Bremen

Voll vermietetes Mehrfamilienhaus mit 4 Einheiten in der Bremer Neustadt

Objektnummer: 26271053



KAUFPREIS: 559.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 265.76 m^2 • GRUNDSTÜCK: 244 m^2

Objektnummer: 26271053 - 28199 Bremen

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

Objektnummer: 26271053 - 28199 Bremen

Auf einen Blick

Objektnummer	26271053
Wohnfläche	ca. 265.76 m²
Dachform	Satteldach
Baujahr	1938

Kaufpreis	559.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Gesamtfläche	ca. 346 m²
Vermietbare Fläche	ca. 265 m²

Objektnummer: 26271053 - 28199 Bremen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	12.06.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	196.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1938

Objektnummer: 26271053 - 28199 Bremen

Die Immobilie





Objektnummer: 26271053 - 28199 Bremen

Die Immobilie

VON POLL COMMERCIAL®

- Mehrfamilienhäuser
- Gewerbeimmobilien



Objektnummer: 26271053 - 28199 Bremen

Die Immobilie





Objektnummer: 26271053 - 28199 Bremen

Die Immobilie





Objektnummer: 26271053 - 28199 Bremen

Die Immobilie





Objektnummer: 26271053 - 28199 Bremen

Die Immobilie





Objektnummer: 26271053 - 28199 Bremen

Die Immobilie





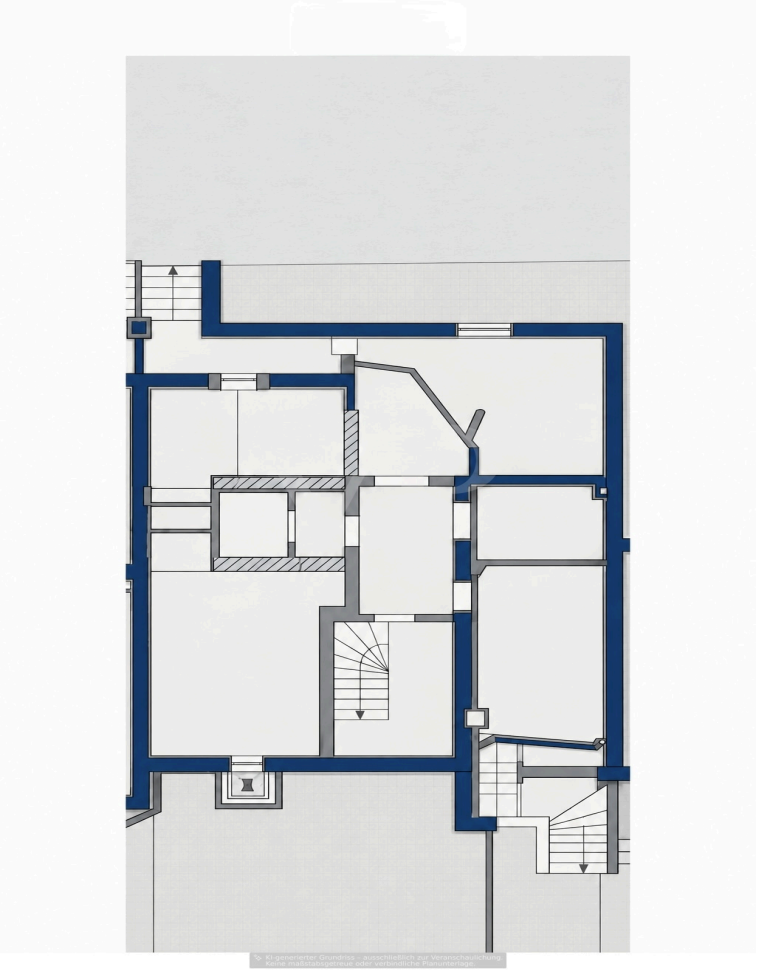
Objektnummer: 26271053 - 28199 Bremen

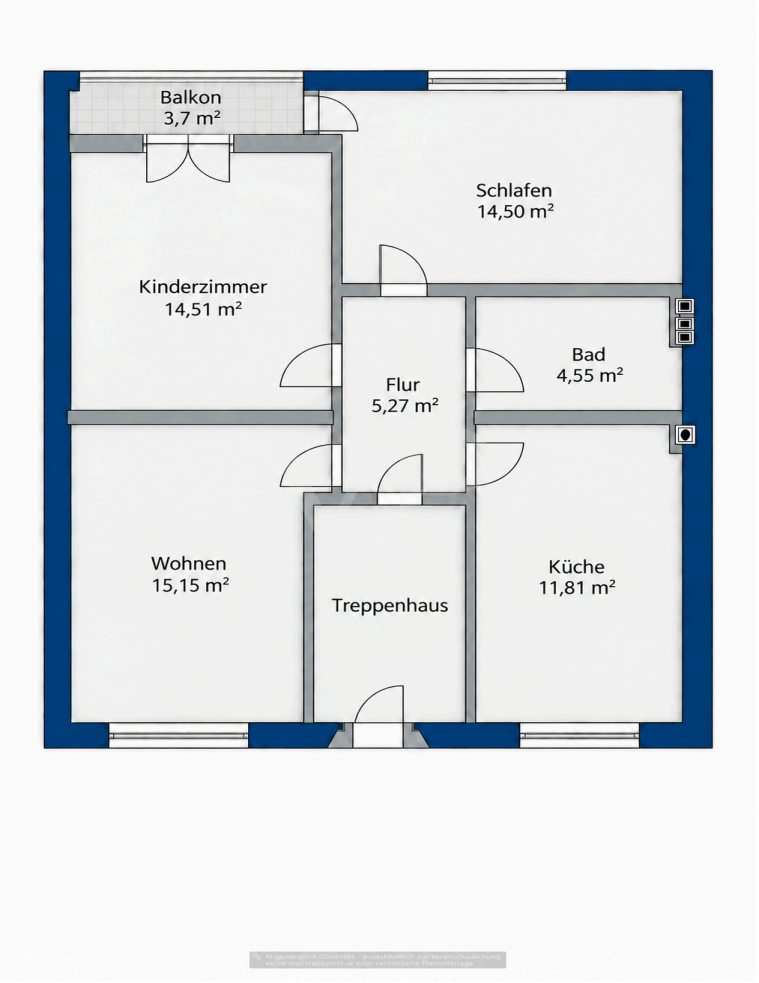
Die Immobilie



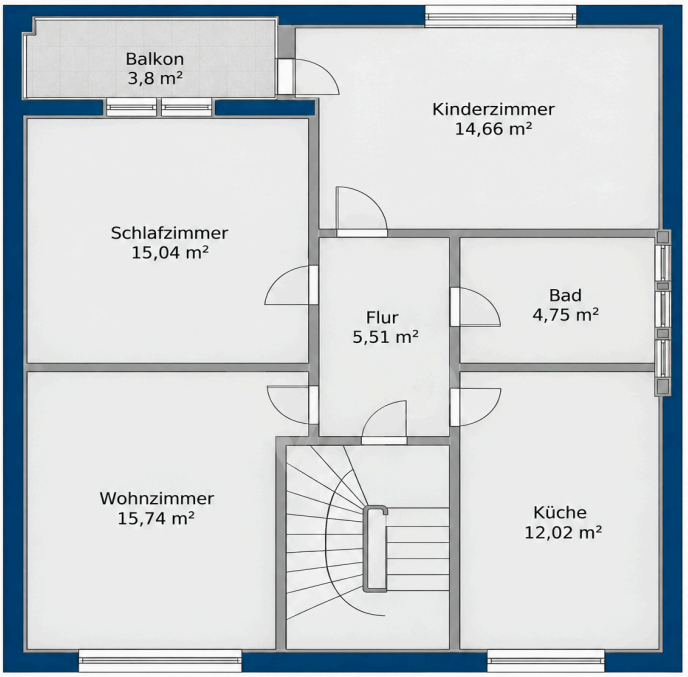
Objektnummer: 26271053 - 28199 Bremen

Grundrisse

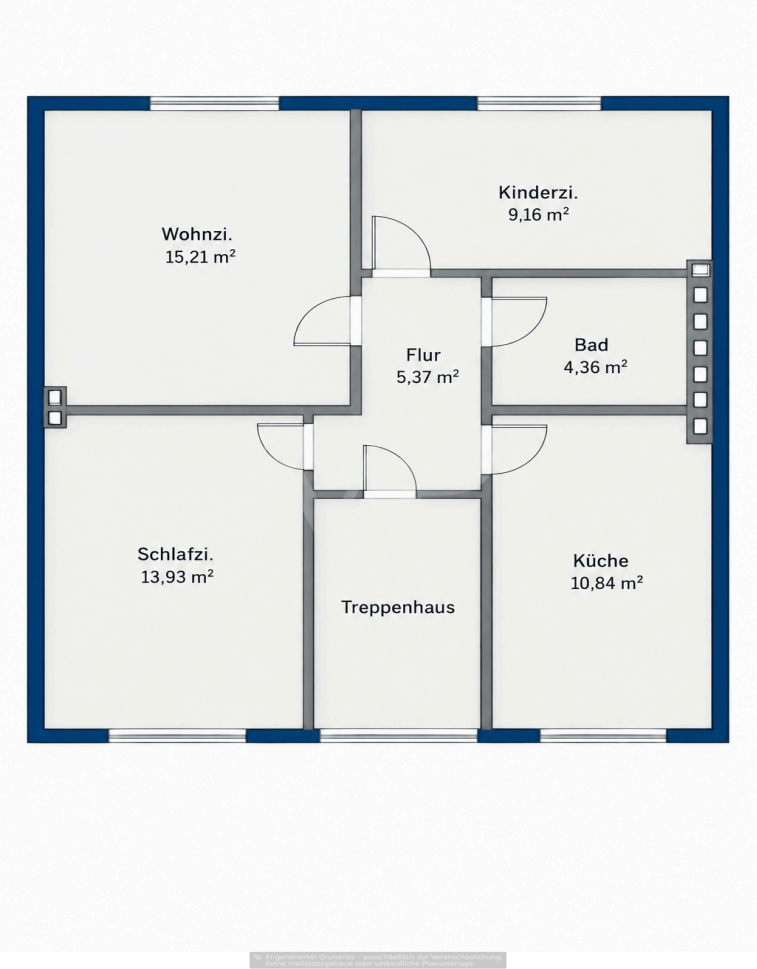




KI-generierte Grundrisse - ausschließlich zur Veranschaulichung, keine maßstabsgerechte oder verbindliche Planunterlage



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



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: 26271053 - 28199 Bremen

Ein erster Eindruck

+ 4 Dreizimmerwohnungen, voll vermietet
+ IST-Nettokaltmiete 35.160 € p. a., Ø 11,02 € / m²
+ Faktor 15,90 / Bruttorendite 6,29 % (IST)
+ Alle vier Gas-Brennwertthermen 2021/2022 erneuert
+ Zwei Bäder 2019 und 2021 modernisiert
+ Haus-, Keller- und Wohnungseingangstüren 2020 bis 2022 erneuert
+ Fenster im Laufe der Jahre überwiegend erneuert, zuletzt 2025
