

Bremen / Neustadt – Neustadt

# Exklusives Wohn- und Geschäftshaus mit moderner Ausstattung in urbaner Toplage

Objektnummer: 25271029



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

KAUFPREIS: 1.925.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 357 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 224 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25271029 - 28199 Bremen / Neustadt – Neustadt

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

Objektnummer: 25271029 - 28199 Bremen / Neustadt – Neustadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	25271029	Kaufpreis	1.925.000 EUR
Wohnfläche	ca. 357 m <sup>2</sup>	Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision 5,95 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis
Baujahr	1912	Gesamtfläche	ca. 598 m <sup>2</sup>
		Bauweise	Massiv
		Gewerbefläche	ca. 121 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 478 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 25271029 - 28199 Bremen / Neustadt – Neustadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1912
Energieausweis gültig bis	11.05.2035		
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 25271029 - 28199 Bremen / Neustadt – Neustadt

## Ein erster Eindruck

+ Diskrete Vermittlung auf Wunsch der Eigentümer + Dieses charmante Stadthaus mit Altbauflair wurde umfassend modernisiert und besteht aus acht hochwertig ausgestatteten Wohnungen und zwei attraktiven Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss. Die großzügigen Grundrisse, moderne Bäder und lichtdurchfluteten Räume bieten urbanes Wohnen in bester Lage. Die Gewerbeeinheiten sind langfristig vermietet und sorgen für zusätzliche Stabilität in der Einnahmestruktur. Sowohl Kapitalanleger als auch Eigennutzer mit Interesse an Teilvermietung finden hier eine zukunftsfähige Immobilie mit Entwicklungspotenzial. Zwei bisher ungenutzte Dachterrassen sind bereits baulich vorbereitet – nur die finale Genehmigung steht noch aus. Ein detailliertes Exposé stellen wir Ihnen nach Kontaktaufnahme gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25271029 - 28199 Bremen / Neustadt – Neustadt

## Ausstattung und Details

IST-Kaltmiete: ca. 106.200?€ p.a. –

Top modernisiertes Stadthaus mit Altbaucharme

Baujahr ca. 1912, umfassende Kernsanierung 2016–2023

Zwei Gewerbeeinheiten mit je ca. 45?m<sup>2</sup> und 76?m<sup>2</sup>

Acht Wohneinheiten mit Wohnflächen von 49–72?m<sup>2</sup>

Jede Einheit mit Balkon oder Loggia

Tageslichtbäder, teilweise mit Wanne & Walk-In-Dusche

Gas-Etagenheizungen

Gemeinschaftskeller mit Fahrradraum und Abstellmöglichkeiten

**Objektnummer: 25271029 - 28199 Bremen / Neustadt – Neustadt**

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in einem der beliebtesten Viertel im Bremer Süden – mitten im Herzen der Neustadt. Der Stadtteil ist bekannt für seinen lebendigen, urbanen Charakter und bietet eine einzigartige Kombination aus Altbauarchitektur, kultureller Vielfalt und hervorragender Infrastruktur. Zahlreiche Cafés, kleine Läden, Bio-Supermärkte, Wochenmärkte und Restaurants prägen das Straßenbild und schaffen eine lebenswerte Atmosphäre mit viel Flair. Gleichzeitig sind auch medizinische Versorgung, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote im direkten Umfeld vorhanden. Die Bremer Neustadt erfreut sich großer Beliebtheit bei jungen Berufstätigen, Familien, Kreativen und Studierenden – nicht zuletzt aufgrund der kurzen Wege in die Innenstadt, zum Hauptbahnhof und zur Hochschule Bremen. In wenigen Gehminuten erreichen Sie grüne Oasen wie den Werdersee oder die Uferwege entlang der Weser. Auch der Flughafen sowie das Theater am Leibnizplatz und kulturelle Einrichtungen wie das Kukoon oder die Bremer Shakespeare Company liegen in unmittelbarer Nähe. Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und der Nähe zu den Hauptverkehrsachsen ist der Standort sowohl mit dem Auto als auch mit Bus und Bahn optimal erschlossen.

Objektnummer: 25271029 - 28199 Bremen / Neustadt – Neustadt

## 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: 25271029 - 28199 Bremen / Neustadt – Neustadt

## 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)