

Bremen / Borgfeld – Borgfeld

# Seltene Gelegenheit: Außergewöhnliches 5-Parteienhaus in bester Qualität und begehrter Wohnlage

*Codice oggetto: 26271005*



PREZZO D'ACQUISTO: 1.875.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 463 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.026 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 26271005 - 28357 Bremen / Borgfeld – Borgfeld

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



Codice oggetto: 26271005 - 28357 Bremen / Borgfeld – Borgfeld

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26271005
Superficie netta	ca. 463 m²
Anno di costruzione	1912
Garage/Posto auto	3 x Carport, 5 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.875.000 EUR
Edilizia da rendita fondiaria	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision 5,95 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie affittabile	ca. 463 m²

Codice oggetto: 26271005 - 28357 Bremen / Borgfeld – Borgfeld

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	05.06.2026

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	74.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1912

Codice oggetto: 26271005 - 28357 Bremen / Borgfeld – Borgfeld

## La proprietà

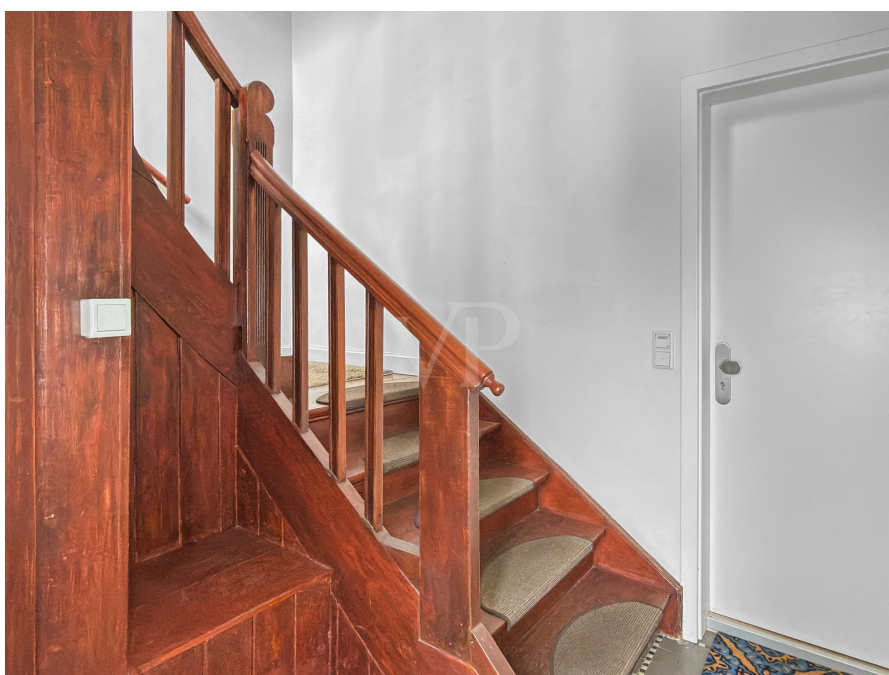


- Mehrfamilienhäuser
- Gewerbeimmobilien



Codice oggetto: 26271005 - 28357 Bremen / Borgfeld – Borgfeld

## La proprietà





Codice oggetto: 26271005 - 28357 Bremen / Borgfeld – Borgfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 26271005 - 28357 Bremen / Borgfeld – Borgfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 26271005 - 28357 Bremen / Borgfeld – Borgfeld

## La proprietà





Codice oggetto: 26271005 - 28357 Bremen / Borgfeld – Borgfeld

## La proprietà





Codice oggetto: 26271005 - 28357 Bremen / Borgfeld – Borgfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 26271005 - 28357 Bremen / Borgfeld – Borgfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 26271005 - 28357 Bremen / Borgfeld – Borgfeld

## La proprietà





Codice oggetto: 26271005 - 28357 Bremen / Borgfeld – Borgfeld

## La proprietà





Codice oggetto: 26271005 - 28357 Bremen / Borgfeld – Borgfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 26271005 - 28357 Bremen / Borgfeld – Borgfeld

