Bremen / Borgfeld – Borgfeld

Seltene Gelegenheit: Außergewöhnliches 5-Parteienhaus in bester Qualität und begehrter Wohnlage

Objektnummer: 26271005



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 463 m² • GRUNDSTÜCK: 1026 m²

Objektnummer: 26271005 - 28357 Bremen / Borgfeld – Borgfeld

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

Objektnummer: 26271005 - 28357 Bremen / Borgfeld – Borgfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	26271005
Wohnfläche	ca. 463 m²
Baujahr	1912
Stellplatz	3 x Carport, 5 x Freiplatz

Kaufpreis	Auf Anfrage
Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 463 m²

Objektnummer: 26271005 - 28357 Bremen / Borgfeld – Borgfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	05.06.2026

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	74.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	1912

Objektnummer: 26271005 - 28357 Bremen / Borgfeld – Borgfeld

Die Immobilie

VON POLL COMMERCIAL®

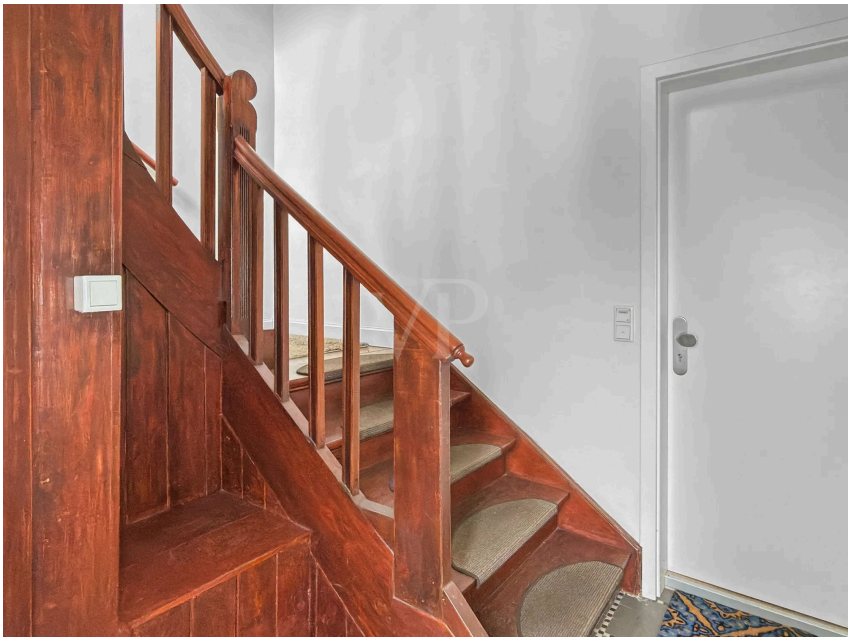
- Mehrfamilienhäuser
- Gewerbeimmobilien