+ Zählerschrank 2020, Außenanlagen und Zäune 2022 erneuert
+ Drei Wohnungen mit Einbauküche vermietet
+ Nahezu gleich große Zimmer, auch für Wohngemeinschaften geeignet
+ Stabile Vermietung, letzte Neuvermietungen 2024 und 2025 auf aktuellem Mietniveau
+ gefragte Lage in der Bremer Neustadt

- Elektrik in drei Einheiten, zwei Bäder sowie Dach und Fassade mittel- bis langfristig modernisierungsbedürftig

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1938. Das Gebäude ist Teil einer geschlossenen Häuserzeile und verfügt über drei Vollgeschosse, ein ausgebautes Dachgeschoss sowie einen Vollkeller mit ca. 81 m² Nutzfläche. Das Grundstück umfasst 244 m².

Auf einer Wohnfläche von ca. 266 m² verteilen sich vier Dreizimmerwohnungen zwischen ca. 59 und 70 m². In den Wohnungen im Erdgeschoss sowie im 1. und 2. Obergeschoss sind die drei Zimmer mit jeweils ca. 14,5 bis 15,7 m² nahezu gleich groß. Damit sprechen die Wohnungen neben Paaren und kleinen Familien auch Wohngemeinschaften an, die in der Neustadt durch die Nähe zur Hochschule Bremen und zur Innenstadt besonders gefragt sind.

