

Bremen – Woltmershausen

# Mehrfamilienhaus mit 5 Einheiten und Potenzial

????????? ??????????: 25271016



???? ??????: 525.000 EUR • ??????????: ca. 277,12 m<sup>2</sup> • ??????????: 13 • ?????? ????: 266 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25271016 - 28197 Bremen – Woltmershausen

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

???????? ??????????: 25271016 - 28197 Bremen – Woltmershausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25271016	????? ???????	525.000 EUR
????????????	ca. 277,12 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
????? ???????	?????????????? ??????		
????????	13	????????? ??????	ca. 331 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1954	?????????	???????
		???????????????	
		?????????????????	ca. 277 m <sup>2</sup>
		??????	
		????????	??????

???????? ??????????: 25271016 - 28197 Bremen – Woltmershausen

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

???????????	?????????? ??????????	???????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	????????? ????????	146.30 kWh/m²a
??????????????	25.11.2030	???????????	
???????????????????		?????????????	E
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	??????	???????????????	1954
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		???????????????????	



???????? ??????????: 25271016 - 28197 Bremen – Woltmershausen

?? ?????????



???????? ????????: 25271016 - 28197 Bremen – Woltmershausen

?? ????????





???????? ??????????: 25271016 - 28197 Bremen – Woltmershausen

?? ?????????



???????? ?????????: 25271016 - 28197 Bremen – Woltmershausen

?? ?????????





???????? ????????: 25271016 - 28197 Bremen – Woltmershausen

?? ????????



???????? ?????????: 25271016 - 28197 Bremen – Woltmershausen

?? ?????????





???????? ??????????: 25271016 - 28197 Bremen – Woltmershausen

?? ?????????





??????? ???????: 25271016 - 28197 Bremen – Woltmershausen

?? ????????



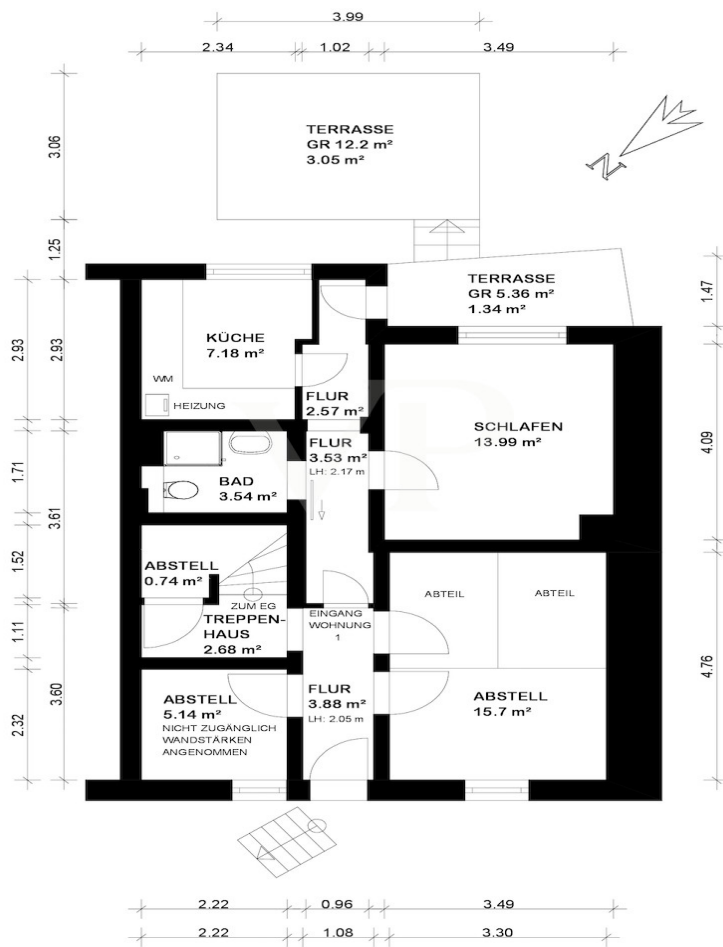


???????? ??: 25271016 - 28197 Bremen – Woltmershausen

???????