Objektnummer: 26271005 - 28357 Bremen / Borgfeld – Borgfeld

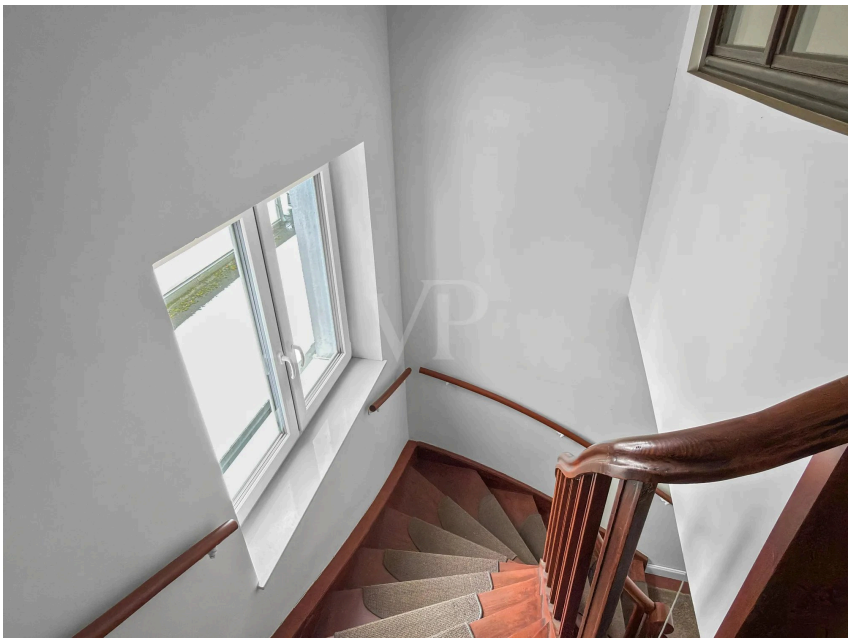
Die Immobilie





Objektnummer: 26271005 - 28357 Bremen / Borgfeld – Borgfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26271005 - 28357 Bremen / Borgfeld – Borgfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26271005 - 28357 Bremen / Borgfeld – Borgfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26271005 - 28357 Bremen / Borgfeld – Borgfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26271005 - 28357 Bremen / Borgfeld – Borgfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26271005 - 28357 Bremen / Borgfeld – Borgfeld

