

Bremen – Sebaldsbrück

# VERKAUFT: voll vermietetes MFH mit 6 Einheiten und Faktor 15,8

*Número da propriedade: 24271043*



PREÇO DE COMPRA: 580.000 EUR • ÁREA: ca. 394,73 m<sup>2</sup> • ÁREA DO TERRENO: 613 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24271043 - 28309 Bremen – Sebaldsbrück

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

Número da propriedade: 24271043 - 28309 Bremen – Sebaldsbrück

## Numa vista geral

Número da propriedade	24271043	Preço de compra	580.000 EUR
Área	ca. 394,73 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	1962	Tipo de construção	Sólido
Tipo de estacionamento	2 x Parque de estacionamento subterrâneo	Área arrendável	ca. 394 m <sup>2</sup>

Número da propriedade: 24271043 - 28309 Bremen – Sebaldsbrück

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	03.07.2034	Consumo final de energia	154.52 kWh/m²a
Aquecimento	Gás	Classificação energética	E
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1962



Número da propriedade: 24271043 - 28309 Bremen – Sebaldsbrück

## O imóvel



Número da propriedade: 24271043 - 28309 Bremen – Sebaldsbrück

## O imóvel





Número da propriedade: 24271043 - 28309 Bremen – Sebaldsbrück

## O imóvel



Número da propriedade: 24271043 - 28309 Bremen – Sebaldsbrück

## O imóvel





Número da propriedade: 24271043 - 28309 Bremen – Sebaldsbrück

## O imóvel



Número da propriedade: 24271043 - 28309 Bremen – Sebaldsbrück

## O imóvel





Número da propriedade: 24271043 - 28309 Bremen – Sebaldsbrück

## O imóvel





Número da propriedade: 24271043 - 28309 Bremen – Sebaldsbrück

## O imóvel





Número da propriedade: 24271043 - 28309 Bremen – Sebaldsbrück

## O imóvel



Número da propriedade: 24271043 - 28309 Bremen – Sebaldsbrück

## Uma primeira impressão

Das gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1962 bietet Ihnen eine Gesamtwohnfläche von ca. 394,73 m<sup>2</sup> und eine Nutzfläche von ca. 151 qm auf einem Grundstück von ca. 613 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 6 vermieteten Einheiten, welche über komfortable 66-78 qm Wohnraum verfügen, erzielen Sie eine Jahresnettokaltmiete (IST) in Höhe von 36.625,44 €. Der Faktor des Objekts beträgt 15,84, was auf eine rentable Investitionsmöglichkeit hinweist. Das Haus verfügt über 2 Tiefgaragen, zwei Balkone und eine Terrasse, die den Mietern zusätzlichen Komfort bieten. Die Gemeinschaftsräume im Keller und Dachboden sind optimal nutzbar und bieten Abstellmöglichkeiten. Die Raumaufteilungen der einzelnen Wohnungen sind optimal gestaltet und bieten ausreichend Platz für Singles, Paare und kleine Familien. So bietet jede Einheit neben geschlossener Küche und Bad 3 Zimmer. Das Objekt präsentiert sich sehr gepflegt und ist überwiegend in einem renovierten Zustand. 3 Einheiten wurden zudem vor einigen Jahren saniert, was die Bäder und die Elektrik betrifft. Insgesamt bietet dieses Mehrfamilienhaus mit seinem gepflegten Zustand und der rentablen Mietsituation eine überaus interessante Investitionsmöglichkeit am Immobilienmarkt. Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen zu kontaktieren und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieses Objekts zu überzeugen.

Número da propriedade: 24271043 - 28309 Bremen – Sebaldsbrück

## Detalhes do equipamento

- + 6 Wohneinheiten, voll vermietet
  - + Jahresnettokaltmiete (IST) 36.625,44 €
  - + Faktor 15,8
  - + gepflegter Zustand, 3 Einheiten saniert
  - + Abstell- und Gemeinschaftsräume im Keller und Dachboden
  - + 2 Tiefgaragen
  - + 2 Balkone, 1 Terrasse
- Modernisierungsbedarf langfristig:
- Dach / Fassadendämmung / Balkone
  - Elektrik teilweise
  - Fenster (BJ 1984)
  - Heizung (BJ 2006), Heizkörper

Número da propriedade: 24271043 - 28309 Bremen – Sebaldsbrück

## Tudo sobre a localização

Das Mehrfamilienhaus liegt im Bremer Stadtteil Sebaldsbrück, einem lebendigen und verkehrsgünstig gelegenen Wohngebiet. Sebaldsbrück zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus, die sowohl für Familien als auch für Berufstätige ideal ist. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die nächste Straßenbahnhaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt, von dort aus gelangt man schnell in die Bremer Innenstadt und in andere Stadtteile. Auch der Anschluss an die Autobahn A1 ist in kurzer Zeit zu erreichen, was besonders für Berufspendler von Vorteil ist. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Drogerien. Darüber hinaus sorgen verschiedene kleinere Geschäfte und Dienstleister für eine gute Nahversorgung. Sebaldsbrück bietet mehrere Grünflächen und Parks, die zum Entspannen und Verweilen einladen. Der nahe gelegene Weserpark bietet darüber hinaus vielfältige Freizeitmöglichkeiten, darunter ein Kino, zahlreiche Restaurants und verschiedene Einkaufsmöglichkeiten. Für Familien mit Kindern ist die Lage besonders attraktiv, da sich mehrere Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen in der Nähe befinden. Die kurzen Wege erleichtern den Alltag und bieten eine große Auswahl an Betreuungs- und Bildungsangeboten. Besonders praktisch an der Lage ist die Nähe zu großen Arbeitgebern wie dem Mercedes-Benz Werk Bremen, das nur wenige Kilometer entfernt liegt. Diese Nähe bietet insbesondere Berufspendlern eine erhebliche Zeitersparnis und Flexibilität im Arbeitsalltag. Darüber hinaus befinden sich in der Umgebung weitere namhafte Unternehmen und Gewerbegebiete, die vielfältige Beschäftigungsmöglichkeiten bieten. Fazit Die Lage in Bremen-Sebaldsbrück verbindet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie die Nähe zu wichtigen Arbeitgebern. Diese Vorzüge machen das Objekt sowohl für Familien als auch für Berufstätige äußerst attraktiv, was zu einer hohen Mietnachfrage und damit zu einer sicheren und attraktiven Kapitalanlage führt.



Número da propriedade: 24271043 - 28309 Bremen – Sebaldsbrück

## 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. **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.

Número da propriedade: 24271043 - 28309 Bremen – Sebaldsbrück

## Pessoa de contacto

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

Andre Simon

---

Wachmannstraße 132 Bremen - Comercial

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)