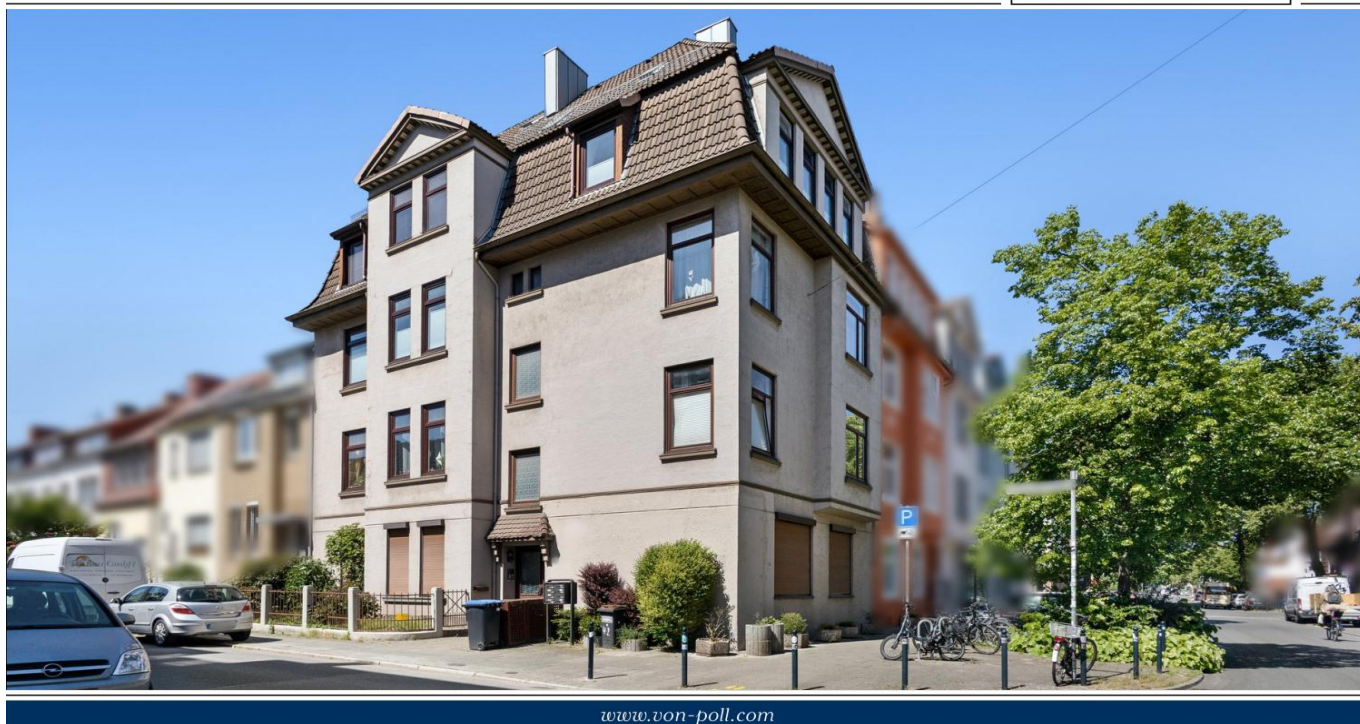


Bremen – Westend

# Ruhige Lage, starke Perspektive – Vermietete Wohnung im Herzen von Bremen-Walle

Objektnummer: 25057024



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

KAUFPREIS: 90.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 43 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25057024 - 28217 Bremen – Westend

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

Objektnummer: 25057024 - 28217 Bremen – Westend

## Auf einen Blick

|              |           |
|--------------|-----------|
| Objektnummer | 25057024  |
| Wohnfläche   | ca. 43 m² |
| Etage        | 3         |
| Zimmer       | 2         |
| Badezimmer   | 1         |
| Baujahr      | 1908      |

|                    |                                                                           |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis          | 90.000 EUR                                                                |
| Wohnung            | Dachgeschoss                                                              |
| Provision          | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vermietbare Fläche | ca. 43 m²                                                                 |
| Ausstattung        | Gäste-WC                                                                  |