Die Immobilie

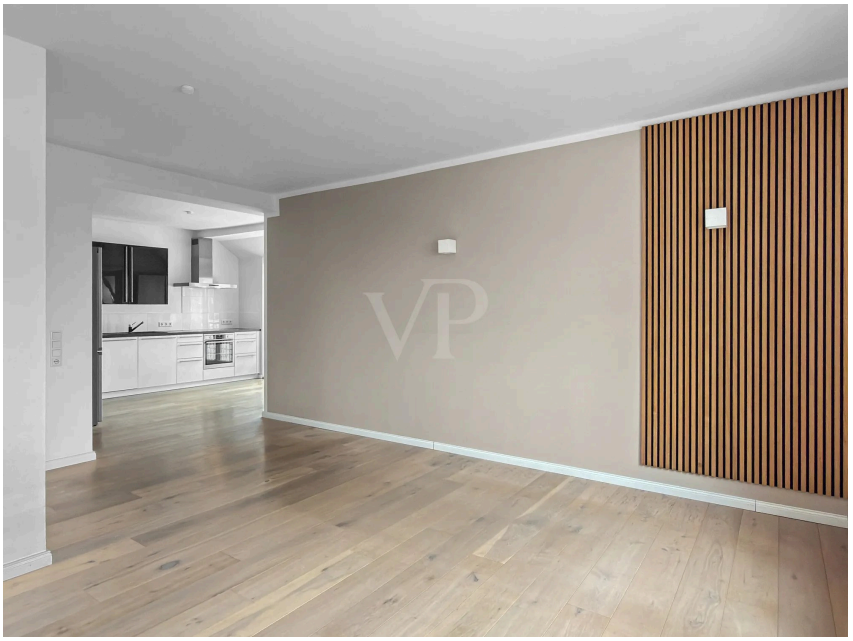




Objektnummer: 26271005 - 28357 Bremen / Borgfeld – Borgfeld

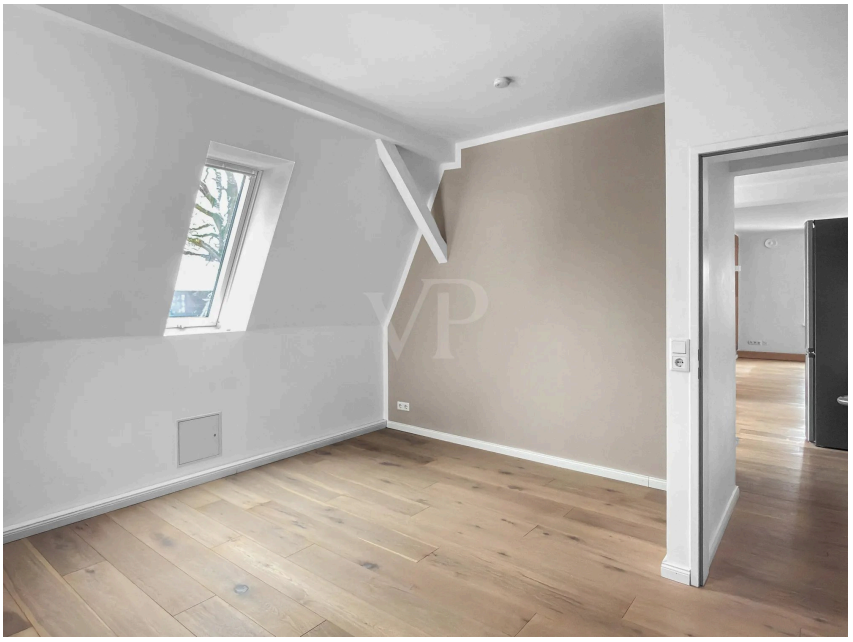
Die Immobilie





Objektnummer: 26271005 - 28357 Bremen / Borgfeld – Borgfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26271005 - 28357 Bremen / Borgfeld – Borgfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26271005 - 28357 Bremen / Borgfeld – Borgfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26271005 - 28357 Bremen / Borgfeld – Borgfeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26271005 - 28357 Bremen / Borgfeld – Borgfeld