## La proprietà



Codice oggetto: 26271005 - 28357 Bremen / Borgfeld – Borgfeld

## La proprietà





Codice oggetto: 26271005 - 28357 Bremen / Borgfeld – Borgfeld

## La proprietà







**Kostenlose Marktwertermittlung  
ihres Mehrfamilienhauses –  
einfach und professionell.**

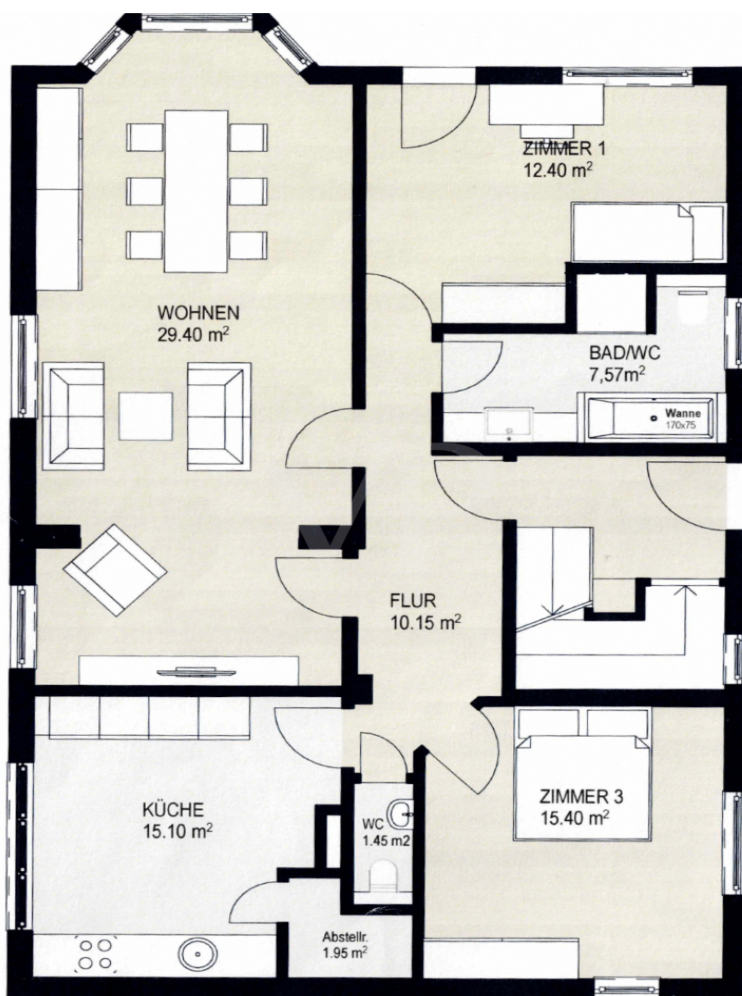
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

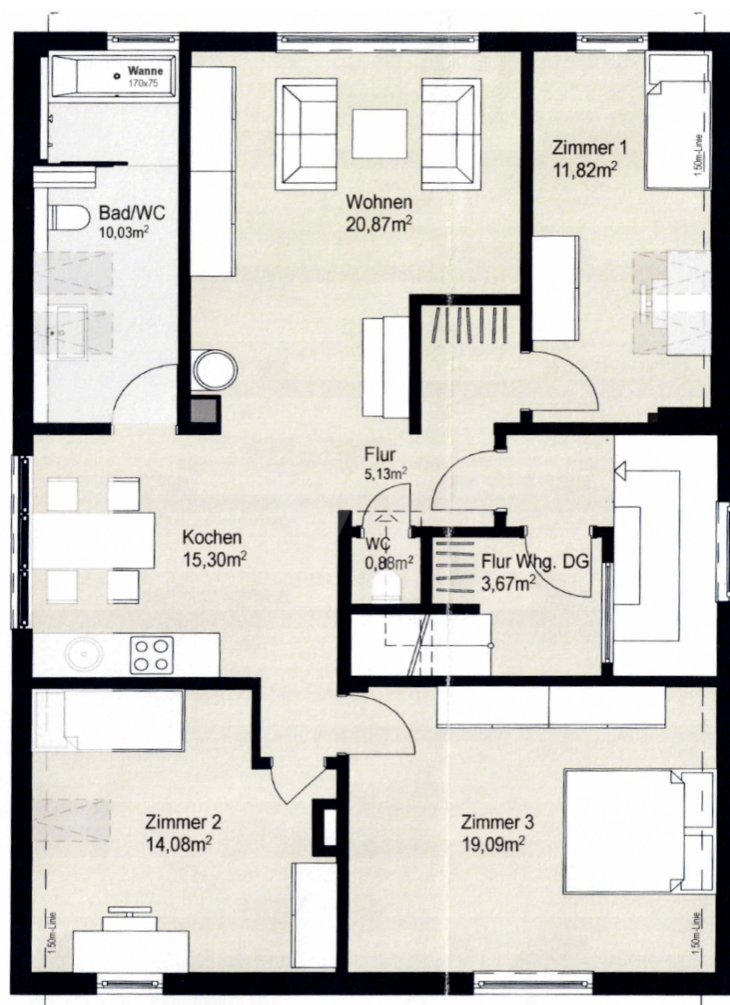
Ihre persönliche und professionelle Immobilienanalyse erhalten Sie in nur wenigen Minuten.

