

Bremen – Walle

## Wartburgstraße | Spazio commerciale attraente in una zona urbana trafficata

**Codice oggetto: 25271064**



**PREZZO D'ACQUISTO: 275.000 EUR**

Codice oggetto: 25271064 - 28217 Bremen – Walle

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

Codice oggetto: 25271064 - 28217 Bremen – Walle

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25271064
Anno di costruzione	1948

Prezzo d'acquisto	275.000 EUR
Commercio al dettaglio	Locale commerciale
Compenso di mediazione	Käuferprovision 5,95 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis
Superficie commerciale	ca. 152 m <sup>2</sup>
Superficie commerciale	ca. 152 m <sup>2</sup>
Superficie affittabile	ca. 152 m <sup>2</sup>

Codice oggetto: 25271064 - 28217 Bremen – Walle

## La proprietà



Codice oggetto: 25271064 - 28217 Bremen – Walle

## La proprietà



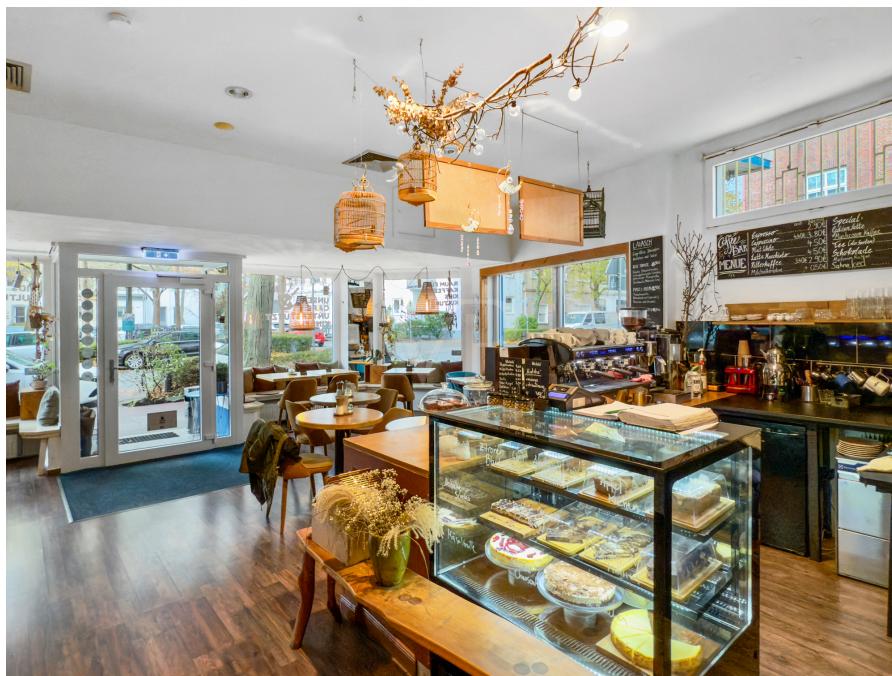
Codice oggetto: 25271064 - 28217 Bremen – Walle

## La proprietà



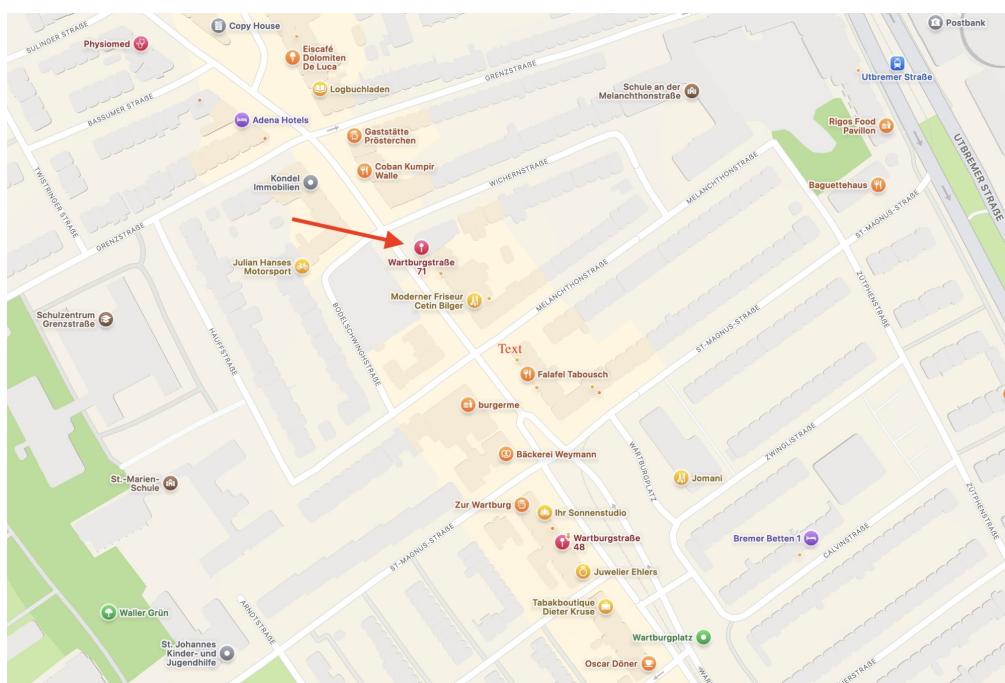
Codice oggetto: 25271064 - 28217 Bremen – Walle

