

Bremen – Neustadt

# Kapitalanlage in guter Lage in der Neustadt

????????? ??????????: 22057056



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

???? ??????: 389.000 EUR • ??????????: ca. 195,29 m<sup>2</sup> • ?????? ????: 511 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 22057056 - 28201 Bremen – Neustadt

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

???????? ??????????: 22057056 - 28201 Bremen – Neustadt

?? ??? ??????

???????? ??????????	22057056	???? ???????	389.000 EUR
????????????	ca. 195,29 m <sup>2</sup>	???????	
?????????????? ???	???????? ?? ?? ?????????	????????????????	
???? ?????????????	1913	??? ???????????	
		????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		???? ???????????????	2022
		?????????	???????
		??????????????	
		????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	
		????????	?????????

???????? ??????????: 22057056 - 28201 Bremen – Neustadt

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

???????????	?????????? ??????????	???????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	????????? ????????	277.50 kWh/m²a
???????????????	20.04.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	H
????????? ???		???????????????????	
????? ????????????	??????	???????????????	

???????? ??????????: 22057056 - 28201 Bremen – Neustadt

?? ?????????





???????? ??????????: 22057056 - 28201 Bremen – Neustadt

?? ?????????



???????? ??????????: 22057056 - 28201 Bremen – Neustadt

?? ?????????



???????? ??????????: 22057056 - 28201 Bremen – Neustadt

?? ?????????





???????? ??????????: 22057056 - 28201 Bremen – Neustadt

?? ?????????



???????? ??????????: 22057056 - 28201 Bremen – Neustadt

?? ?????????



???????? ??????????: 22057056 - 28201 Bremen – Neustadt

?? ?????????





???????? ??????????: 22057056 - 28201 Bremen – Neustadt


?? ?????????





???????? ??????????: 22057056 - 28201 Bremen – Neustadt

?? ?????????



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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



**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)

??????? ????????: 22057056 - 28201 Bremen – Neustadt

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

Zum Verkauf steht ein solide vermietetes Mehrparteienhaus in einer schönen Wohnstraße unweit der Weser. Das Baujahr des Objekts liegt im Jahr 1913, und es wurde im Jahr 2022 umfassend renoviert. Die Wohnfläche beträgt ca. 195 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 511 m<sup>2</sup> mit einem sehr schönen Gemeinschaftsgarten. Das Mehrfamilienhaus besteht aus drei Wohnungen mit jeweils ca. 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Lage des Hauses grenzt an eine belebte und geschäftige Straße, was die Infrastruktur für die Bewohner gewährleistet. Die Ausstattung der Immobilie umfasst eine neue Heizung in jeder Wohnung, erneuerte Bäder, Balkone, einen großen Garten, Dachbodenabstellräume und Keller. Die Ausstattungsqualität wird als normal eingestuft. Die Wohnungsaufteilung ist optimal für die Vermietung und bietet auch Potenzial für eine Wertsteigerung. Der Gemeinschaftsgarten lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet Platz für diverse Aktivitäten. Die Immobilie eignet sich hervorragend als langfristige Kapitalanlage mit stabilen Mieteinnahmen. Die Wohnungen sind bereits vermietet und garantieren somit eine kontinuierliche Einnahmequelle für den zukünftigen Eigentümer. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

??????? ???????: 22057056 - 28201 Bremen – Neustadt

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

Das Buntentor ist ein Stadtviertel entlang der Kleinen Weser, das durch die drei Parallelstraßen Buntentorsteinweg, Kornstraße und Gastfeldstraße erschlossen wird. Der Name kommt von dem früheren Stadttor Bunte Tor. Die Straßenbahnlinie 4 fährt durch den Buntentorsteinweg. Durch die Gastfeldstraße fuhr bis 1967 die Straßenbahnlinie 6, die am Kirchweg begann und zur Hemmstraße in Findorff führte. Sie wurde durch die Buslinie 26 (heute 26/27) ersetzt. Auf einem ehemaligen Gewerbegebiet befindet sich die Städtische Galerie Buntentor, ein Zentrum für die Förderung aktueller Kunst. Am Buntentorsteinweg befindet sich außerdem das Schnürschuh Theater, das vor allem als Kinder- und Jugendtheater bekannt ist. Östlich der Wilhelm-Kaisen-Brücke erstreckt sich zwischen der Weser und der zum Werdersee aufgeweiteten Kleinen Weser der Stadtwerder (Werder = Flussinsel), Namensgeber für den Fußballverein Werder Bremen. Das markanteste Gebäude auf dem Stadtwerder ist das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Wasserwerk, erbaut 1871 bis 1873 im historistischen Stil und aufgrund seiner äußeren Form wird das Bauwerk umgangssprachlich als „Umgedrehte Kommode“ bezeichnet. Unweit befindet sich der Bremer Flughafen, das Rote-Kreuz-Krankenhaus, die Oberschule am Leibnizplatz, in deren Gebäude auch die Spielstätte der bremer shakespeare company, das Theater am Leibnizplatz, untergebracht ist. Die Neustadt ist bekannt für ihre Vielfalt an Lebensmittelläden, Kioske, Cafés, Kneipen und Restaurants.

???????? ??????????: 22057056 - 28201 Bremen – Neustadt

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 277.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1914. Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.



???????? ??????????: 22057056 - 28201 Bremen – Neustadt

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

?? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????? ???:

Christian Stephan

---

Wachmannstraße 132 ?????  
E-Mail: [bremen@von-poll.com](mailto:bremen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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