Drei Wohnungen sind mit Einbauküche vermietet, die Küchen stehen im Eigentum des Vermieters. Der Garten steht allen Mietparteien zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung, wird aktuell jedoch lediglich vom Mieter im Erdgeschoss genutzt.

Das Objekt ist voll vermietet und erzielt eine Jahresnettokaltmiete von 35.160 €. Die Mieten liegen im Schnitt bei 11,02 € / m². Die beiden jüngsten Neuvermietungen aus 2024 und 2025 wurden auf demselben Niveau abgeschlossen und belegen die gute Vermietbarkeit.

In den vergangenen Jahren wurde kontinuierlich investiert: 2021 und 2022 wurden alle vier Gas-Etagenheizungen durch moderne Brennwertthermen ersetzt. Zwei Bäder

wurden 2019 und 2021 modernisiert, Haus-, Keller- und Wohnungseingangstüren zwischen 2020 und 2022 erneuert. Die Fenster wurden im Laufe der Jahre überwiegend erneuert, zuletzt 2025. Zudem wurden 2020 der Zählerschrank und 2022 Vorgarten, Pflasterung und Zäune erneuert.

Mittel- bis langfristig besteht Modernisierungsbedarf bei der Elektroinstallation in drei Einheiten, bei zwei Bädern aus den 1990er Jahren sowie an Dach und Fassade. Der Bedarfsausweis weist einen Endenergiebedarf von 196,2 kWh / ($m^2 \cdot a$) und die Energieeffizienzklasse F aus. Für Investoren bietet sich damit die Möglichkeit, den Wert der Immobilie durch gezielte Maßnahmen weiter zu steigern.

Das Mehrfamilienhaus bietet eine solide Basis für eine langfristige Kapitalanlage in einem gefragten innerstädtischen Stadtteil.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26271053 - 28199 Bremen

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt im Bremer Stadtteil Neustadt, einem lebendigen und gewachsenen Wohnstadtteil am linken Weserufer, direkt gegenüber der Bremer Innenstadt. Mit rund 74.000 Einwohnern zählt die Neustadt zu den größten Stadtteilen Bremens und verbindet innerstädtisches Wohnen mit einer vielfältigen Infrastruktur.

Verkehrsanbindung
Das Haus liegt an einer der Hauptverkehrsachsen der Neustadt. Seit Eröffnung der parallel verlaufenden A 281 hat sich der Verkehr hier deutlich reduziert. Die Anschlussstelle der A 281 liegt in unmittelbarer Nähe, über den Autobahnzubringer Arsten ist die A 1 schnell erreicht. Die Straßenbahnanbindung ist nur wenige Minuten entfernt, sodass man schnell in die Innenstadt oder zum Flughafen gelangt. Zusätzlich besteht mit dem Bahnhof Bremen-Neustadt Anschluss an den Regionalverkehr.

Einkaufen und Versorgung
Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken und Dienstleister des täglichen Bedarfs sind im Stadtteil zahlreich vorhanden. Die Bremer Innenstadt mit ihrem umfassenden Einkaufs- und Gastronomieangebot liegt auf der anderen Weserseite.

Bildung
Die Hochschule Bremen hat ihren Hauptstandort in der Neustadt und sorgt für eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum. Kindergärten und Schulen aller Formen sind im Stadtteil vorhanden.

Freizeit und Erholung
Der Werdersee, die Neustädter Wallanlagen und der Hohentorspark bieten attraktive Grünflächen zum Spazierengehen, Joggen und Radfahren. Mit zahlreichen Cafés, Bars und Restaurants bietet die Neustadt zudem ein vielfältiges kulturelles Angebot.

Die Kombination aus zentraler Lage, sehr guter Verkehrsanbindung und gewachsener Infrastruktur sorgt für eine konstant hohe Nachfrage nach Mietwohnungen in diesem Stadtteil.

Objektnummer: 26271053 - 28199 Bremen

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: 26271053 - 28199 Bremen

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