

Bremen / Hemelingen - Hastedt

# Mehrfamilienhaus mit 4 Einheiten in gefragter Lage

Número da propriedade: 26271024



PREÇO DE COMPRA: 379.000 EUR • ÁREA: ca. 173,27 m<sup>2</sup> • ÁREA DO TERRENO: 248 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26271024 - 28207 Bremen / Hemelingen - Hastedt**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Uma primeira impressão**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26271024 - 28207 Bremen / Hemelingen - Hastedt

## Numa vista geral

Número da propriedade	26271024	Preço de compra	379.000 EUR
Área	ca. 173,27 m <sup>2</sup>	Edifícios de apartamentos e propriedades para investimento	Moradia multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision 7,14 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis
Ano de construção	1955	Tipo de construção	Sólido
		Área arrendável	ca. 173 m <sup>2</sup>

Número da propriedade: 26271024 - 28207 Bremen / Hemelingen - Hastedt

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	28.12.2033	Procura final de energia	186.40 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classificação energética	F
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1955

Número da propriedade: 26271024 - 28207 Bremen / Hemelingen - Hastedt

## O imóvel

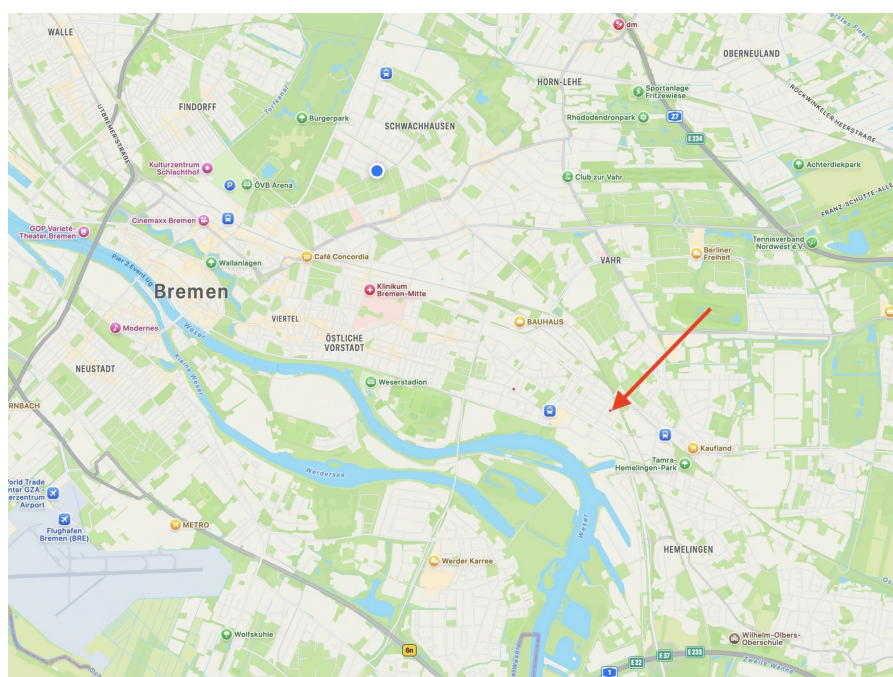
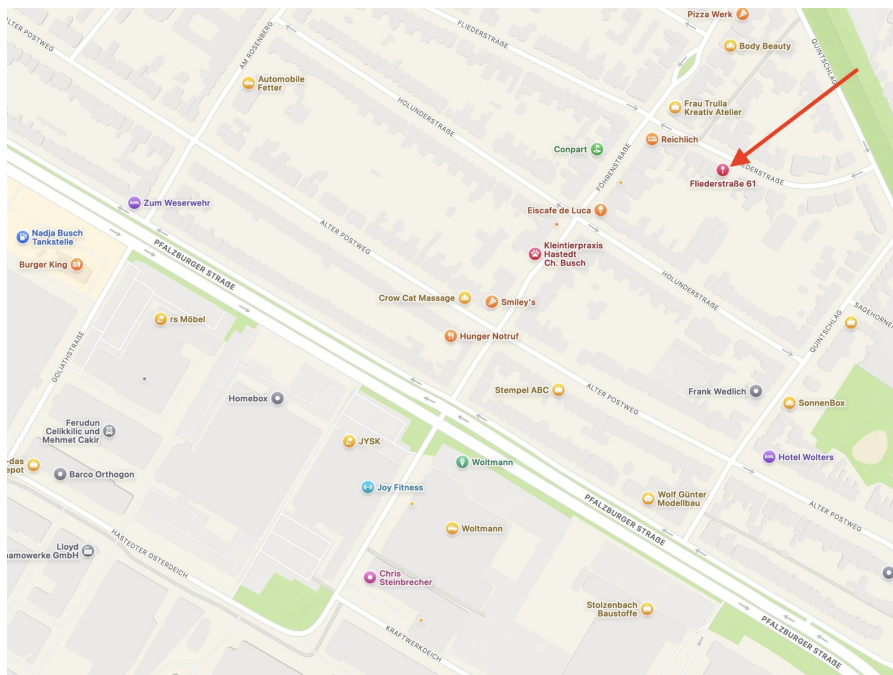