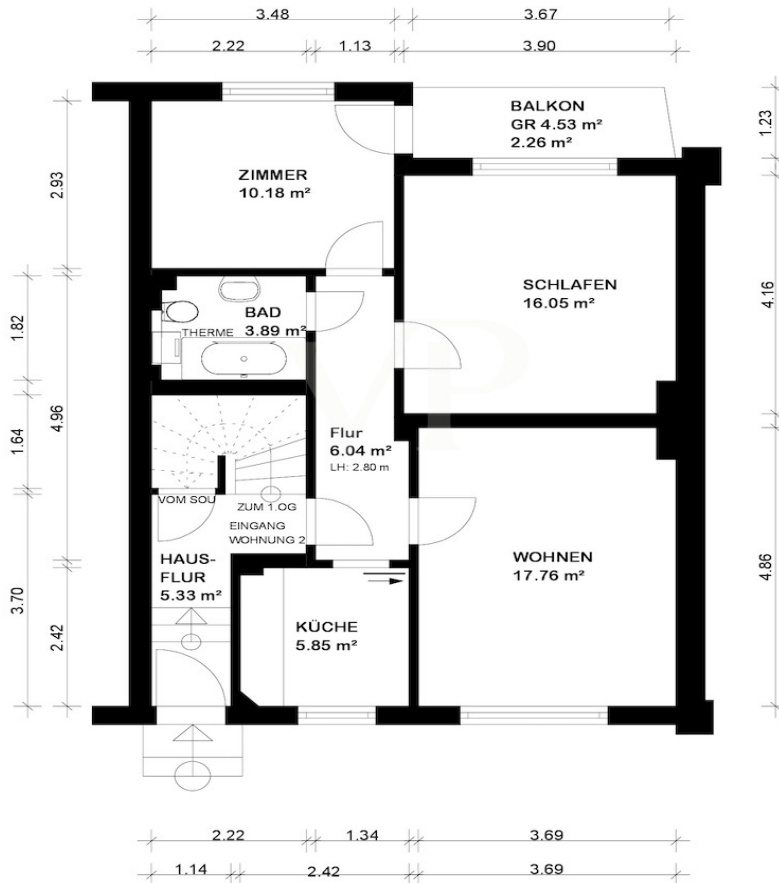
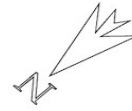
SOUTERRAIN