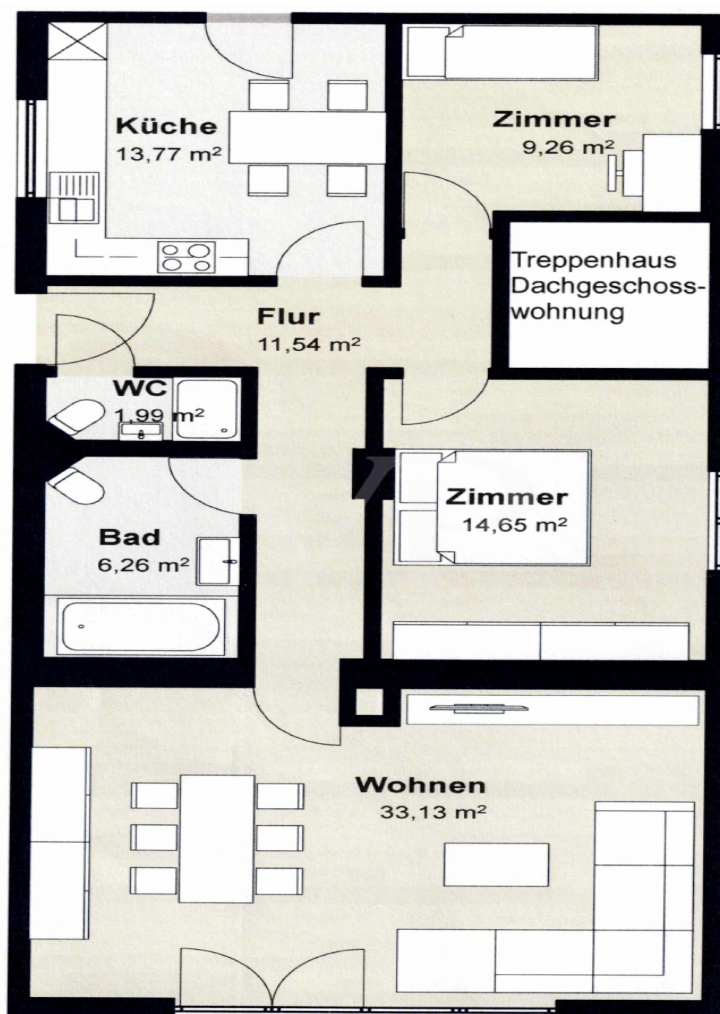


Codice oggetto: 26271005 - 28357 Bremen / Borgfeld – Borgfeld

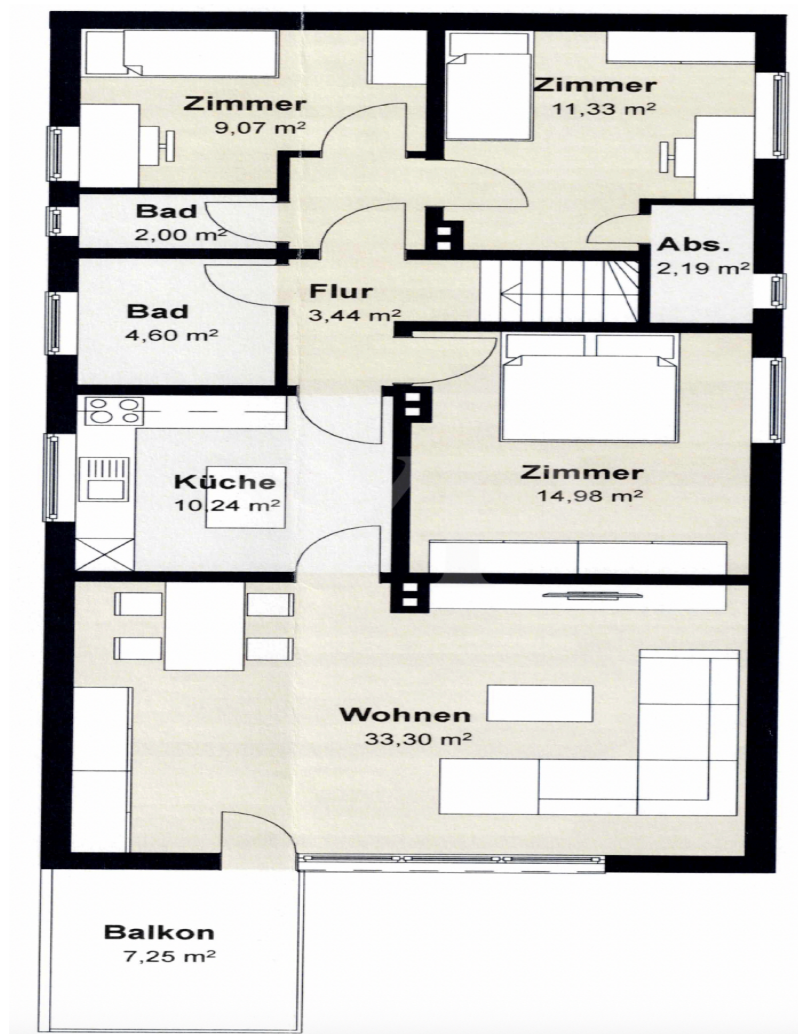
## Planimetrie

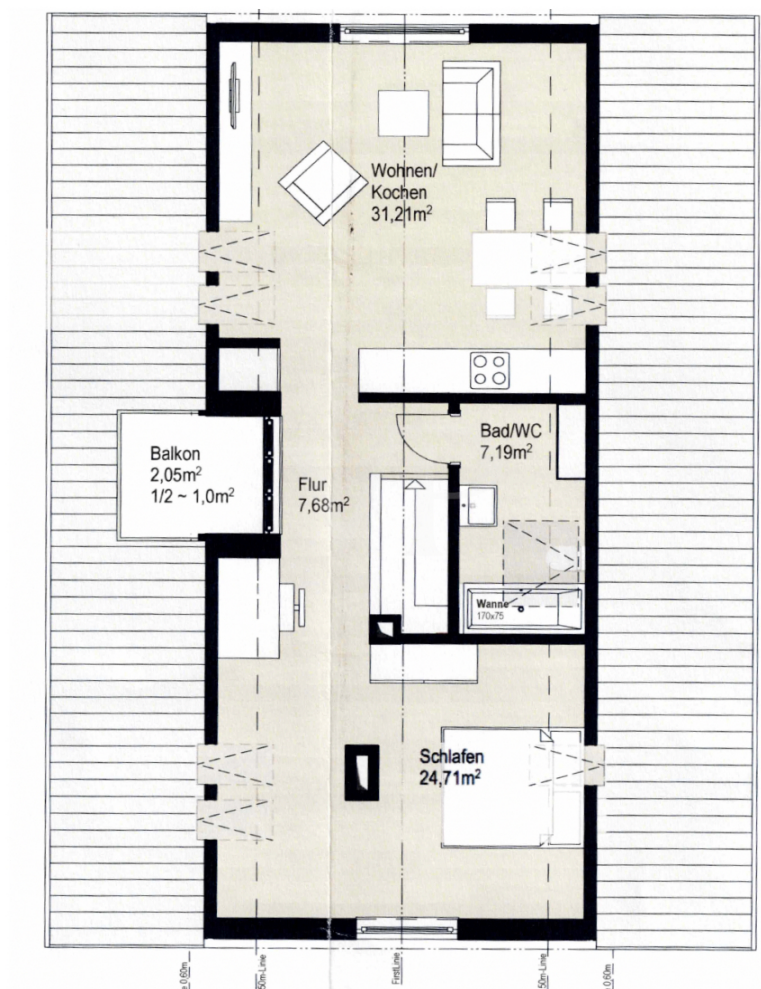












Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26271005 - 28357 Bremen / Borgfeld – Borgfeld**

## Una prima impressione

Dieses besondere Angebot richtet sich an Käufer mit hohem Qualitätsanspruch, die Substanz, technische Zukunftsfähigkeit und ein dauerhaft überzeugendes Wohnumfeld in den Mittelpunkt ihrer Investitionsentscheidung stellen.

- + Kernsaniertes 5-Familienhaus mit nahezu neubauartigem Standard
- + Vorderhaus Baujahr 1912, rückwärtiger Anbau 1969 – beide Gebäudeteile vollständig modernisiert
- + Energetisch hochwertiger Zustand durch Sanierung von Dach, Fassade, Fenstern und Technik (KfW-Standard, Blower-Door-Test)
- + Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe aus 2025 (im Energieausweis noch nicht berücksichtigt)
- + Dezentrale Lüftungsanlagen in allen Wohneinheiten. Dreifach verglaste Fenster, erneuerte Leitungen, Bäder, Küchen und Bodenbeläge
- + Kein erkennbarer Investitionsbedarf
- + Hochwertige Ausstattung mit Eichendielen, Kaminöfen und Markenküchen
- + Großzügige Raumhöhen von ca. 3,20 m im Erdgeschoss und ca. 2,70 m im Obergeschoss
- + Balkon, Terrasse oder Gartenanteile je Einheit
- + Drei Carports und fünf Freiplätze
- + Voll unterkellert mit Wasch-/Trockenraum, Fahrradraum und separaten Kellerabteilen
- + Ruhige Premiumlage in Bremen-Borgfeld
- + Voll vermietet mit langfristigen Mietverhältnissen und Staffelmieten
- + IST-Nettomiete 68.172 € p. a., SOLL-Nettomiete nach Staffelende 72.852 € p. a.