- Mehrfamilienhäuser
- Gewerbeimmobilien



Número da propriedade: 26271024 - 28207 Bremen / Hemelingen - Hastedt

## O imóvel



**Número da propriedade: 26271024 - 28207 Bremen / Hemelingen - Hastedt**

## Uma primeira impressão

- + 23.406 € Jahresnettomiete
- + 4 Wohneinheiten, vollständig vermietet
- + klassische 2-Zimmer-Grundrisse mit separater Küche und Bad
- + voll unterkellert mit Zugang zum rückwärtigen Garten

Das angebotene Mehrfamilienhaus umfasst insgesamt vier Wohneinheiten. Die Jahresnettomiete beträgt, inklusive der Anpassungen zum 01.06.2026 in zwei Einheiten, 23.406 € und bietet eine stabile Ausgangsbasis für Kapitalanleger.

Die Wohnungen verfügen über gut vermietbare Grundrisse mit jeweils zwei Zimmern, separater Küche sowie eigenem Bad. Die Wohnflächen betragen ca. 43 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss, ca. 46 m<sup>2</sup> im 1. und 2. Obergeschoss sowie ca. 40 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss. Die kompakten und funktionalen Einheiten sprechen eine breite Mieterzielgruppe an und sorgen für eine nachhaltig gute Vermietbarkeit.

Im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen wurden Teile des Objekts überarbeitet. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung mit einem Wärmeerzeuger aus ca. 2011, die Warmwasserbereitung ebenfalls zentral. Wasser- und Abwasserleitungen wurden etwa im Jahr 2011 erneuert. Die Bäder stammen überwiegend aus den Jahren 2010 bis 2012. Die Fenster sind Kunststofffenster aus den späten 1980er- bzw. frühen 1990er-Jahren. Die Elektrik ist noch zweiadrig ausgeführt.

Die Lage im Bremer Stadtteil Hastedt zeichnet sich durch eine konstant hohe Nachfrage nach Wohnraum aus. Insbesondere kleinere, funktional geschnittene Wohnungen sind hier sehr gut vermietbar, was das Objekt zu einer soliden und langfristig stabilen Kapitalanlage macht.

Leider können wir Ihnen bei diesem Objekt aufgrund des Wunsches der Mieterschaft nach Diskretion keine Innenaufnahmen zur Verfügung stellen.

Nach Sichtung der Objektunterlagen und bei weitergehendem Interesse laden wir Sie jedoch gerne ein, sich im Rahmen einer Besichtigung einen persönlichen Eindruck zu verschaffen.

**Número da propriedade: 26271024 - 28207 Bremen / Hemelingen - Hastedt**

## **Tudo sobre a localização**

**Die Immobilie befindet sich in gewachsener Wohnlage im Bremer Stadtteil Hastedt, einem etablierten und nachgefragten Wohnstandort mit stabiler Mieterstruktur. Die Umgebung ist geprägt von klassischer Blockrandbebauung sowie einer ausgewogenen Mischung aus Wohn- und kleinteiligen Gewerbenutzungen.**

**Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien sind fußläufig erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Bremer Innenstadt sowie zu wichtigen Arbeitgeberstandorten. Auch die überregionale Erreichbarkeit ist durch die Nähe zu zentralen Verkehrsachsen gegeben.**

**Im direkten Umfeld stehen sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung. Ergänzt wird dies durch ein breites Angebot an Gastronomie und Dienstleistungen.**

**Insgesamt bietet der Standort eine verlässliche Grundlage für eine nachhaltige Vermietbarkeit. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, guter Erreichbarkeit und gewachsener Nachbarschaft sorgt für eine dauerhaft stabile Nachfrage nach Wohnraum.**

**Número da propriedade: 26271024 - 28207 Bremen / Hemelingen - Hastedt**

## **Outras informações**

**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.

VON POLL COMMERCIAL Bremen ist Ihr Experte für Anlage- und Gewerbeimmobilien in Bremen. Wir sind spezialisiert auf Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Büroflächen, Logistik- und Industrieimmobilien sowie Spezialimmobilien. Als einer der größten Immobilienmakler Europas unterstützen wir Sie persönlich beim Verkauf oder der Vermietung und begleiten Sie durch den gesamten Prozess.

Wir sind stolz auf unsere Markenkompetenz und unser Netzwerk aus über 1.500 Kollegen

**und mehr als 400 Shops. Jeden Tag überzeugen wir unsere Kunden mit ausgezeichneter Beratung und effektiven Vermarktungskonzepten. Unser Ziel ist es, das Beste für unsere Kunden zu erreichen und die bestmögliche Leistung zu erbringen. Kontaktieren Sie uns noch heute.**

**Número da propriedade: 26271024 - 28207 Bremen / Hemelingen - Hastedt**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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