Wohnfläche - WHG 1: 35.20 m<sup>2</sup>



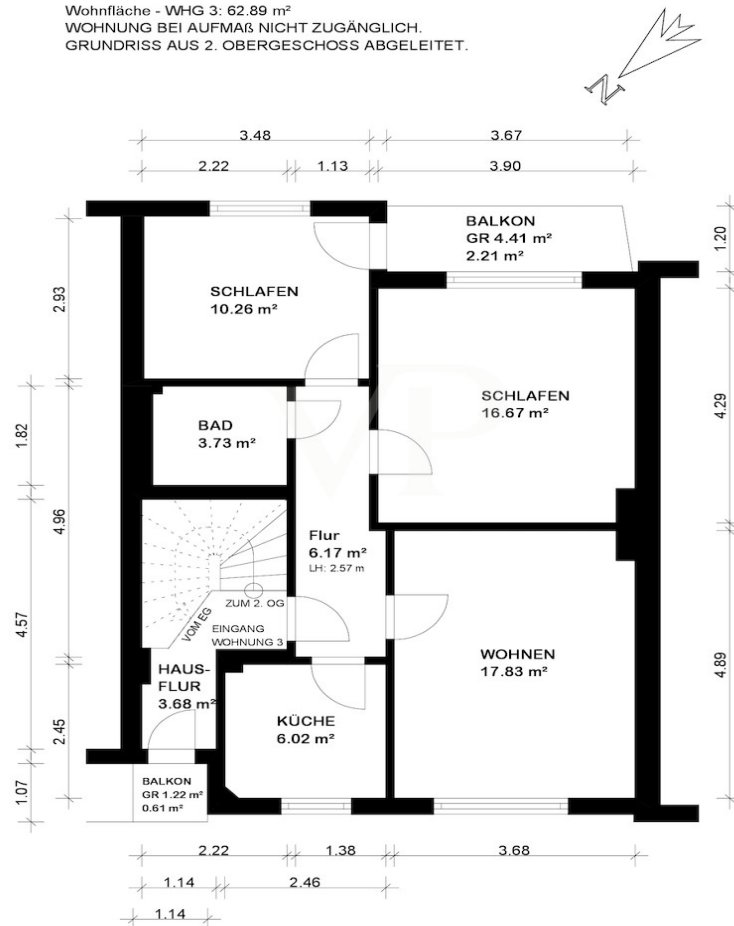
# Erdgeschoss

Wohnfläche - WHG 2: 62.03 m<sup>2</sup>



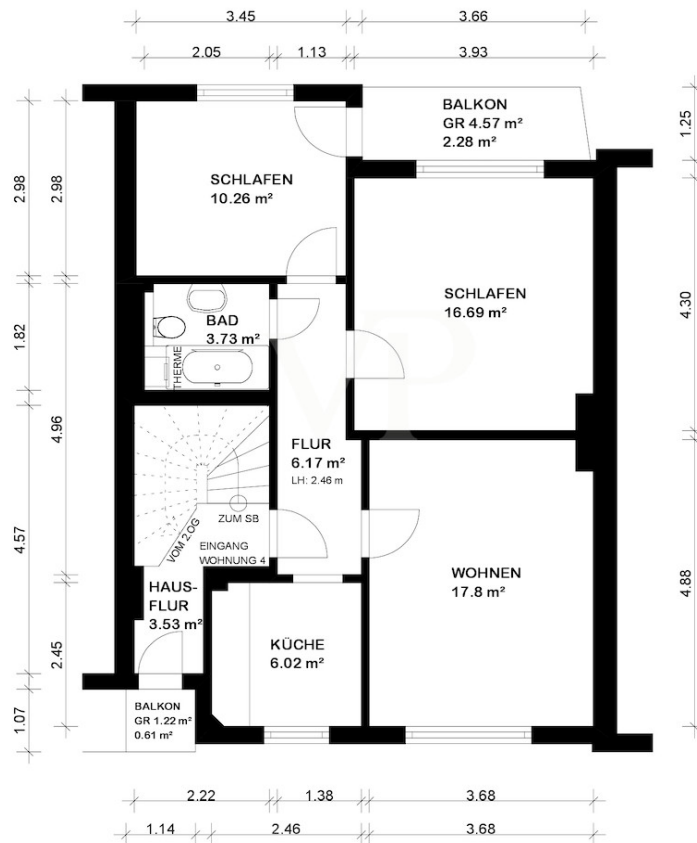
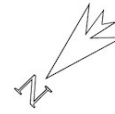
## 1. Obergeschoss

Wohnfläche - WHG 3: 62.89 m<sup>2</sup>  
WOHNUNG BEI AUFMAß NICHT ZUGÄNGLICH.  
GRUNDRISS AUS 2. OBERGESCHOSS ABGELEITET.



