Nota: questo spazio necessita di un permesso retroattivo, in quanto non è elencato come spazio abitabile nella domanda di costruzione. Grazie alle due uscite, la sicurezza antincendio non dovrebbe rappresentare un problema. Il piano terra, così come il primo e il secondo piano, offrono ciascuno circa 62 m<sup>2</sup> di superficie abitabile con tre stanze, cucina e bagno, offrendo ampio spazio per single, coppie o una piccola famiglia. Gli inquilini del piano terra hanno accesso al giardino esposto a sud-ovest, mentre i residenti del primo e del secondo piano dispongono di balconi. L'appartamento all'ultimo piano 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 un totale di circa 63 m<sup>2</sup>. L'appartamento è stato recentemente ristrutturato, incluso un bagno modernizzato. Questa proprietà rappresenta un'eccellente opportunità per gli investitori che cercano un immobile con potenziale di rivalutazione in una posizione ambita. Woltershausen è popolare non solo per la sua vicinanza al fiume Weser e al centro città, ma anche per le sue eccellenti infrastrutture e l'ampia gamma di servizi. Investire in questo edificio plurifamiliare è quindi un'opzione interessante.

**Codice oggetto: 25271016 - 28197 Bremen – Woltershausen**

## Dettagli dei servizi

- 5 Wohneinheiten, davon 4 vermietet
- Wohnfläche inkl. Souterrain (Nachgenehmigung erforderlich) ca. 277 qm
- Nutzfläche inkl. ausgebautem Spitzboden zusätzlich 54,93 qm
- nach WEG geteilt
- JNKM-IST: 16.560 €
- JNKM-SOLL: 29.289 € (ohne Sanierungen)
- Mikrolage: zentral am vorderen Teil von Woltershausen, nahe Hohentor
- Massivbau mit Putzfassade
- Fenster teilweise erneuert
- Einbauküchen außer im Dachgeschoss
- Gasetagenheizung, unterschiedliche Baujahre, zuletzt 2007
- gepflegt, langfristig sanierungsbedürftig

**Codice oggetto: 25271016 - 28197 Bremen – Woltershausen**

## Tutto sulla posizione

Woltershausen 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 Woltershausen eine relativ ruhige und familiäre Atmosphäre.

Die Infrastruktur in Woltershausen 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 Woltershausen mit anderen Teilen Bremens, was den Zugang zu weiterführenden Schulen, Arbeitsplätzen und Freizeitmöglichkeiten erleichtert.

Woltershausen 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 Woltershausen 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 Woltershausen zu einem lebenswerten Ortsteil für Menschen aller Altersgruppen.

**Codice oggetto: 25271016 - 28197 Bremen – Woltershausen**

## 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Codice oggetto: 25271016 - 28197 Bremen – Woltershausen**

## 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](mailto:commercial.bremen@von-poll.com)

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

---

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