

Bremen – Östliche Vorstadt

# Peterswerder | Wohn- und Geschäftshaus mit 7 Einheiten in begehrter Lage

Objektnummer: 24271058



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

WOHNFLÄCHE: ca. 198 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 160 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24271058 - 28205 Bremen – Östliche Vorstadt

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

Objektnummer: 24271058 - 28205 Bremen – Östliche Vorstadt

## Auf einen Blick

|              |            |                       |                                                    |
|--------------|------------|-----------------------|----------------------------------------------------|
| Objektnummer | 24271058   | Kaufpreis             | Auf Anfrage                                        |
| Wohnfläche   | ca. 198 m² | Zins- und Renditehaus | Wohn- und Geschäftshaus                            |
| Baujahr      | 1964       | Provision             | Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis |
|              |            | Gesamtfläche          | ca. 354 m²                                         |
|              |            | Gewerbefläche         | ca. 67 m²                                          |
|              |            | Vermietbare Fläche    | ca. 265 m²                                         |

Objektnummer: 24271058 - 28205 Bremen – Östliche Vorstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas        | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 27.03.2028 | Endenergiebedarf            | 170.00 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Gas        | Energie-Effizienzklasse     | E              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1964           |

Objektnummer: 24271058 - 28205 Bremen – Östliche Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24271058 - 28205 Bremen – Östliche Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24271058 - 28205 Bremen – Östliche Vorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24271058 - 28205 Bremen – Östliche Vorstadt

## Ein erster Eindruck

Mit einer Gesamtfläche von ca. 354?m<sup>2</sup> – davon ca. 198?m<sup>2</sup> vermietbare Wohnfläche und 67?m<sup>2</sup> vermietbare Gewerbefläche – präsentiert sich diese solide Investmentimmobilie mit sechs Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit. Zusätzlich zur genannten Wohnfläche umfasst die Immobilie eine vermietete 1-Zimmer-Wohnung im Souterrain, die allerdings nicht zur offiziellen Wohnfläche zählt. Die Immobilie verfügt über zwei Balkone sowie eine Terrasse, die den Mietern zusätzlichen Freiraum bieten. Derzeit belaufen sich die Ist-Mieteinnahmen auf 35.400?Euro pro Jahr, während die Soll-Mieteinnahmen bei vollständiger Vermietung auf 40.680?Euro pro Jahr steigen könnten. Diese Zahlen unterstreichen die gute Vermietbarkeit und das wirtschaftliche Potenzial dieses Objekts. Das Gebäude wurde 1964 errichtet und überzeugt durch seine absolut beliebte Lage im Herzen von Peterswerder. Aufgrund der überwiegend kleinen Apartments zieht es vor allem Studierende und Singles an. Das Ladenlokal sowie eine der Wohnungen werden demnächst frei, was zusätzlichen Spielraum für Neuvermietungen oder Anpassungen an aktuelle Marktentwicklungen bietet. Die Bäder, Sanitärleitungen und Fenster wurden zuletzt in den 1990er Jahren modernisiert. Langfristig besteht entsprechender Sanierungsbedarf. Ein Beispiel inklusive Förderungen stellen wir Interessenten gerne in den Objektunterlagen zur Verfügung. Zusammenfassend bietet sich hier ein spannendes Objekt mit großem Potenzial und erstklassiger Vermietbarkeit, das durchgängige Mieteinnahmen sichert.

Objektnummer: 24271058 - 28205 Bremen – Östliche Vorstadt

## Ausstattung und Details

- + 6 Wohneinheiten, 1 Gewerbeinheit
- + vermietete 1-Zimmer Whg. im Souterrain zusätzlich, keine offizielle Wohnfläche
- + IST-Mieteinnahmen 35.400,- € p.a.
- + SOLL-Mieteinnahmen 40.680 € p.a.
- + Attraktive Lage, sehr gute Vermietbarkeit
- + Ladenlokal derzeit in Vermietung
- + Eine Wohnung frei werdend, aktuell in Vermietung
- + überwiegend von Studierenden angemietet
- + neue Heizungsanlage (2020)
- + Bäder und Sanitärleitungen 90er Jahre
- + Fenster 90er Jahre
- + Elektrik alt

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung oder präsentieren Ihnen die Immobilie im Rahmen einer Besichtigung.

