

Bremen – Fesenfeld

# Fesenfeld: Saniertes Mehrfamilienhaus in sehr gefragter Lage

*Codice oggetto: 26271002*



**PREZZO D'ACQUISTO: 985.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 323 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 176 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 26271002 - 28203 Bremen – Fesenfeld

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

Codice oggetto: 26271002 - 28203 Bremen – Fesenfeld

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26271002
Superficie netta	ca. 323 m²
Tipologia tetto	a due falde
Anno di costruzione	1971

Prezzo d'acquisto	985.000 EUR
Edilizia da rendita fondiaria	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision 5,95 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis
Superficie commerciale	ca. 323 m²
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie affittabile	ca. 323 m²

Codice oggetto: 26271002 - 28203 Bremen – Fesenfeld

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	136.40 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	13.02.2028	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1950



Codice oggetto: 26271002 - 28203 Bremen – Fesenfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 26271002 - 28203 Bremen – Fesenfeld

## La proprietà





Codice oggetto: 26271002 - 28203 Bremen – Fesenfeld

## La proprietà



**Codice oggetto: 26271002 - 28203 Bremen – Fesenfeld**

## Una prima impressione

- Mehrfamilienhaus mit insgesamt 10 Wohneinheiten, vollständig vermietet
- Sanierter und entwickelter Zustand, ideal geeignet für langfristige Investmentstrategie
- Jahresnettokaltmiete derzeit 55.501 € mit weiteren Steigerungen durch bestehende Staffelmietvereinbarungen
- Gefragte Wohnlage im Bremer Stadtteil Fesenfeld mit hoher Nachfrage

### Wohnungsaufteilung

- 5 kleine Wohneinheiten mit jeweils ca. 13 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Mini-Apartments)
- 1 Wohneinheit mit ca. 33 m<sup>2</sup>
- 4 Wohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 50 m<sup>2</sup> und 74 m<sup>2</sup> (2- bis 3-Zimmer)

### Gebäudezustand

- Fassade energetisch saniert und neu verputzt
- Dach neu eingedeckt und entsprechend wärmegeklämt
- Innenausstattung, Küchen und Bäder modernisiert
- Balkonflächen mit Holzdielenbelag
- Fenster größtenteils zwischen 2010 und 2015 erneuert
- Rückwärtige Außenwand im unteren Bereich zusätzlich geklämt
- Gas-Zentralheizung im Leasingmodell

### Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein saniertes und vollständig vermietetes Mehrfamilienhaus mit zehn Wohneinheiten in innerstädtischer Lage von Bremen-Fesenfeld. Die vermietbare Gesamtfläche beträgt rund 323 m<sup>2</sup>. Die aktuelle Jahresnettokaltmiete liegt bei ca. 55.921 € und steigt fortlaufend aufgrund vereinbarter Staffelmieten.

Das Gebäude wurde 1971 errichtet und besteht aus einem Untergeschoss, drei Vollgeschossen sowie einem ausgebauten Dachgeschoss. Die zehn Wohneinheiten verfügen über funktionale Grundrisse und umfassen Wohnungsgrößen von kompakten 1-Zimmer-Apartments mit etwa 13 m<sup>2</sup> bis hin zu klassischen 2- und 3-Zimmer-Wohnungen, teilweise mit Balkon.

Die Dachflächen wurden neu mit Flachdachpfannen eingedeckt und mit neuen

Dachflächenfenstern ausgestattet. Die straßenseitige Fassade ist hell verputzt und wurde vermutlich im Rahmen einer energetischen Sanierung mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen. Auf der Rückseite stehen den Mietern ein Balkon sowie eine Dachterrasse mit Holzdielenbelag zur Verfügung.

Im Gebäude wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt. Bäder, Küchen und Innenausstattungen wurden erneuert. Die Fenster wurden überwiegend im Zeitraum zwischen 2010 und 2015 ausgetauscht. Die Balkone und Außenbereiche befinden sich in entsprechendem Zustand.

Die Mieteinnahmen sind durchgehend stabil. Mehrere Mietverträge enthalten Staffelregelungen, wodurch sich die Mieten ohne weiteres Zutun automatisch erhöhen.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung im Leasingmodell mit dem Bremer Energieversorger swb. Die Heizkostenabrechnung erfolgt direkt zwischen swb und den Mietern, sodass für den Eigentümer kein eigener Abrechnungs- oder Wartungsaufwand entsteht.

Zusammenfassend handelt es sich um ein saniertes und energetisch modernisiertes Mehrfamilienhaus mit stabiler Vermietungssituation in einer der gefragtesten Lagen Bremens, bei dem keine zusätzlichen Sanierungskosten einkalkuliert werden müssen.

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

**Codice oggetto: 26271002 - 28203 Bremen – Fesenfeld**

## Tutto sulla posizione

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 Naherholungstrecken 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.



**Codice oggetto: 26271002 - 28203 Bremen – Fesenfeld**

## 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: 26271002 - 28203 Bremen – Fesenfeld

## 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)