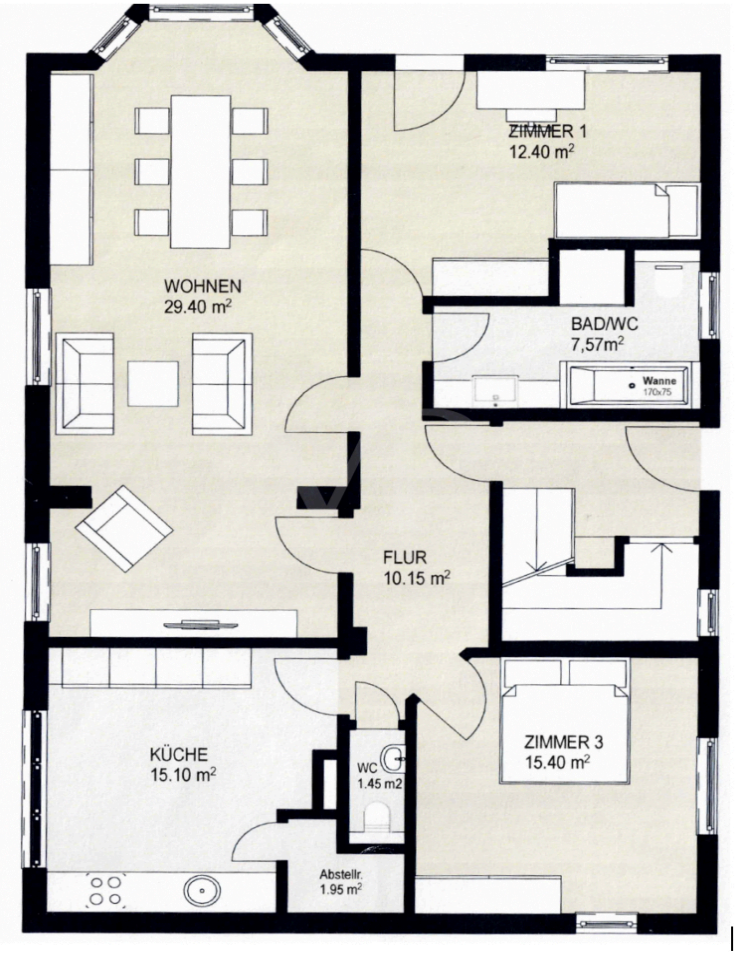
Die Immobilie

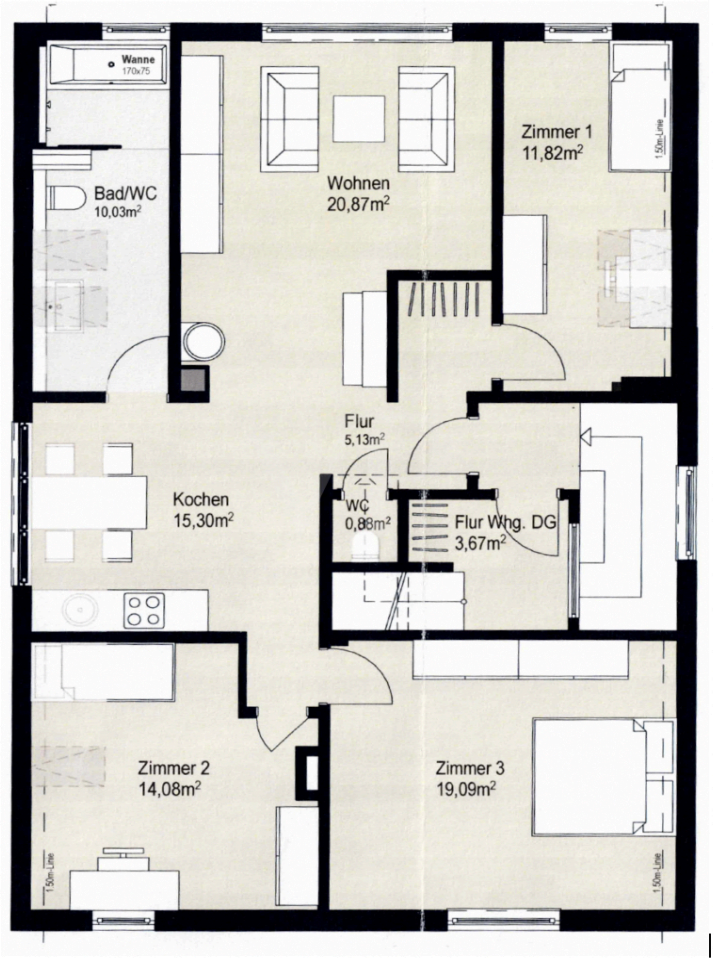


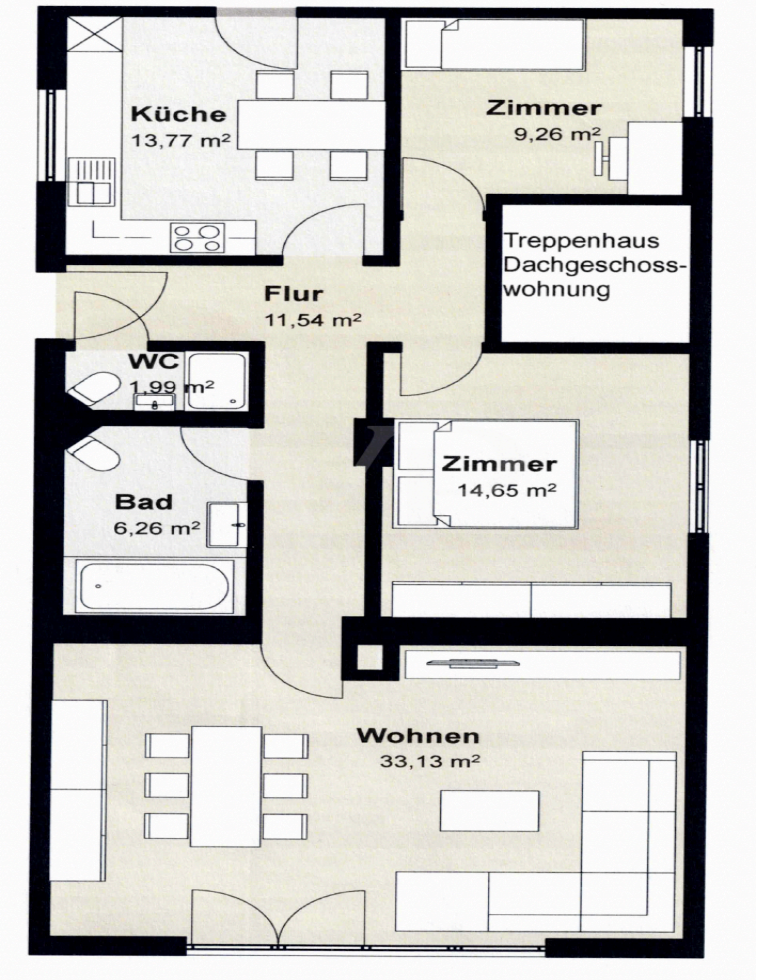


