MAGELLAN
REAL ESTATE GmbH
IMMOBILIENBERATER



Objekt: MG24095

Magellan Real Estate: Vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon nahe Bürgerpark in Schwachhausen

Hochparterre, Bremen

320.000,00 €

Daten in Überblick

ImmoNr	MG24095
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Wohnfläche	ca. 106 m²
Anzahl Badezimmer	1
Straße	
Hausnummer	
PLZ	28209
Ort	Bremen
Kaufpreis	320.000,00 €
Außen-Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Hochparterre
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Vermietet	Ja
Baujahr	1954
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	136 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis	22.01.2029
Baujahr lt. Energieausweis	1954
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	E

Beschreibung

Diese vermietete 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur 4 Wohneinheiten ist eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger. Mit ca. 106 m² Wohnfläche bietet die Wohnung ein großzügiges Wohnzimmer, zwei flexibel nutzbare Zimmer (z. B. als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer) sowie ein modernes Tageslichtbad mit Badewanne.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse, die zusätzlichen Wohnkomfort bietet. Das Gebäude wurde in den letzten 15-20 Jahren renoviert, inklusive der vollständigen Renovierung des Grundkanals im Jahr 2021. Dadurch präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand mit geringem Instandhaltungsbedarf.

Ein weiterer Vorteil: Nach Bedarf kann eine Garage separat erworben werden (für 25.000 €), was zusätzliche Flexibilität für zukünftige Mieter oder Käufer bietet.

Bitte beachten Sie, dass einige der gezeigten Bilder Beispielbilder sind, die das Haus und die Wohnung repräsentativ darstellen. Die Immobilie wird im Rahmen eines Portfolios komplett verkauft, was zusätzliche Möglichkeiten für Investoren eröffnet.

Mit der bereits bestehenden Vermietung profitieren Sie von stabilen Mieteinnahmen in einer begehrten Lage, die sowohl Ruhe als auch eine hervorragende Infrastruktur bietet.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen, zur Einsicht in die Mietunterlagen oder für Details zum Portfolio!

Ausstattung Beschreibung

Wir möchten Sie zu dieser Immobilie noch auf folgende Ausstattungsmerkmale hinweisen:

- Baujahr: ca.1954 (ca. 2005 -2024 Sanierung und Modernisierung)
- Heizung: ÖL ca. 2001
- Kaltmiete: 1.190 € p.m seit Mai 2024
- Nebenkosten inklusive Heizkoten umlagefähig: ca. 318 € p.m.
- Wohnfläche: ca. 106 m²
- Eigener Kellerraum
- Die vermietete (50€ p.m.) Garage kann für 25.000 € erworben werden

Bei Rückfragen kommen Sie gerne auf uns zu.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden Bremens, im Stadtteil Schwachhausen, genauer gesagt im Viertel Barkhof. Diese Lage vereint urbanes Leben mit einem hohen Erholungswert und einer ausgezeichneten Infrastruktur.

In unmittelbarer Nähe liegt der wunderschöne Bürgerpark, der als grüne Lunge der Stadt gilt und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Joggen, Spazierengehen oder Rudern bietet. Der Barkhof selbst ist geprägt von charmanten Altbremer Häusern, gepflegten Wohnanlagen und einer ruhigen, gehobenen Wohnatmosphäre.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Straßenbahnen und Busse sind fußläufig erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung in die Bremer Innenstadt sowie zu anderen Stadtteilen. Für den täglichen Bedarf sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés und Restaurants in der Umgebung vorhanden. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich ebenfalls in direkter Nähe.

Auch die Autobahnen A1 und A27 sind mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar, wodurch eine ausgezeichnete regionale und überregionale Anbindung gewährleistet ist. Die Lage bietet somit die perfekte Kombination aus urbaner Lebensqualität und ruhigem Wohnen in einer der Top-Adressen Bremens.