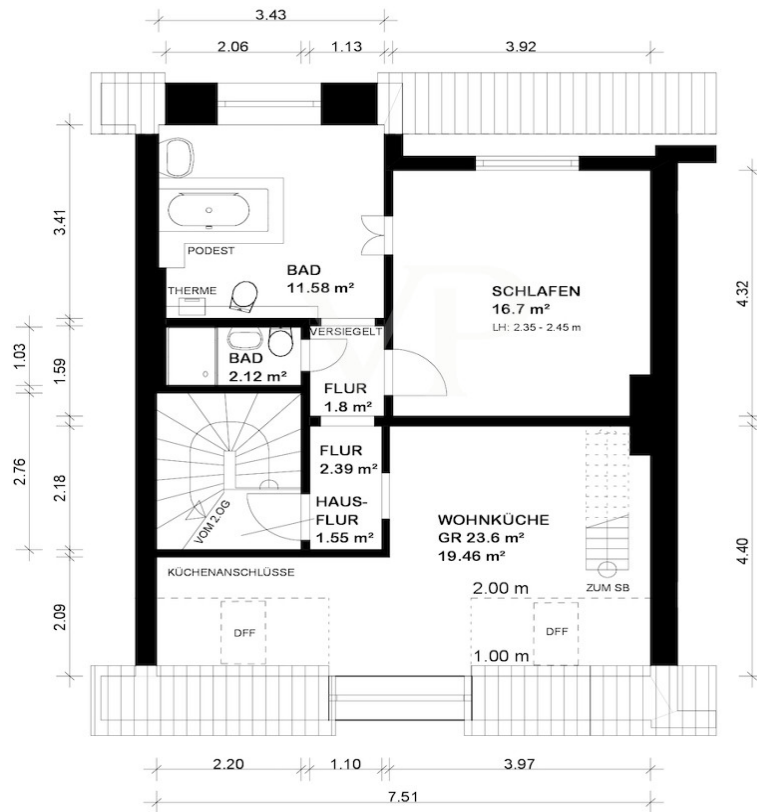
## 2. Obergeschoss

Wohnfläche - WHG 4: 62.95 m<sup>2</sup>



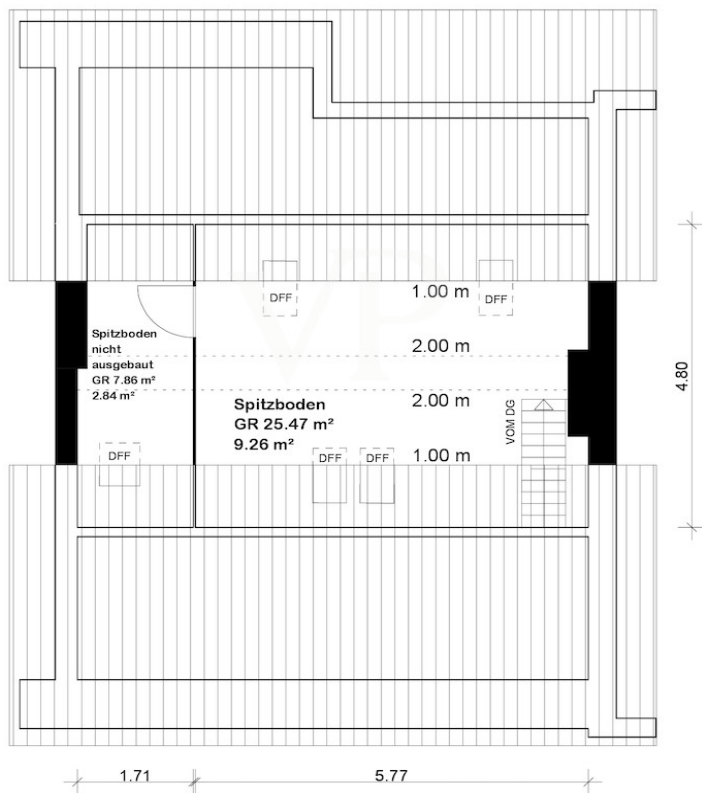
## Dachgeschoss

Wohnfläche - WHG 5: 54.05 m<sup>2</sup>



# Spitzboden

Wohnfläche - WHG 5: 9.26 m<sup>2</sup>



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ????????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ??? ???????????????.

