

Bremen – Woltmershausen

# Woltmershausen - MFH mit 5 Einheiten in gefragter Lage als attraktives Investment

Objektnummer: 24271021



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 286,38 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 266 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24271021 - 28197 Bremen – Woltmershausen

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

Objektnummer: 24271021 - 28197 Bremen – Woltmershausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24271021
Wohnfläche	ca. 286,38 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	13
Baujahr	1954

Kaufpreis	495.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 286 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24271021 - 28197 Bremen – Woltmershausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	146.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.11.2030	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1954



Objektnummer: 24271021 - 28197 Bremen – Woltmershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24271021 - 28197 Bremen – Woltmershausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24271021 - 28197 Bremen – Woltmershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24271021 - 28197 Bremen – Woltmershausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24271021 - 28197 Bremen – Woltmershausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24271021 - 28197 Bremen – Woltmershausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24271021 - 28197 Bremen – Woltmershausen

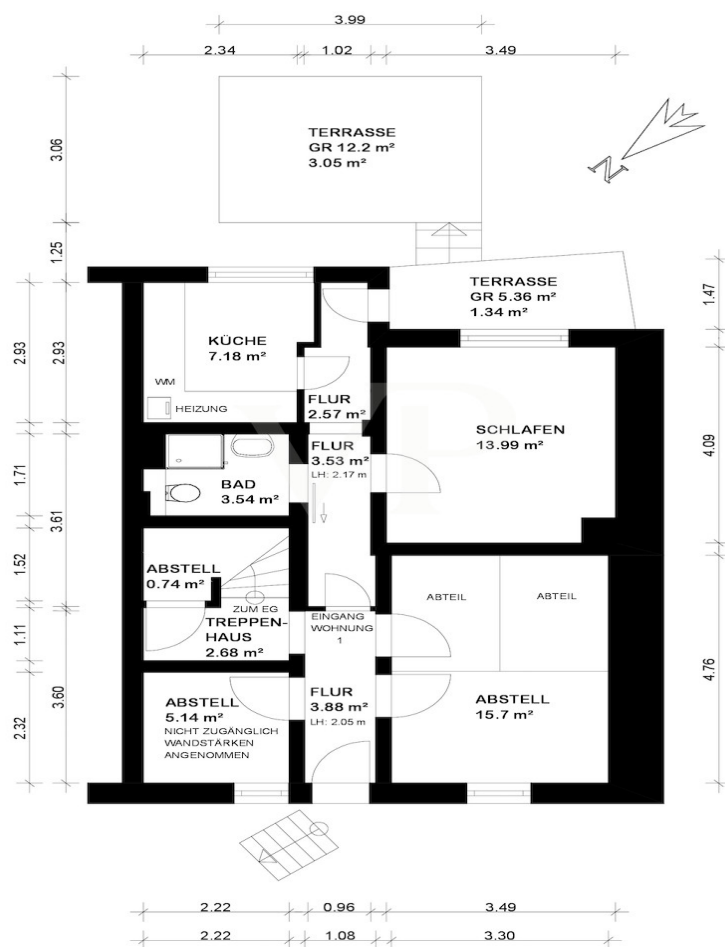
## Die Immobilie



Objektnummer: 24271021 - 28197 Bremen – Woltmershausen

## Grundrisse

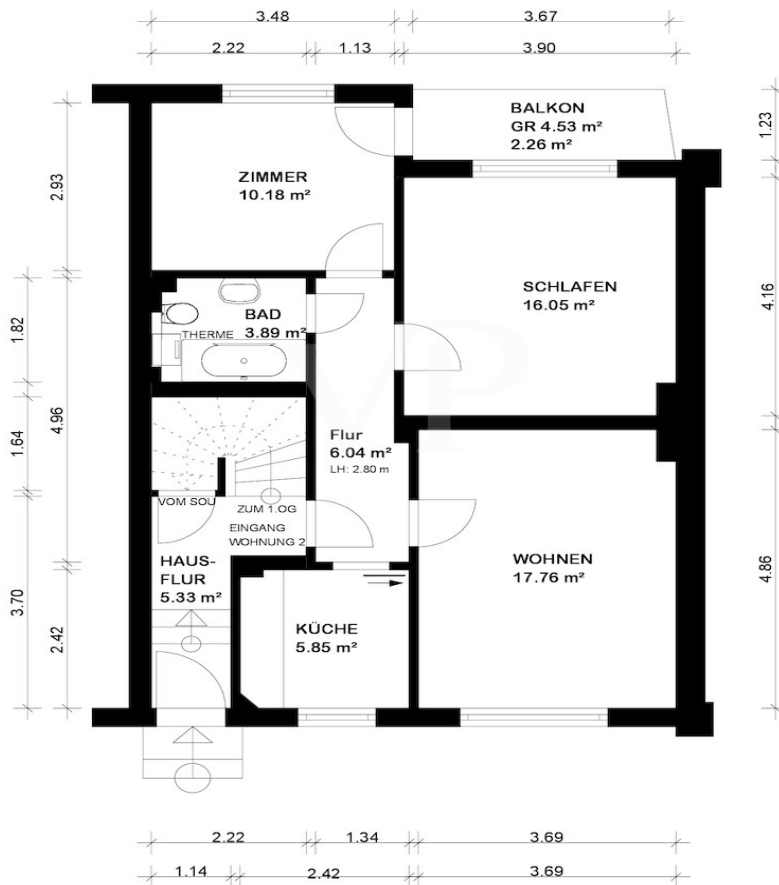
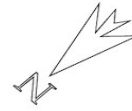
## SOUTERRAIN

