

Bremen / Woltmershausen

# RESERVIERT: Sanierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus mit Potenzial und 4 Einheiten

Objektnummer: 25271025



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

KAUFPREIS: 485.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 280 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 311 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25271025 - 28197 Bremen / Woltmershausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25271025 - 28197 Bremen / Woltmershausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25271025	Kaufpreis	485.000 EUR
Wohnfläche	ca. 280 m <sup>2</sup>	Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision 5,95 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis
Baujahr	1935	Gesamtfläche	ca. 354 m <sup>2</sup>
		Bauweise	Massiv
		Vermietbare Fläche	ca. 262 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 25271025 - 28197 Bremen / Woltmershausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	254.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.10.2026	Baujahr laut Energieausweis	1935
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 25271025 - 28197 Bremen / Woltmershausen

## Ein erster Eindruck

+ Diskrete Vermittlung auf Wunsch der Eigentümer + Im aufstrebenden Stadtteil Woltmershausen, unweit der Weser, befindet sich dieses renovierungsbedürftige Mehrfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück. Das zweigeschossige Gebäude aus den 1930er-Jahren verfügt über 4 Wohneinheiten und eine gesamte Wohnfläche von ca. 280 m<sup>2</sup>. Neben dem Haus erstreckt sich ein kleiner Garten, der den Mietern oder einem zukünftigen Eigentümer als Grünfläche zur Verfügung steht. Zudem sind auf dem Hof praktische Abstell- und Parkmöglichkeiten vorhanden – ein Plus in dieser urbanen Lage. Die Immobilie weist deutlichen Modernisierungsbedarf auf: Sowohl die Ausstattung der Wohnungen als auch die technischen Installationen (Heizung, Sanitär, Elektrik) sind veraltet und müssen erneuert werden. Aktuell sind bereits einzelne Einheiten frei stehend, wodurch Renovierungsmaßnahmen kurzfristig und ohne Rücksicht auf Mieter durchgeführt werden können. Die solide Bausubstanz des Hauses bildet jedoch eine gute Basis, um durch eine Kernsanierung attraktiven neuen Wohnraum zu schaffen. Woltmershausen gewinnt als Wohnlage zunehmend an Interesse – die Nähe zur Innenstadt und die Entwicklung des angrenzenden Hafenquartiers sorgen für eine positive Perspektive des Viertels. Investoren haben hier die Chance, ein Objekt mit Entwicklungspotenzial in einem Quartier mit erwartbarem Wertzuwachs zu erwerben. Dieses Mehrfamilienhaus eignet sich ideal für erfahrene Kapitalanleger oder Handwerker, die bereit sind, den erforderlichen Aufwand zu investieren und den Charme dieser Immobilie durch eine gelungene Sanierung wieder zum Leben zu erwecken. Ein detailliertes Exposé stellen wir Ihnen nach Kontaktaufnahme gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25271025 - 28197 Bremen / Woltmershausen

## Ausstattung und Details

4 Wohneinheiten, derzeit vermietet

Nettojahresmieten: 25.700 € IST

+ allgemein sanierungsbedürftiger Zustand

Objektnummer: 25271025 - 28197 Bremen / Woltmershausen

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt im Bremer Stadtteil Woltmershausen in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet. Das Umfeld ist geprägt von älteren Mehrfamilienhäusern und kleinteiliger Bebauung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und Ärzte befinden sich in der näheren Umgebung und sind teils fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut; Bus- und Bahnverbindungen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Bremer Innenstadt sowie des Hafengebiets. Der Standort eignet sich besonders für Mieter, die eine ruhige Lage mit guter Verkehrsanbindung und einem günstigen Mietniveau suchen.

Objektnummer: 25271025 - 28197 Bremen / Woltmershausen

## Weitere Informationen

**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.



Objektnummer: 25271025 - 28197 Bremen / Woltmershausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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