Das hochwertig modernisierte Mehrfamilienhaus befindet sich in ruhiger, gewachsener Wohnlage von Bremen-Borgfeld und stellt eine nachhaltig ausgerichtete Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive dar. Das Ensemble aus Vorderhaus und rückwärtigem Gebäudeteil wurde zwischen 2013 und 2015 umfassend kernsaniert und präsentiert sich heute in einem technisch wie optisch sehr guten Zustand.

Im Zuge der Sanierung wurden sämtliche wesentlichen Gewerke erneuert, darunter die komplette Haustechnik, Leitungen, Bäder, hochwertige Einbauküchen, Bodenbeläge sowie dreifach verglaste Fenster. Dach und Fassade wurden energetisch hochwertig ausgeführt; die Qualität der Gebäudehülle wurde durch einen Blower-Door-Test nachgewiesen. Alle Wohneinheiten verfügen über dezentrale Lüftungsanlagen sowie einen nachgerüsteten Glasfaseranschluss.



Die Heizungsanlage wurde 2025 vollständig erneuert und auf eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe umgestellt. Der bestehende Energieausweis berücksichtigt diese Maßnahme noch nicht, sodass der tatsächliche energetische Standard heute höher einzuschätzen ist.

Alle fünf Wohneinheiten verfügen über Balkon, Terrasse oder eigene Gartenanteile. Zwei Einheiten im rückwärtigen Gebäudeteil besitzen separate Eingänge, was die Privatsphäre und Wohnqualität zusätzlich erhöht. Großzügige Raumhöhen, Innentüren in Sonderhöhe, Eichendielen, Kaminöfen und Markenküchen unterstreichen den hochwertigen Wohncharakter.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und bietet neben einem gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum einen separaten Fahrradkeller sowie eigene Kellerabteile für jede Wohnung. Die Immobilie ist vollständig vermietet und zeichnet sich durch stabile, langfristig angelegte Mietverhältnisse und ein sehr gutes Mietklima aus. In Verbindung mit Substanz, Technik und Lage eignet sich das Objekt besonders für Anleger, die Wert auf Werthaltigkeit, Nachhaltigkeit und geringe Bewirtschaftungsrisiken legen.

**Codice oggetto: 26271005 - 28357 Bremen / Borgfeld – Borgfeld**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im begehrten Bremer Stadtteil Borgfeld, einer der grünsten und zugleich exklusivsten Wohnlagen der Hansestadt. Borgfeld verbindet auf besondere Weise naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der Bremer Innenstadt und zählt seit Jahren zu den gefragtesten Wohnadressen im Bremer Osten.

Die Umgebung ist geprägt von ruhigen Wohnstraßen, großzügigen Grundstücken sowie einer offenen, landschaftlich geprägten Struktur. Nur wenige Schritte entfernt erstrecken sich die Borgfelder Wümmewiesen entlang der Wümme – eines der größten zusammenhängenden Naturschutz- und Erholungsgebiete Bremens. Dieses einzigartige Naturareal bietet weitläufige Spazier-, Rad- und Wanderwege sowie einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür.

Trotz der naturnahen Lage ist die Anbindung an die Stadt sehr gut. Der Ortskern von Borgfeld mit Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie gastronomischen Angeboten ist in kurzer Zeit erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr verbindet Borgfeld zuverlässig mit der Bremer Innenstadt; die Straßenbahnlinie 4 sowie mehrere Buslinien ermöglichen eine direkte und komfortable Verbindung. Mit dem Pkw ist die Innenstadt je nach Verkehrslage in etwa 15 bis 20 Minuten erreichbar.

Die Kombination aus ruhigem, grünem Wohnumfeld, direkter Nähe zur Wümme und den Wümmewiesen sowie der guten Anbindung an das Stadtzentrum macht diese Lage besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und Mieter mit einem hohen Anspruch an Wohnqualität und Lebensumfeld.

**Codice oggetto: 26271005 - 28357 Bremen / Borgfeld – Borgfeld**

## 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: 26271005 - 28357 Bremen / Borgfeld – Borgfeld

## 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)