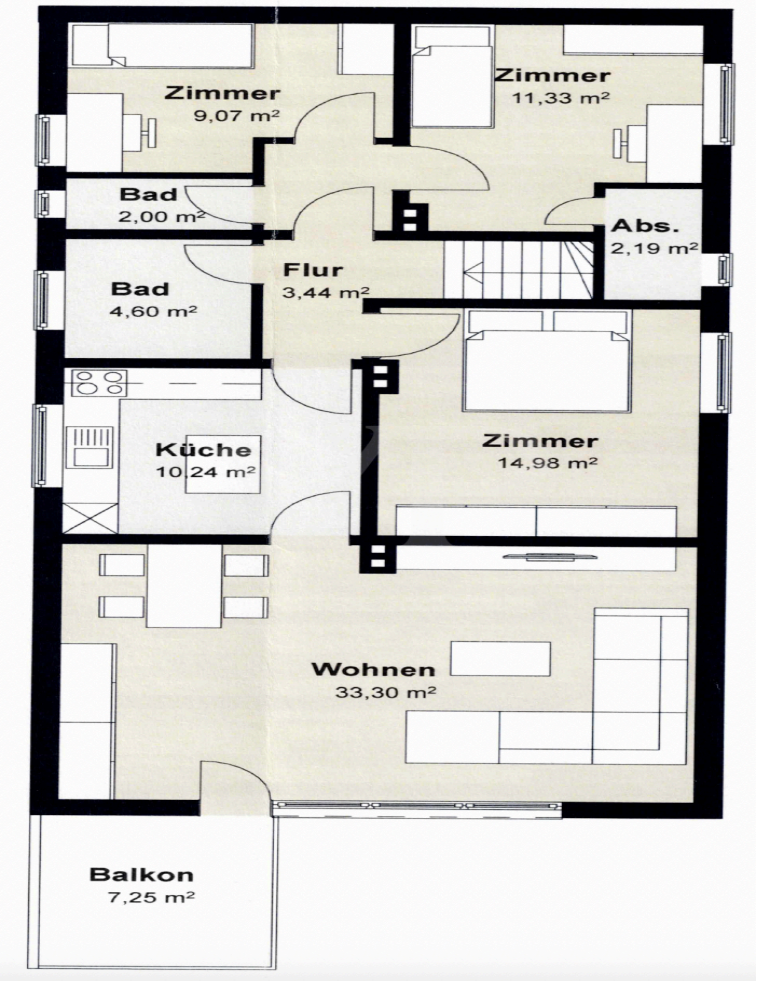
Objektnummer: 26271005 - 28357 Bremen / Borgfeld – Borgfeld