Wohnfläche - WHG 1: 35.20 m<sup>2</sup>



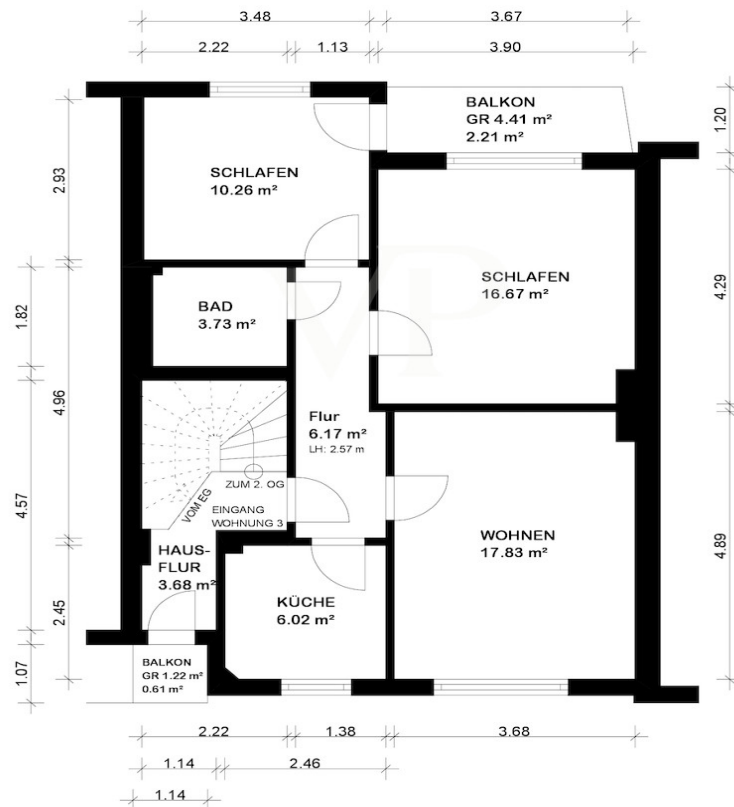
# Erdgeschoss

Wohnfläche - WHG 2: 62.03 m<sup>2</sup>



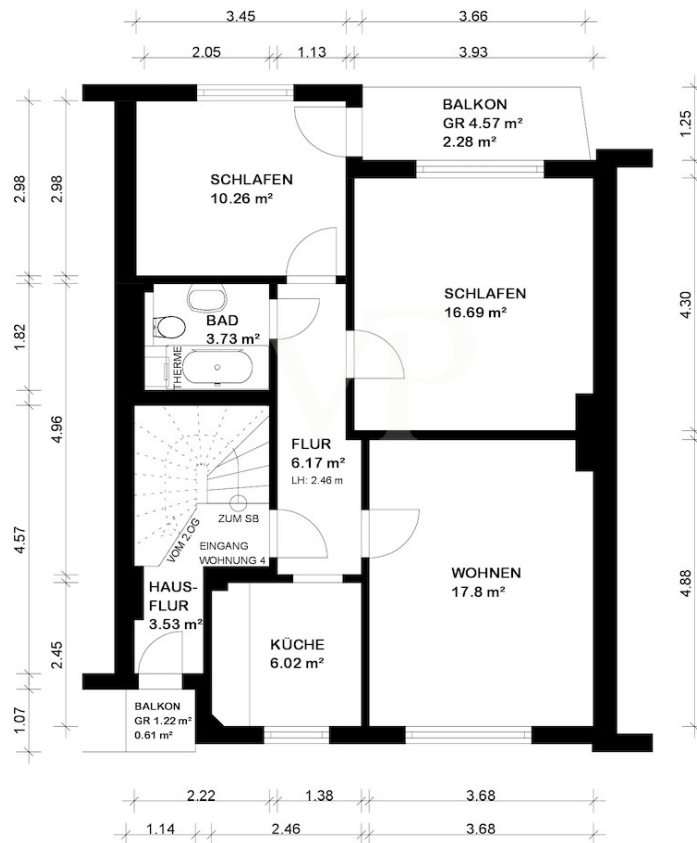
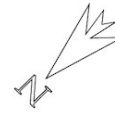
## 1. Obergeschoss