## La proprietà



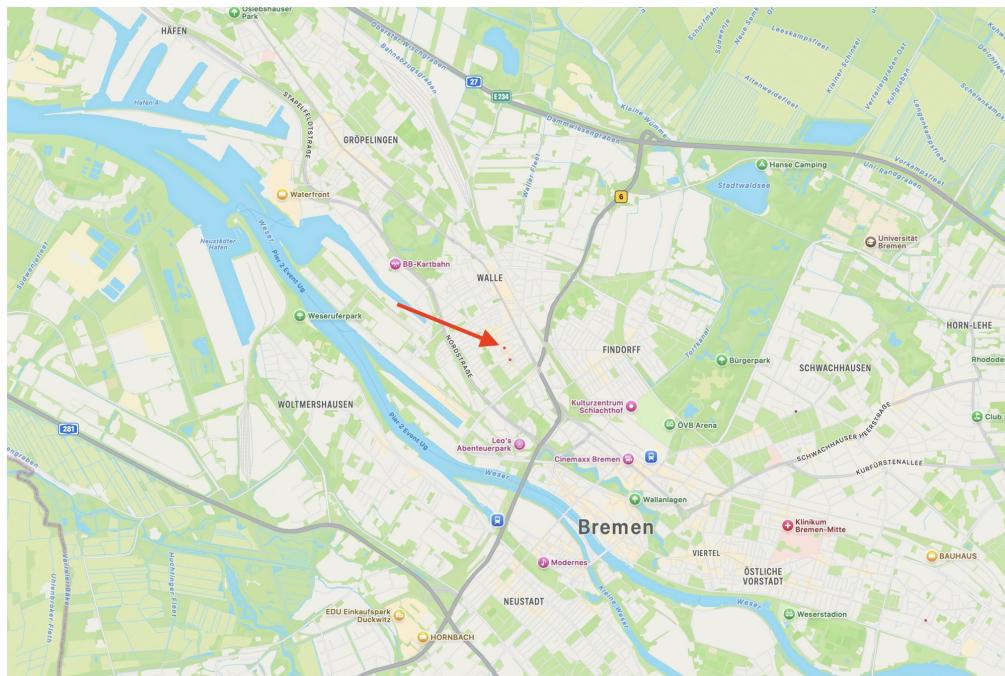
Codice oggetto: 25271064 - 28217 Bremen – Walle

## La proprietà



Codice oggetto: 25271064 - 28217 Bremen – Walle

## La proprietà



**VP** | VON POLL  
COMMERCIAL

Jetzt kostenfrei den Marktwert Ihres  
Mehrfamilienhauses berechnen.

Hier geht's  
direkt zur [Online-  
Immobilienbewertung](#)

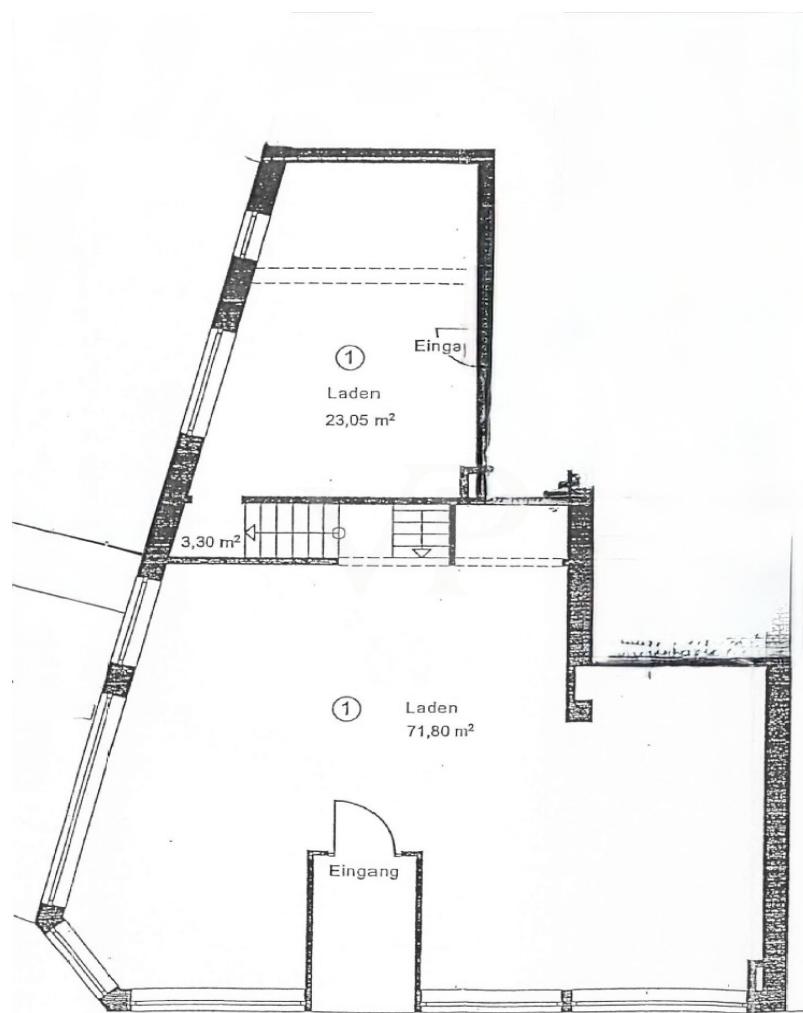
Für eine persönliche Marktpreiseinschätzung Ihrer  
Gewerbeimmobilie kontaktieren Sie uns gern!

