

Bremen – Neustadt

# Traumhaftes Wohn- und Anlageobjekt am Werdersee | selbst nutzen, vermieten oder kombinieren

???????? ??????????: 24271070



???? ??????: 1.595.000 EUR • ??????????: ca. 260,98 m<sup>2</sup> • ?????? ????: 848 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24271070 - 28201 Bremen – Neustadt

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

???????? ??????????: 24271070 - 28201 Bremen – Neustadt

?? ??? ??????

???????? ??????????	24271070	????? ???????	1.595.000 EUR
????????????	ca. 260,98 m <sup>2</sup>	???????	
????? ???????	?????????????? ??????	??????????????????	
????? ??????????????	1996	??? ?????????? ???	
?????? ??????????????	4 x ???????	?????????????	
		?????????????	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
		???????????? ???????	ca. 542 m <sup>2</sup>
		?????????	???????
		????????????????	
		????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	

???????? ??????????: 24271070 - 28201 Bremen – Neustadt

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	128.10 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	04.06.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	?????		

???????? ??????????: 24271070 - 28201 Bremen – Neustadt

?? ?????????



???????? ??: 24271070 - 28201 Bremen – Neustadt

?? ????????



???????? ??????????: 24271070 - 28201 Bremen – Neustadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24271070 - 28201 Bremen – Neustadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24271070 - 28201 Bremen – Neustadt

?? ????????



???????? ??????????: 24271070 - 28201 Bremen – Neustadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24271070 - 28201 Bremen – Neustadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24271070 - 28201 Bremen – Neustadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24271070 - 28201 Bremen – Neustadt

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

Dieses Angebot richtet sich sowohl an Kapitalanleger als auch an Eigennutzer. Willkommen bei einer überaus attraktiven Investitionsmöglichkeit oder Ihrem neuen, stilvollen Zuhause am Werdersee. Auf Wunsch des Eigentümers und unter Wahrung der Diskretion stellen wir Ihnen gerne das ausführliche Exposé nach Angabe Ihrer Kontaktdaten zur Verfügung. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

???????? ??????????: 24271070 - 28201 Bremen – Neustadt

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

- SOLL-Mieteinnahmen 86.400 € p.a. als Anlageobjekt
  - absolute 1A-Lage direkt am Werdersee
  - 1 Gewerbeeinheit mit Nebengebäude, IST-Miete 41.640 € p.a., Mietvertrag mit 10 Jahren Laufzeit + Verlängerungsoption um 5 Jahre
  - 2 Wohneinheiten, leerstehend
  - Energieeffizienzklasse D
- Nutzflächen:
- Keller - 64,7 qm Nutzfläche
  - Nebengebäude Garage - 61,75 qm
  - Doppelgarage - 27,5 qm
  - Spitzboden - nicht vermessen
- Vermietbare Fläche:
- Gewerbeeinheit inkl. Nebenräume - 176,93 qm
  - Wohnung 1 - 105,25 qm
  - Wohnung 2 - 155,73 qm

???????? ??????????: 24271070 - 28201 Bremen – Neustadt

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

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich im Herzen der Bremer Neustadt, einer der gefragtesten Wohngegenden der Stadt. Die unmittelbare Nähe zum Werdersee, das lebendige Umfeld und die hervorragende Anbindung an die Innenstadt verleihen dieser Lage eine besondere Attraktivität.

???????? ??????????: 24271070 - 28201 Bremen – Neustadt

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

**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.

???????? ??????????: 24271070 - 28201 Bremen – Neustadt

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

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

Andre Simon

---

Wachmannstraße 132 ????? - ??????????  
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)