Wohnfläche - WHG 3: 62.89 m<sup>2</sup>  
WOHNUNG BEI AUFMAß NICHT ZUGÄNGLICH.  
GRUNDRISS AUS 2. OBERGESCHOSS ABGELEITET.



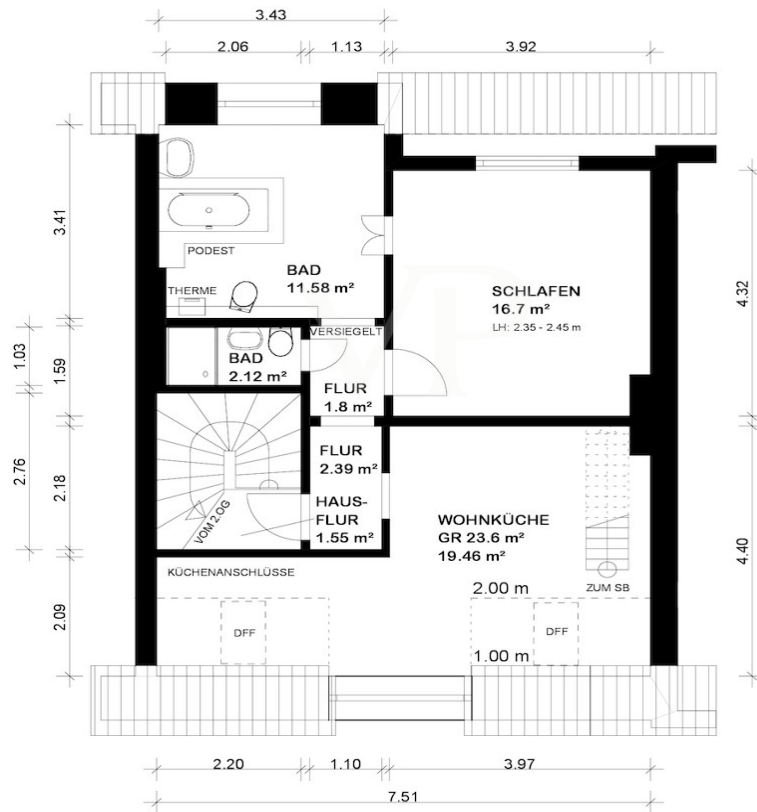
## 2. Obergeschoss

Wohnfläche - WHG 4: 62.95 m<sup>2</sup>



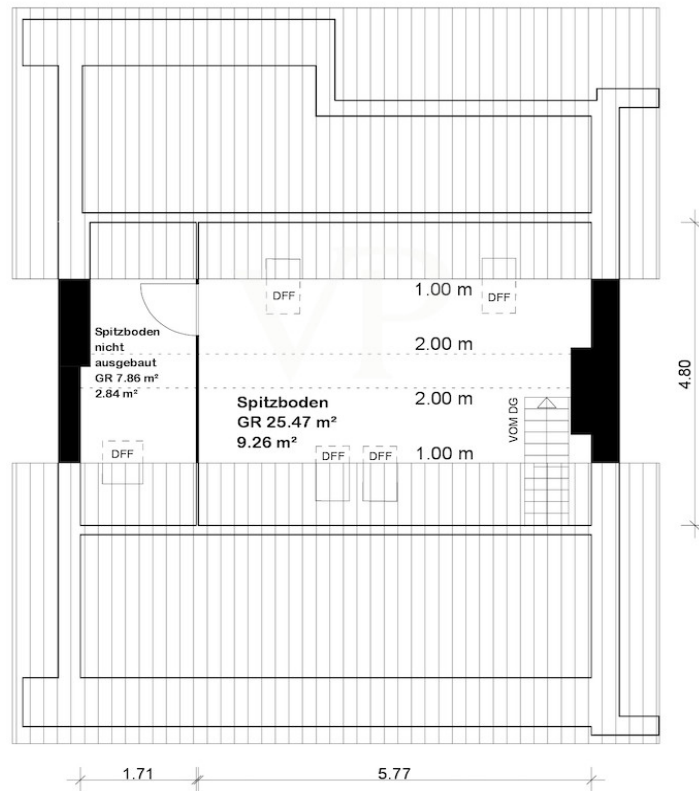
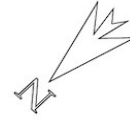
## Dachgeschoss

