

Bremen / Neustadt

## RESERVIERT: Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 6 Einheiten und Potenzial

???????? ??: 25271023



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

???? ??: 785.000 EUR • ??: ca. 360 m<sup>2</sup> • ??: 400 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25271023 - 28199 Bremen / Neustadt

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25271023 - 28199 Bremen / Neustadt

?? ??? ??????

|                     |                       |                    |                                                        |
|---------------------|-----------------------|--------------------|--------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????? | 25271023              | ????? ???????      | 785.000 EUR                                            |
| ???????????         | ca. 360 m²            | ???????????        | Käuferprovision 5,95<br>% inkl. MwSt. vom<br>Kaufpreis |
| ????? ???????       | ?????????????? ?????? |                    |                                                        |
| ????? ????????????? | 1956                  | ?????????? ??????? | ca. 402 m²                                             |
|                     |                       | ?????????          | ????????                                               |
|                     |                       | ??????????????     |                                                        |
|                     |                       | ????????????????   | ca. 329 m²                                             |
|                     |                       | ??????             |                                                        |

??????? ?????????: 25271023 - 28199 Bremen / Neustadt

????????????? ??????????

|                  |            |                  |                |
|------------------|------------|------------------|----------------|
| ???? ??????????? | ?????      | ???????????????? | VERBRAUCH      |
| ????????????     | 04.02.2035 | ??????????       |                |
| ???????????????? |            | ??????           | 165.20 kWh/m²a |
| ?????? ??        |            | ????????????     |                |
| ???? ??????????? | ?????      | ??????????       |                |
|                  |            | ???? ??????????? | 1956           |
|                  |            | ????????? ?? ??  |                |
|                  |            | ????????????     |                |
|                  |            | ???????????????? |                |

??????? ???????: 25271023 - 28199 Bremen / Neustadt

??? ?????? ??????????

+ Diskrete Vermittlung auf Wunsch der Eigentümer +

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus in der aufstrebenden Bremer Neustadt bietet eine solide Bausubstanz und interessantes Entwicklungspotenzial. Das Gebäude aus den 1950er-Jahren umfasst 6 Wohneinheiten auf 3 Vollgeschossen plus ausgebautem Dachgeschoss und verfügt über eine Wohnfläche von insgesamt ca. 360 qm, davon 329 qm vermietbar. Durch laufende Instandhaltung und gezielte Modernisierungen präsentiert sich die Immobilie in einem ordentlichen Zustand, der bereits jetzt eine zuverlässige Vermietung ermöglicht. In den letzten Jahren wurden bereits wichtige Erneuerungen vorgenommen: So sind Heizungsanlage, Bäder, Sanitärleitungen und Fenster in den letzten 10 Jahren erneuert worden. Größere energetische Maßnahmen – etwa eine Außendämmung der Fassade oder des Daches – stehen allerdings noch aus, wodurch weiteres Wertsteigerungspotenzial besteht. Das Haus ist zudem teilweise unterkellert und bietet den Bewohnern praktische Abstellflächen sowie einen kleinen Gemeinschaftshof im Innenbereich. Alle Wohnungen sind aktuell vermietet, sodass direkt attraktive Mieteinnahmen generiert werden. Die Lage in der Neustadt zeichnet sich durch eine sehr gute Verkehrsanbindung (Bus und Straßenbahn) und ein lebendiges Umfeld mit Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Parks aus – ein Pluspunkt für die Vermietbarkeit. Mit überschaubaren weiteren Modernisierungen lässt sich der Wohnkomfort noch erhöhen und der Wert der Immobilie langfristig steigern. Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Kapitalanlage in einem dynamischen Stadtteil, die sowohl für Bestandshalter als auch für Entwickler interessant ist.

Ein detailliertes Exposé stellen wir Ihnen nach Kontaktaufnahme gerne zur Verfügung.

??????? ???????: 25271023 - 28199 Bremen / Neustadt

???????????????? ???? ?????????

Nettojahresmieten: 38.480 € IST

Fenster 2018 erneuert

Bäder und Sanitärleitungen 2014-2018 erneuert

Gaszentralheizung aus 2017

??????? ???????: 25271023 - 28199 Bremen / Neustadt

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage der beliebten Bremer Neustadt, einem lebendigen und gefragten Stadtteil auf der linken Weserseite. Das Umfeld bietet eine ideale Mischung aus urbanem Leben und entspannter Atmosphäre: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie kulturelle Angebote sind fußläufig erreichbar. Schulen, Kitas und ärztliche Versorgung sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Bremer Innenstadt ist in wenigen Minuten mit dem Fahrrad, Auto oder der Straßenbahn erreichbar. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zur Weser machen die Lage besonders attraktiv für Mieter und Eigennutzer.

??????? ?????????: 25271023 - 28199 Bremen / Neustadt

????? ?????????????

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.

???????? ??????????: 25271023 - 28199 Bremen / Neustadt

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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