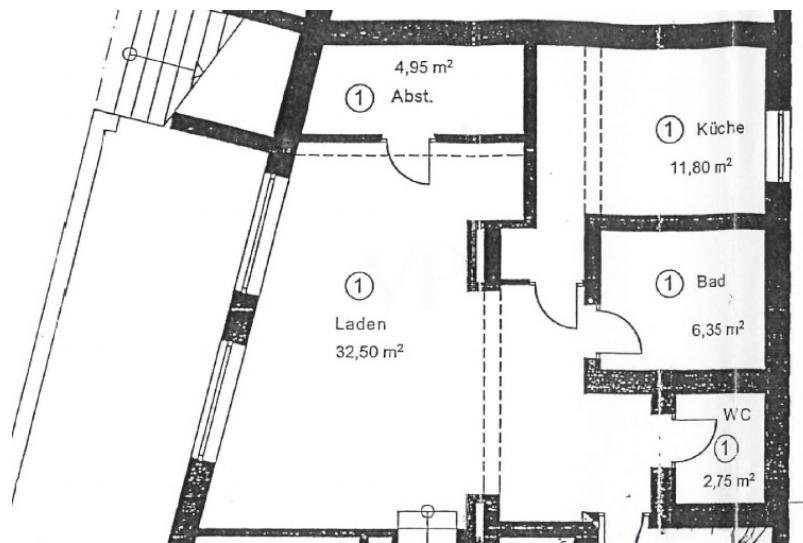
**Andre Simon**  
DEKRA zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienbewertung - D1

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

Codice oggetto: 25271064 - 28217 Bremen – Walle

## Planimetrie





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: 25271064 - 28217 Bremen – Walle

## Una prima impressione

Questo attraente appartamento condominiale si trova all'inizio del popolare quartiere Bremen-Walle, in una posizione vivace con un elevato passaggio pedonale e un'eccellente visibilità. L'immobile fa parte di un edificio a uso misto ben tenuto con quattro unità abitative ai piani superiori. Attualmente utilizzato come bar, l'unità offre circa 152 m<sup>2</sup> di superficie utile distribuita su tre livelli: Piano terra (circa 72 m<sup>2</sup>): Ampia e luminosa sala da pranzo con un'ampia vetrata, gran parte della quale è stata sostituita nel 2023 insieme alla porta d'ingresso. Da qui una scala conduce al piano terra rialzato e al piano inferiore. Piano terra rialzato (circa 23 m<sup>2</sup>): Zona relax per il personale o utilizzabile in modo flessibile per ampliare l'area del bar. Seminterrato (circa 32 m<sup>2</sup>): Area di ampliamento del bar con accesso a un ripostiglio, alla cucina di circa 11 m<sup>2</sup> con sistema di ventilazione e ai bagni per uomini e donne. Lo spazio colpisce per la sua luminosità e ariosità, la disposizione funzionale e le diverse potenzialità d'uso, in particolare nel settore della ristorazione. Il contratto di locazione attuale prevede un preavviso di tre mesi, con scadenza a fine anno. Pertanto, salvo accordo con l'attuale inquilino, l'immobile non sarà disponibile per l'occupazione da parte del proprietario prima del 1° gennaio 2027. Saremo lieti di fornire ulteriori informazioni su richiesta.

Codice oggetto: 25271064 - 28217 Bremen – Walle

## Dettagli dei servizi

- + 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

Codice oggetto: 25271064 - 28217 Bremen – Walle

## Tutto sulla posizione

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 Straßenbahnenlinien 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

Codice oggetto: 25271064 - 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 25271064 - 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](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)