Wohnfläche - WHG 5: 54.05 m<sup>2</sup>



## Spitzboden

Wohnfläche - WHG 5: 9.26 m<sup>2</sup>



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24271021 - 28197 Bremen – Woltmershausen

## Ein erster Eindruck

Im beliebten Bremer Stadtteil Woltmershausen steht ein Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1954 zum Verkauf. Das in massiver Bauweise errichtete Objekt bietet auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 286 m<sup>2</sup> fünf Wohneinheiten, von denen derzeit drei vermietet sind. Die Immobilie erstreckt sich über 5 Etagen plus zusätzlichem Spitzboden und zeichnet sich durch eine solide Bausubstanz und praktische Raumaufteilung aus. Zur Ausstattung gehören Etagenheizungen, die eine individuelle Wärmeregulierung in jeder Einheit ermöglichen. Das Objekt ist gepflegt, aber teilweise sanierungsbedürftig. Im Souterrain befindet sich eine kleine Wohnung mit ca. 35 m<sup>2</sup>. Das Erdgeschoss sowie das 1. und 2. Obergeschoss bieten mit jeweils 3 Zimmern plus Küche und Bad mit ca. 62 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für eine kleine Familie. Die Mieter des Erdgeschosses genießen die Abendsonne in ihrem nach Südwesten ausgerichteten Garten, die Bewohner des 1. und 2. Obergeschosses auf ihren Balkonen. Die Dachgeschosswohnung besteht aus Gäste-WC, Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Küchenzeile, Bad mit freistehender Badewanne sowie einem ausgebauten Spitzboden auf insgesamt ca. 63 m<sup>2</sup>. Für Kapitalanleger, die eine Immobilie mit Wertsteigerungspotenzial in begehrter Lage suchen, stellt dieses Angebot eine hervorragende Möglichkeit dar. Woltmershausen ist nicht nur wegen seiner Nähe zur Weser und zur Innenstadt beliebt, sondern auch wegen seiner guten Infrastruktur und dem breiten Angebot an Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Eine Investition in dieses Mehrfamilienhaus ist daher eine attraktive Anlagemöglichkeit.

Objektnummer: 24271021 - 28197 Bremen – Woltmershausen

## Ausstattung und Details

- 3 Einheiten vermietet (Souterrain, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss)
- JNKM-IST: 10.800 €
- JNKM-SOLL: 27.484 €
- Massivbau mit Putzfassade
- Fenster teilweise erneuert
- Einbauküchen außer im Dachgeschoss
- Gasetagenheizung, unterschiedliche Baujahre, zuletzt 2007
- gepflegt, aber sanierungsbedürftig

Objektnummer: 24271021 - 28197 Bremen – Woltmershausen

## Alles zum Standort

Woltmershausen ist ein Ortsteil im Süden Bremens, der sich durch seine direkte Lage an der Weser auszeichnet. Der Stadtteil bietet eine vielfältige Mischung aus Wohngebieten, kleinen Gewerbebetrieben und grünen Erholungsflächen. Trotz seiner Nähe zum Zentrum Bremens, genießt Woltmershausen eine relativ ruhige und familiäre Atmosphäre. Die Infrastruktur in Woltmershausen ist gut entwickelt. Es gibt eine Auswahl an lokalen Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, die den Alltag der Anwohner bereichern und praktische Bedürfnisse decken. Der Stadtteil profitiert auch von seiner guten Verkehrsanbindung. Mehrere Buslinien verbinden Woltmershausen mit anderen Teilen Bremens, was den Zugang zu weiterführenden Schulen, Arbeitsplätzen und Freizeitmöglichkeiten erleichtert. Woltmershausen ist besonders attraktiv für diejenigen, die die Nähe zum Wasser schätzen. Die Weseruferpromenade ist ein beliebter Ort für Spaziergänge, Joggingrunden und Fahrradausflüge. Sie bietet Entspannung und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zum Wohnort. Das soziale und kulturelle Leben in Woltmershausen ist geprägt durch eine engagierte Gemeinschaft mit einer Vielzahl von Vereinen und Initiativen, die regelmäßige Veranstaltungen und Aktivitäten anbieten. Dies trägt zu einem lebendigen Gemeinschaftsgefühl bei und macht Woltmershausen zu einem lebenswerten Ortsteil für Menschen aller Altersgruppen.



Objektnummer: 24271021 - 28197 Bremen – Woltmershausen

## Sonstige Angaben

**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: 24271021 - 28197 Bremen – Woltmershausen

## 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)