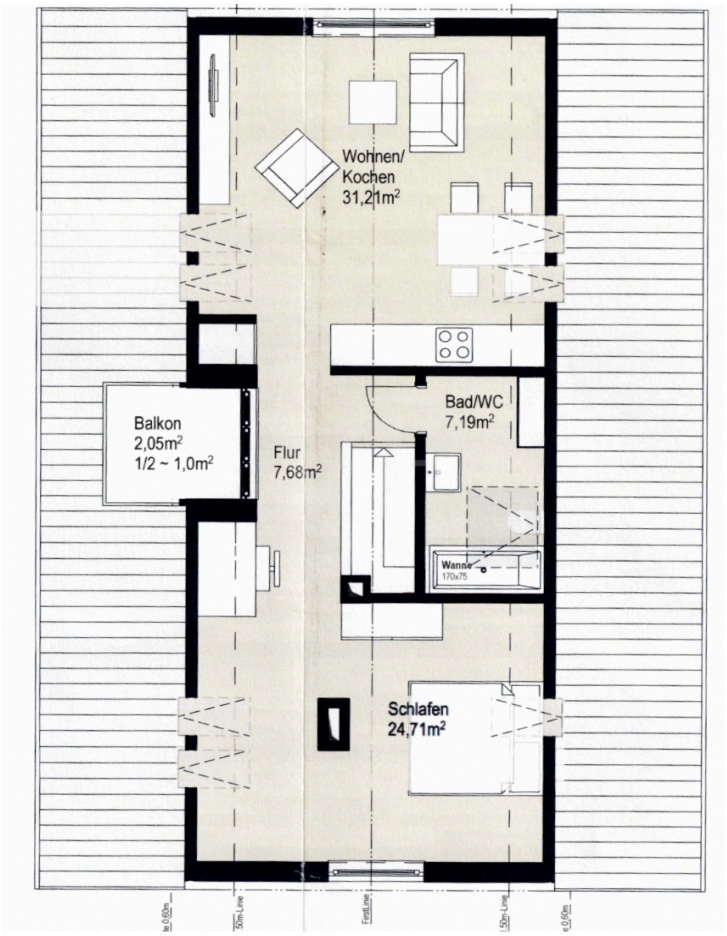
Grundrisse




Wanne
170x75
Bad/WC
10,03m²
Wohnen
20,87m²
Zimmer 1
11,82m²
Flur
5,13m²
Kochen
15,30m²
WC
0,88m²
Flur Whg. DG
3,67m²
Zimmer 2
14,08m²
Zimmer 3
19,09m²


Küche
13,77 m²
Zimmer
9,26 m²
Treppenhaus
Dachgeschoss-
wohnung
Flur
11,54 m²
WC
1,99 m²
Zimmer
14,65 m²
Bad
6,26 m²
Wohnen
33,13 m²


Zimmer
9,07 m²
Zimmer
11,33 m²
Bad
2,00 m²
Abs.
2,19 m²
Flur
3,44 m²
Bad
4,60 m²
Küche
10,24 m²
Zimmer
14,98 m²
Wohnen
33,30 m²
Balkon
7,25 m²



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: 26271005 - 28357 Bremen / Borgfeld – Borgfeld

Ein erster Eindruck

Dieses besondere Angebot richtet sich an Käufer mit hohem Qualitätsanspruch, die Substanz, technische Zukunftsfähigkeit und ein dauerhaft überzeugendes Wohnumfeld in den Mittelpunkt ihrer Investitionsentscheidung stellen.

+ Kernsaniertes 5-Familienhaus mit sehr hochwertigem Ausstattungs- und Modernisierungsstandard
+ Vorderhaus Baujahr 1912, rückwärtiger Gebäudeteil 1969 – beide Gebäudeteile umfassend modernisiert
+ Energetisch guter Zustand durch Sanierung von Dach, Fassade, Fenstern und Gebäudetechnik (Blower-Door-Test)
+ Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe aus 2025 (im Energieausweis noch nicht berücksichtigt)
+ Dezentrale Lüftungsanlagen in allen Wohneinheiten
+ Dreifach verglaste Fenster sowie erneuerte Leitungen, Bäder, Küchen und Bodenbeläge
+ Kein erkennbarer kurzfristiger Investitionsbedarf
+ Hochwertige Ausstattung mit Eichendielen, Kaminöfen und Markenküchen
+ Großzügige Raumhöhen von ca. 3,20 m im Erdgeschoss und ca. 2,70 m im Obergeschoss
+ Balkon, Terrasse oder Gartenanteile je Einheit
+ Drei Carports und fünf Freiplätze
+ Voll unterkellert mit Wasch-/Trockenraum, Fahrradraum und separaten Kellerabteilen
+ Ruhige und gefragte Wohnlage in Bremen-Borgfeld
+ Voll vermietet mit langfristigen Mietverhältnissen und Staffelmieten
+ IST-Nettomiete 68.172 € p. a., SOLL-Nettomiete nach Staffelende 72.852 € p. a.