Objektnummer: 25057024 - 28217 Bremen – Westend

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Energieausweis gültig bis  | 08.08.2030    | Endenergieverbrauch         | 230.60 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Gas           | Energie-Effizienzklasse     | G              |
|                            |               | Baujahr laut Energieausweis | 1908           |

Objektnummer: 25057024 - 28217 Bremen – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25057024 - 28217 Bremen – Westend

## Die Immobilie



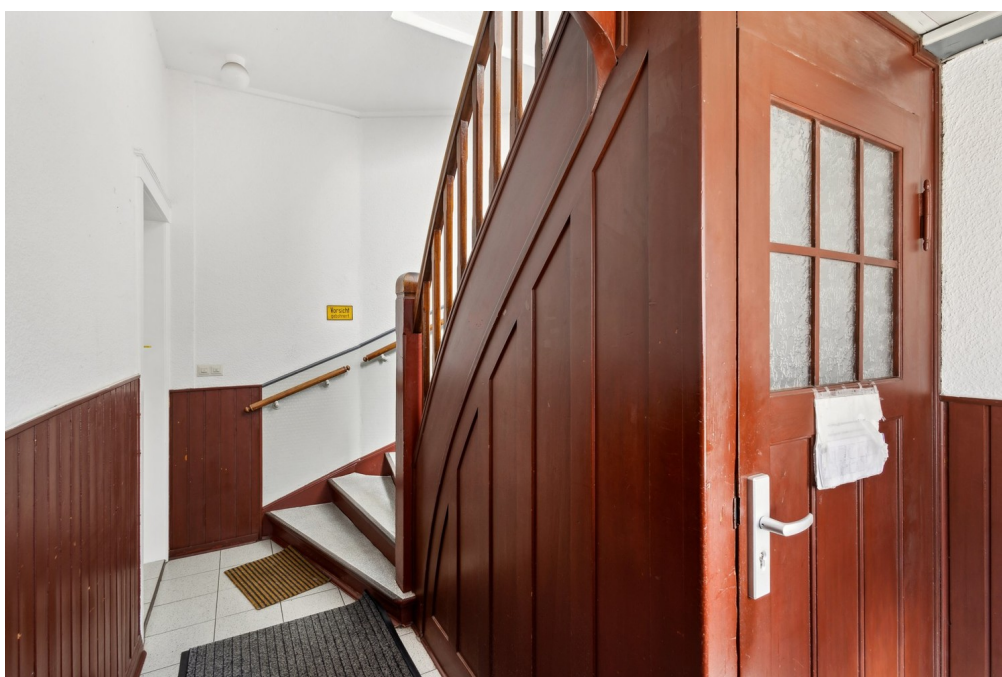
Objektnummer: 25057024 - 28217 Bremen – Westend

## Die Immobilie



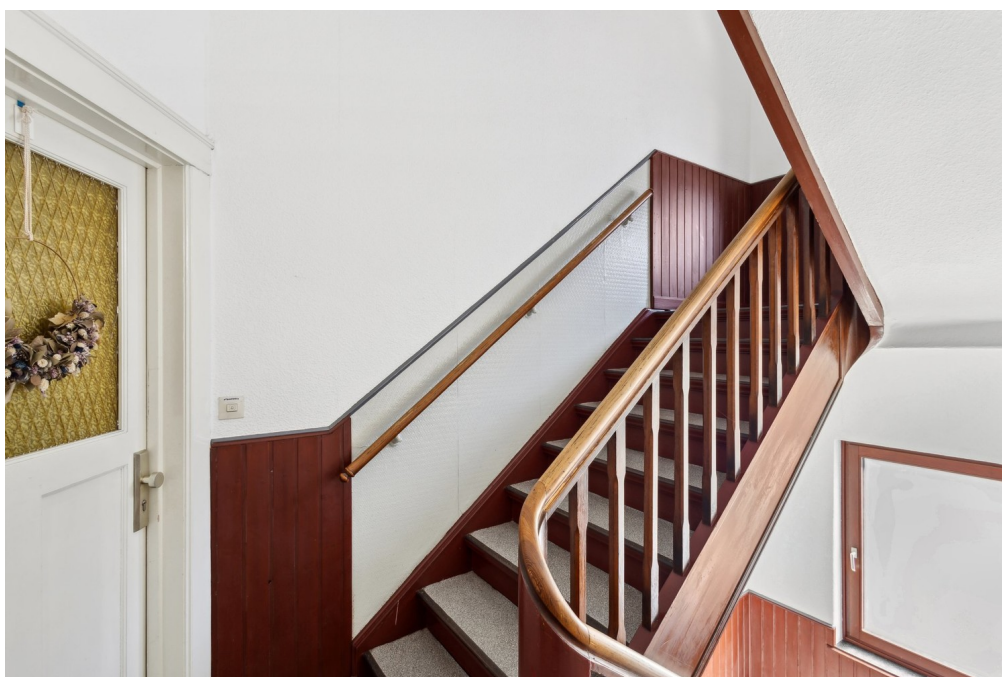
Objektnummer: 25057024 - 28217 Bremen – Westend

