Bremen / Neustadt

# VERKAUFT: Faktor 14,5 | HB-Neustadt - sanierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus mit 11 Einheiten

***Property ID: 25271011***

**PURCHASE PRICE:** 635.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 614 m² • **LAND AREA:** 438 m²

Property ID: 25271011 - 28199 Bremen / Neustadt


- At a glance
- The property
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 25271011 - 28199 Bremen / Neustadt**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25271011 |
| Living Space | ca. 614 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Year of construction | 1954 |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 635.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision 5,95 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis |
| Construction method | Solid |
| Rentable space | ca. 476 m² |

**Property ID: 25271011 - 28199 Bremen / Neustadt**

# A first impression

+ Diskrete Vermittlung auf Wunsch der Eigentümer +

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in zentraler Lage des beliebten Bremer Stadtteils Alte Neustadt. Das viergeschossige Haus mit 9 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten wurde mit Vollkeller in Massivbauweise mit einem eingeschossigen ebenfalls unterkellerten
ru?ckwärtigen Flachdachanbau errichtet.Die Gesamtnutzfläche beträgt ca. 614 m², davon rund ca. 476 m² vermietbare Fläche.

Trotz des sanierungsbedürftigen Gesamtzustands stellt das Objekt eine attraktive Kapitalanlage dar: Die Vermietungssituation ist weitgehend stabil, wobei die erzielten Mieten im Verhältnis zur Bausubstanz bemerkenswert sind. Der Großteil der Wohnungen ist vermietet, mit vereinzeltem Leerstand, insbesondere im gewerblichen Bereich.

Das Objekt bietet ein hohes Wertsteigerungspotenzial – sowohl durch umfassende Sanierungsmaßnahmen als auch durch mögliche Nachnutzungs- oder Entwicklungsoptionen. In Summe bietet sich hier eine attraktive Investmentoption.

**Property ID: 25271011 - 28199 Bremen / Neustadt**

# Details of amenities

- Balkone in einigen Wohnungen
- IST - Kaltmiete p.a.: ca. 48.000? €
- SOLL - Kaltmiete p.a.: ca. 60.000 €
- teilweise modernisiert, überwiegend stark sanierungsbedürftig
- Gasetagenheizungen unterschiedliche Baujahre
- Fenster: Kunststoff (geschätzt 1980er Jahre)

Mängel:
Aufsteigende Feuchtigkeit im Keller. Hiervon sind auch die Tu?ren der Mieterkeller betroffen.
Abgeplatzter Putz an den Balkonen.
Insgesamt weist das Mauerwerk Durchfeuchtungen und Verputzschäden auf.
Durchfeuchtungen an den Dachgauben.
Dekorative Wand- und Fußbodenarbeiten erforderlich.
Augenscheinlich wurden keine energetischen Maßnahmen vorgenommen, z. B. Kellerdeckendämmung, Wärmedämmverbundsystem, Dachdämmung etc.

**Property ID: 25271011 - 28199 Bremen / Neustadt**

# All about the location

Die Immobilie liegt im Herzen der Bremer Alten Neustadt – einem urban geprägten, gefragten Stadtteil mit hervorragender Infrastruktur und ausgezeichneter Anbindung. Die zentrale Lage, nur etwa einen Kilometer von der Bremer Innenstadt entfernt, macht das Objekt besonders attraktiv für Mieterinnen und Mieter aus allen Lebensbereichen.

Die direkte Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Wohn- und Geschäftshäusern der 1950er- und 1960er-Jahre. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Arztpraxen, Schulen und Kitas befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die Straßenbahn- und Bushaltestelle „Westerstraße“ ist nur rund 200?Meter entfernt und bietet eine schnelle Verbindung in die City, zum Hauptbahnhof oder zur Universität.

Dank der Nähe zur Hochschule Bremen, dem Hohentorpark sowie dem angrenzenden Fahrradmodellquartier ist die Wohnlage auch bei Studierenden, Berufstätigen und jungen Familien überaus beliebt. Die hervorragende Nachfrage nach Wohnraum in diesem Quartier sorgt für eine nachhaltig gute Vermietbarkeit – selbst bei einfacher Ausstattung oder im sanierungsbedürftigen Zustand.

**Property ID: 25271011 - 28199 Bremen / Neustadt**

# Other information

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Simon Investmentimmobilien 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 der Dienstleistung der Firma Simon Investmentimmobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma Simon Investmentimmobilien GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS Provision/Maklercourtage an die Simon Investmentimmobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die Simon Investmentimmobilien 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.

**Property ID: 25271011 - 28199 Bremen / Neustadt**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Andre Simon

Wachmannstraße 132, 28209 Bremen
Tel.: +49 421 - 27 88 88 15
E-Mail: commercial.bremen@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com