Das hochwertig modernisierte Mehrfamilienhaus befindet sich in ruhiger, gewachsener Wohnlage von Bremen-Borgfeld und stellt eine nachhaltig ausgerichtete Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive dar. Das Ensemble aus Vorderhaus und rückwärtigem Gebäudeteil wurde zwischen 2013 und 2015 umfassend kernsaniert und präsentiert sich heute in einem technisch wie optisch sehr gepflegten Zustand.

Im Zuge der Sanierung wurden sämtliche wesentlichen Gewerke erneuert, darunter die komplette Haustechnik, Leitungen, Bäder, hochwertige Einbauküchen, Bodenbeläge sowie dreifach verglaste Fenster. Dach und Fassade wurden im Rahmen der Sanierung energetisch verbessert; die Qualität der Gebäudehülle wurde durch einen Blower-Door-Test nachgewiesen. Alle Wohneinheiten verfügen über dezentrale Lüftungsanlagen sowie einen nachgerüsteten Glasfaseranschluss.

Die Heizungsanlage wurde 2025 vollständig erneuert und auf eine moderne Luft-

Wasser-Wärmepumpe umgestellt. Der bestehende Energieausweis berücksichtigt diese Maßnahme noch nicht. Aktuell weist der Energieausweis einen Endenergiebedarf von 74,8 kWh/(m²·a) und die Energieeffizienzklasse B aus.

Alle fünf Wohneinheiten verfügen über Balkon, Terrasse oder eigene Gartenanteile. Zwei Einheiten im rückwärtigen Gebäudeteil besitzen separate Eingänge, was die Privatsphäre und Wohnqualität zusätzlich erhöht. Großzügige Raumhöhen, Innentüren in Sonderhöhe, Eichendielen, Kaminöfen und Markenküchen unterstreichen den hochwertigen Wohncharakter.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und bietet neben einem gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum einen separaten Fahrradkeller sowie eigene Kellerabteile für jede Wohnung. Die Immobilie ist vollständig vermietet und zeichnet sich durch stabile, langfristig angelegte Mietverhältnisse sowie ein sehr gutes Mietklima aus. In Verbindung mit Substanz, Technik und Lage eignet sich das Objekt besonders für Anleger, die Wert auf Werthaltigkeit, Nachhaltigkeit und geringe Bewirtschaftungsrisiken legen.

Objektnummer: 26271005 - 28357 Bremen / Borgfeld – Borgfeld

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im begehrten Bremer Stadtteil Borgfeld, einer der grünsten und zugleich exklusivsten Wohnlagen der Hansestadt. Borgfeld verbindet auf besondere Weise naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der Bremer Innenstadt und zählt seit Jahren zu den gefragtesten Wohnadressen im Bremer Osten.

Die Umgebung ist geprägt von ruhigen Wohnstraßen, großzügigen Grundstücken sowie einer offenen, landschaftlich geprägten Struktur. Nur wenige Schritte entfernt erstrecken sich die Borgfelder Wümmewiesen entlang der Wümme – eines der größten zusammenhängenden Naturschutz- und Erholungsgebiete Bremens. Dieses einzigartige Naturareal bietet weitläufige Spazier-, Rad- und Wanderwege sowie einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür.

Trotz der naturnahen Lage ist die Anbindung an die Stadt sehr gut. Der Ortskern von Borgfeld mit Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie gastronomischen Angeboten ist in kurzer Zeit erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr verbindet Borgfeld zuverlässig mit der Bremer Innenstadt; die Straßenbahnlinie 4 sowie mehrere Buslinien ermöglichen eine direkte und komfortable Verbindung. Mit dem Pkw ist die Innenstadt je nach Verkehrslage in etwa 15 bis 20 Minuten erreichbar.

Die Kombination aus ruhigem, grünem Wohnumfeld, direkter Nähe zur Wümme und den Wümmewiesen sowie der guten Anbindung an das Stadtzentrum macht diese Lage besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und Mieter mit einem hohen Anspruch an Wohnqualität und Lebensumfeld.

Objektnummer: 26271005 - 28357 Bremen / Borgfeld – Borgfeld

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: 26271005 - 28357 Bremen / Borgfeld – Borgfeld

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andre Simon

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com