Objektnummer: 24271058 - 28205 Bremen – Östliche Vorstadt

## Alles zum Standort

Das angebotene Mehrfamilienhaus befindet sich in einer der gefragtesten Lagen Bremens, im lebhaften und charmanten Stadtteil Peterswerder. Diese zentrale, aber dennoch ruhige Wohngegend überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur und die Vielzahl an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Verkehrsanbindung Die Lage bietet eine erstklassige Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien sind nur wenige Gehminuten entfernt, was eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit des Bremer Stadtzentrums sowie anderer Stadtteile ermöglicht. Zudem sind wichtige Verkehrsachsen und die Autobahn gut erreichbar, was die Mobilität zusätzlich erleichtert. Freizeit und Erholung Der nahegelegene Osterdeich und die Weser bieten idyllische Orte zum Entspannen, Joggen und Radfahren. Diese Bereiche sind beliebte Naherholungsgebiete, die sowohl von Einheimischen als auch von Besuchern geschätzt werden. Besonders der Blick auf die Weser und die weiten Grünflächen schaffen eine hohe Lebensqualität direkt vor der Haustür. Kulturelle Highlights Das "Viertel", eines der bekanntesten und lebendigsten Viertel Bremens, liegt in unmittelbarer Nähe. Es ist ein kultureller Hotspot mit zahlreichen Cafés, Restaurants, Bars und Boutiquen. Hier finden regelmäßig kulturelle Veranstaltungen, Konzerte und Ausstellungen statt, die das Viertel zu einem Anziehungspunkt für ein junges und kreatives Publikum machen. Einkaufsmöglichkeiten Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten. Von kleinen, inhabergeführten Geschäften bis hin zu Supermärkten ist alles vorhanden, um den täglichen Bedarf zu decken. Darüber hinaus gibt es regelmäßig stattfindende Wochenmärkte, die frische regionale Produkte anbieten. Bildung und Gesundheit In der näheren Umgebung finden sich zahlreiche Schulen, Kindergärten und Bildungseinrichtungen, die den Stadtteil besonders für Familien attraktiv machen. Auch die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen, Apotheken und das Krankenhaus Bremen-Mitte optimal gesichert. Sport und Aktivitäten Das Weser-Stadion ist ebenfalls nur einen kurzen Spaziergang entfernt und bietet neben den Heimspielen des SV Werder Bremen auch eine Vielzahl von Sportveranstaltungen und Konzerten. Darüber hinaus gibt es in der Umgebung verschiedene Fitnessstudios, Schwimmbäder und Sportvereine, die ein breites Angebot an sportlichen Aktivitäten ermöglichen. Diese Lage verbindet urbanes Leben mit naturnaher Erholung und kulturellem Angebot, was sie besonders attraktiv für Mieter unterschiedlichster Lebensstile macht.

Objektnummer: 24271058 - 28205 Bremen – Östliche Vorstadt

## Sonstige Angaben

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. Ein Maklervertrag wird mit uns entweder durch eine schriftliche Übereinkunft oder durch die Nutzung unserer Maklerdienste gemäß den Informationen und Konditionen des Exposés des Objekts wirksam. Falls Sie bereits mit dem von uns präsentierten Objekt vertraut sein sollten, bitten wir Sie, uns dies sofort mitzuteilen. Die Provision beträgt 3,57 Bruttomonatsmieten inklusive der gesetzlich vorgeschriebenen Mehrwertsteuer und ist vom Mieter bei Abschluss des Mietvertrages in notarieller Form an die Simon Investmentimmobilien GmbH zu entrichten.

Objektnummer: 24271058 - 28205 Bremen – Östliche Vorstadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andre Simon

---

Wachmannstraße 132 Bremen - Commercial

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)