???????? ??????????: 25271016 - 28197 Bremen – Woltmershausen

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

Im beliebten Bremer Stadtteil Woltmershausen steht ein Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1954 zum Verkauf. Das in massiver Bauweise errichtete Objekt bietet auf einer Gesamtfläche von ca. 331 m<sup>2</sup>, davon ca. 277 m<sup>2</sup> Wohnfläche, fünf Wohneinheiten, von denen derzeit vier vermietet sind. Die Immobilie erstreckt sich über 5 Etagen plus zusätzlichem Dachgeschoss und zeichnet sich durch eine solide Bausubstanz und praktische Raumaufteilung aus. Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist im derzeitigen Zustand voll vermietbar, wenngleich für eine nachhaltige Bewirtschaftung Sanierungsmaßnahmen z.B. an Dach, Fassade und Heizung erforderlich sind. Im Souterrain befindet sich eine kleine Wohnung mit ca. 35 m<sup>2</sup>. Achtung: Hier ist eine nachträgliche Genehmigung erforderlich, da diese Fläche im Bauantrag nicht als Wohnfläche ausgewiesen ist. Wegen der zwei Ausgänge sollte es keine Probleme mit dem Brandschutz geben. Das Erdgeschoss sowie das 1. und 2. Obergeschoss bieten mit jeweils 3 Zimmern plus Küche und Bad auf ca. 62 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Singles, Paare oder eine kleine Familie. Die Mieter des Erdgeschosses haben Zugang zum nach Südwesten ausgerichteten Garten, die Bewohner des 1. und 2. Obergeschosses zu ihren Balkonen. Die Dachgeschosswohnung besteht aus Gäste-WC, Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Küchenzeile, Bad mit freistehender Badewanne sowie einem ausgebauten Spitzboden auf insgesamt ca. 63 m<sup>2</sup>. Die Wohnung wurde kürzlich renoviert und das Bad saniert. Für Kapitalanleger, die eine Immobilie mit Wertsteigerungspotenzial in gefragter Lage suchen, stellt dieses Angebot eine hervorragende Möglichkeit dar. Woltmershausen ist nicht nur wegen seiner Nähe zur Weser und zur Innenstadt beliebt, sondern auch wegen seiner guten Infrastruktur und dem breiten Angebot an Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Eine Investition in dieses Mehrfamilienhaus ist daher eine attraktive Anlagemöglichkeit.

??????? ???????: 25271016 - 28197 Bremen – Woltmershausen

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

- 5 Wohneinheiten, davon 4 vermietet
- Wohnfläche inkl. Souterrain (Nachgenehmigung erforderlich) ca. 277 qm
- Nutzfläche inkl. ausgebautem Spitzboden zusätzlich 54,93 qm
- nach WEG geteilt
- JNKM-IST: 16.560 €
- JNKM-SOLL: 29.289 € (ohne Sanierungen)
- Mikrolage: zentral am vorderen Teil von Woltmershausen, nahe Hohentor
- Massivbau mit Putzfassade
- Fenster teilweise erneuert
- Einbauküchen außer im Dachgeschoss
- Gasetagenheizung, unterschiedliche Baujahre, zuletzt 2007
- gepflegt, langfristig sanierungsbedürftig



??????? ???????: 25271016 - 28197 Bremen – Woltmershausen

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

Woltmershausen ist ein Ortsteil im Süden Bremens, der sich durch seine direkte Lage an der Weser auszeichnet. Der Stadtteil bietet eine vielfältige Mischung aus Wohngebieten, kleinen Gewerbebetrieben und grünen Erholungsflächen. Trotz seiner Nähe zum Zentrum Bremens, genießt Woltmershausen eine relativ ruhige und familiäre Atmosphäre. Die Infrastruktur in Woltmershausen ist gut entwickelt. Es gibt eine Auswahl an lokalen Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, die den Alltag der Anwohner bereichern und praktische Bedürfnisse decken. Der Stadtteil profitiert auch von seiner guten Verkehrsanbindung. Mehrere Buslinien verbinden Woltmershausen mit anderen Teilen Bremens, was den Zugang zu weiterführenden Schulen, Arbeitsplätzen und Freizeitmöglichkeiten erleichtert. Woltmershausen ist besonders attraktiv für diejenigen, die die Nähe zum Wasser schätzen. Die Weseruferpromenade ist ein beliebter Ort für Spaziergänge, Joggingrunden und Fahrradausflüge. Sie bietet Entspannung und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zum Wohnort. Das soziale und kulturelle Leben in Woltmershausen ist geprägt durch eine engagierte Gemeinschaft mit einer Vielzahl von Vereinen und Initiativen, die regelmäßige Veranstaltungen und Aktivitäten anbieten. Dies trägt zu einem lebendigen Gemeinschaftsgefühl bei und macht Woltmershausen zu einem lebenswerten Ortsteil für Menschen aller Altersgruppen.

??????? ???????: 25271016 - 28197 Bremen – Woltmershausen

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

**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.

???????? ??????????: 25271016 - 28197 Bremen – Woltmershausen

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

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

Andre Simon

---

Wachmannstraße 132 ????? - ?????????  
E-Mail: [commercial.bremen@von-poll.com](mailto:commercial.bremen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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