

#### **Bremen - Westend**

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

??????? ???????: 25057024



???? ?????: 90.000 EUR • ????????: ca. 43 m<sup>2</sup> • ???????: 2



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



??????????????	25057024
????????	ca. 43 m²
??????	3
???????	2
???????	1
???? ?????????	1908

?????????	90.000 EUR
????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????????????????????????????????	ca. 43 m²
??????	WC ?????????

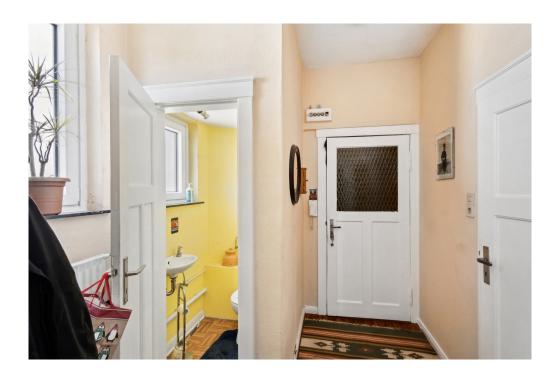


### ????????? ????????

???? ?????????	???? ?????? ?????
?????????? ???????????? ?????? ???	08.08.2030
???? ?????????	?????

??????????	VERBRAUCH
??????? ????????? ?????????	230.60 kWh/m²a
????????? ?????????? ?????????	G
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????	1908













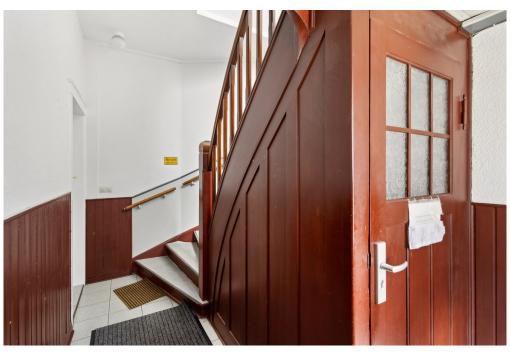




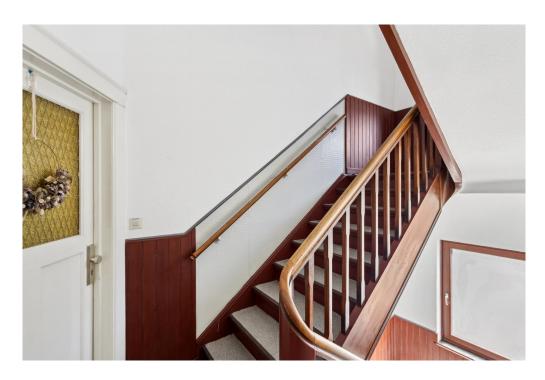


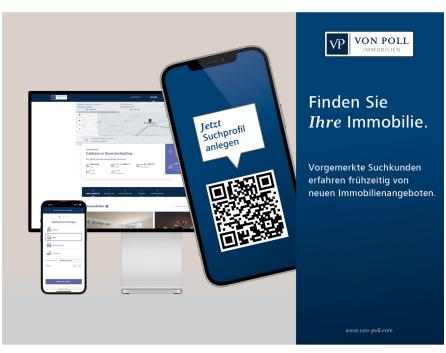


















#### ??? ????? ????????

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 m² 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 Wohnungseigentümergemeinschaft. Das aktuelle Hausgeld beträgt 203 € pro Monat.



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

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.



### ????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.8.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 230.60 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1908.

Die Energieeffizienzklasse ist G.



### ?????????????????????

Christian Stephan

Wachmannstraße 132, 28209 Bremen Tel.: +49 421 - 27 88 88 0

E-Mail: bremen@von-poll.com

???? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com