## Die Immobilie



Objektnummer: 25057024 - 28217 Bremen – Westend

## Die Immobilie



A graphic showing a smartphone and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The smartphone screen features a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' (Now create search profile).

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25057024 - 28217 Bremen – Westend

## Die Immobilie



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Objektnummer: 25057024 - 28217 Bremen – Westend

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine derzeit vermietete 2-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus im Herzen von Bremen-Walle. Die Wohnung befindet sich in einem klassischen Altbau aus dem Jahr 1908 und bietet mit ca. 43 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine kompakte, funktionale Raumaufteilung, die sich bei Bedarf modernisieren und optimieren lässt.

Die Immobilie ist langfristig vermietet und eignet sich daher hervorragend als Kapitalanlage. Durch den renovierungsbedürftigen Zustand bietet sie zusätzlich Wertsteigerungspotenzial – insbesondere bei zukünftigen Modernisierungen. Der klassische Altbau-Charme mit hohen Decken und historischer Bausubstanz lässt sich dabei ideal mit modernen Wohnkonzepten kombinieren.

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer, eine zweckmäßige Küche sowie 1,5 Bäder, die den funktionalen Grundriss abrunden. Eine gute Lichtdurchflutung und der Ausblick auf die architektonisch reizvolle Umgebung unterstreichen das angenehme Wohngefühl, das auch Mietern zugutekommt.

Das Haus selbst präsentiert sich in einem soliden Zustand und vermittelt mit seiner klassischen Fassade und dem gepflegten Gemeinschaftsbereich ein stilvolles, ruhiges Gesamtbild.

Die Immobilie ist Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft. Das aktuelle Hausgeld beträgt 203 € pro Monat.

Objektnummer: 25057024 - 28217 Bremen – Westend

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Walle – Westend befindet sich in attraktiver Lage im Westen Bremens, unweit der Überseestadt und des Weserufers. Das Quartier zeichnet sich durch seinen urbanen Charakter, eine vielfältige Nachbarschaft und die Nähe zur Innenstadt aus.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Die Straßenbahnlinien 2, 3 und 10 sowie mehrere Busverbindungen sorgen für schnelle Verbindungen in die Bremer City, zum Hauptbahnhof und in umliegende Stadtteile. In wenigen Minuten erreicht man zentrale Knotenpunkte wie den Domsheideplatz oder die Universität Bremen.

Auch mit dem Auto ist das Westend verkehrsgünstig gelegen – die A27 und A281 sind schnell erreichbar und ermöglichen eine unkomplizierte Anbindung an das überregionale Straßennetz. Der nahegelegene Bahnhof Walle bietet darüber hinaus Anschluss an den Regionalverkehr.

Dank der Nähe zur Überseestadt, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kultureinrichtungen und Grünflächen, ist das Westend sowohl bei jungen Familien als auch bei Berufspendlern und Kreativschaffenden sehr beliebt.

Objektnummer: 25057024 - 28217 Bremen – Westend

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.8.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 230.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1908.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 25057024 - 28217 Bremen – Westend

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Stephan

---

Wachmannstraße 132, 28209 Bremen

Tel.: +49 421 - 27 88 88 0

E-Mail: [bremen@von-poll.com](mailto:bremen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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