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



Küche



Schlafzimmer



Flur



Flur

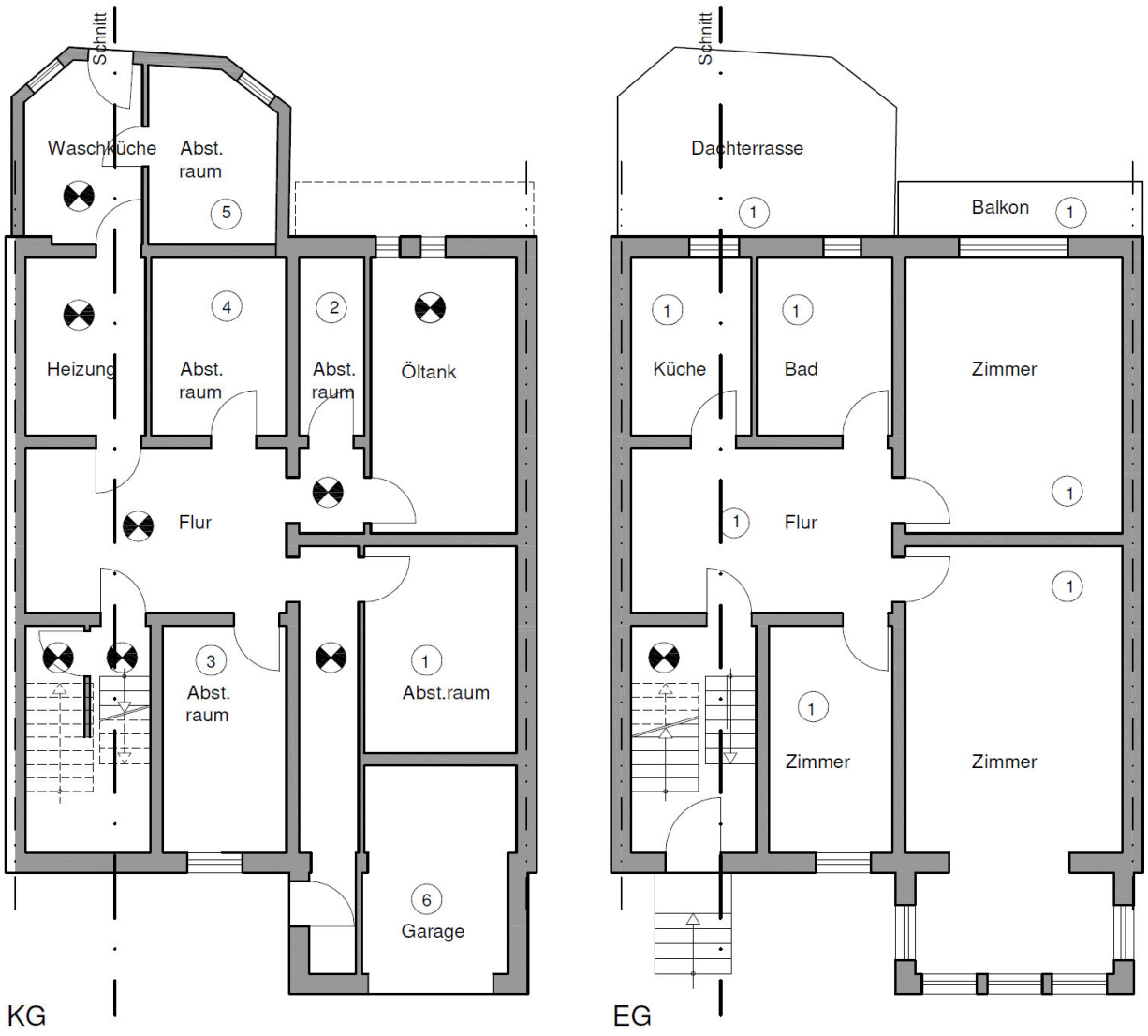


Badezimmer



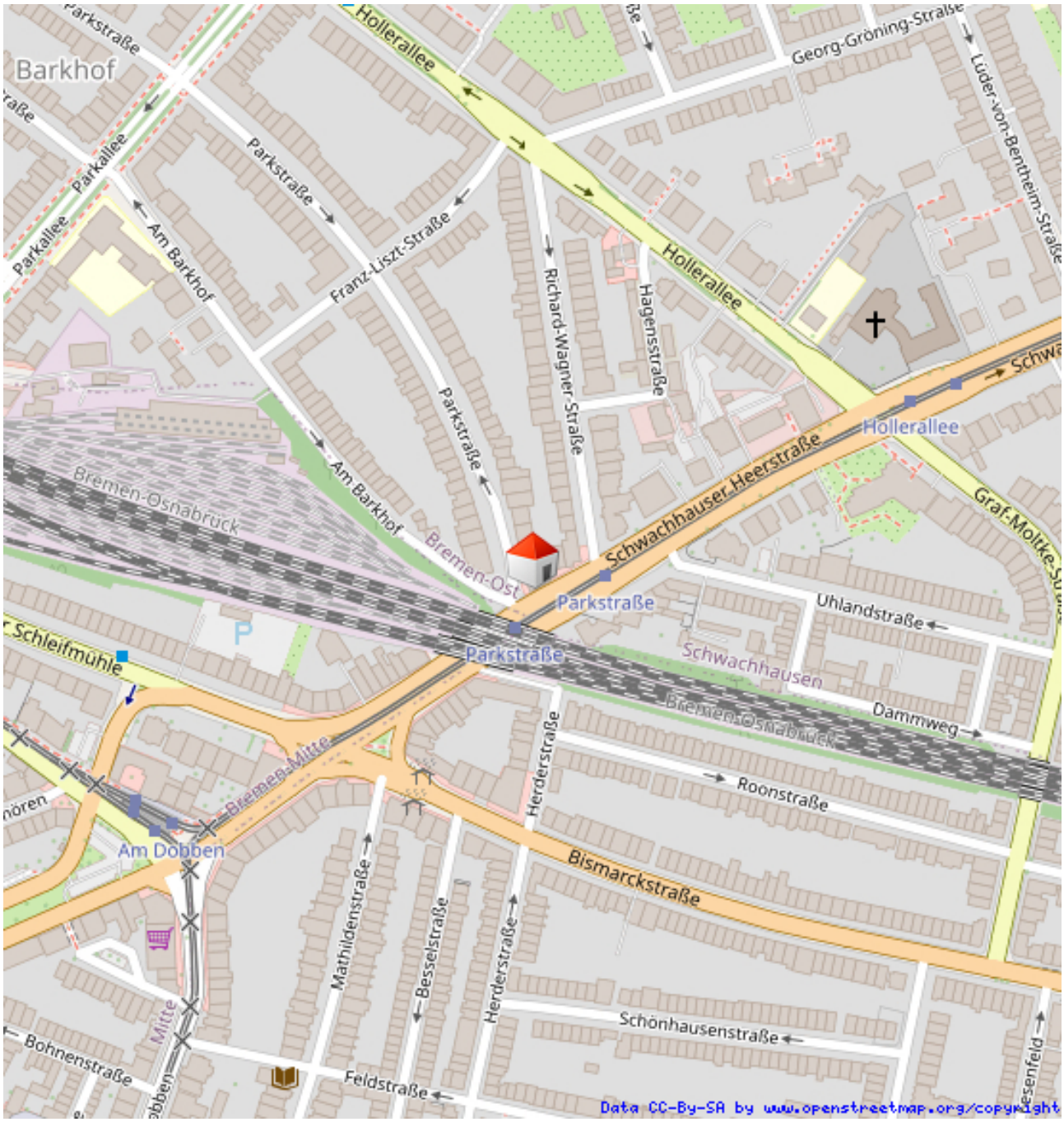
Balkon

Grundriss

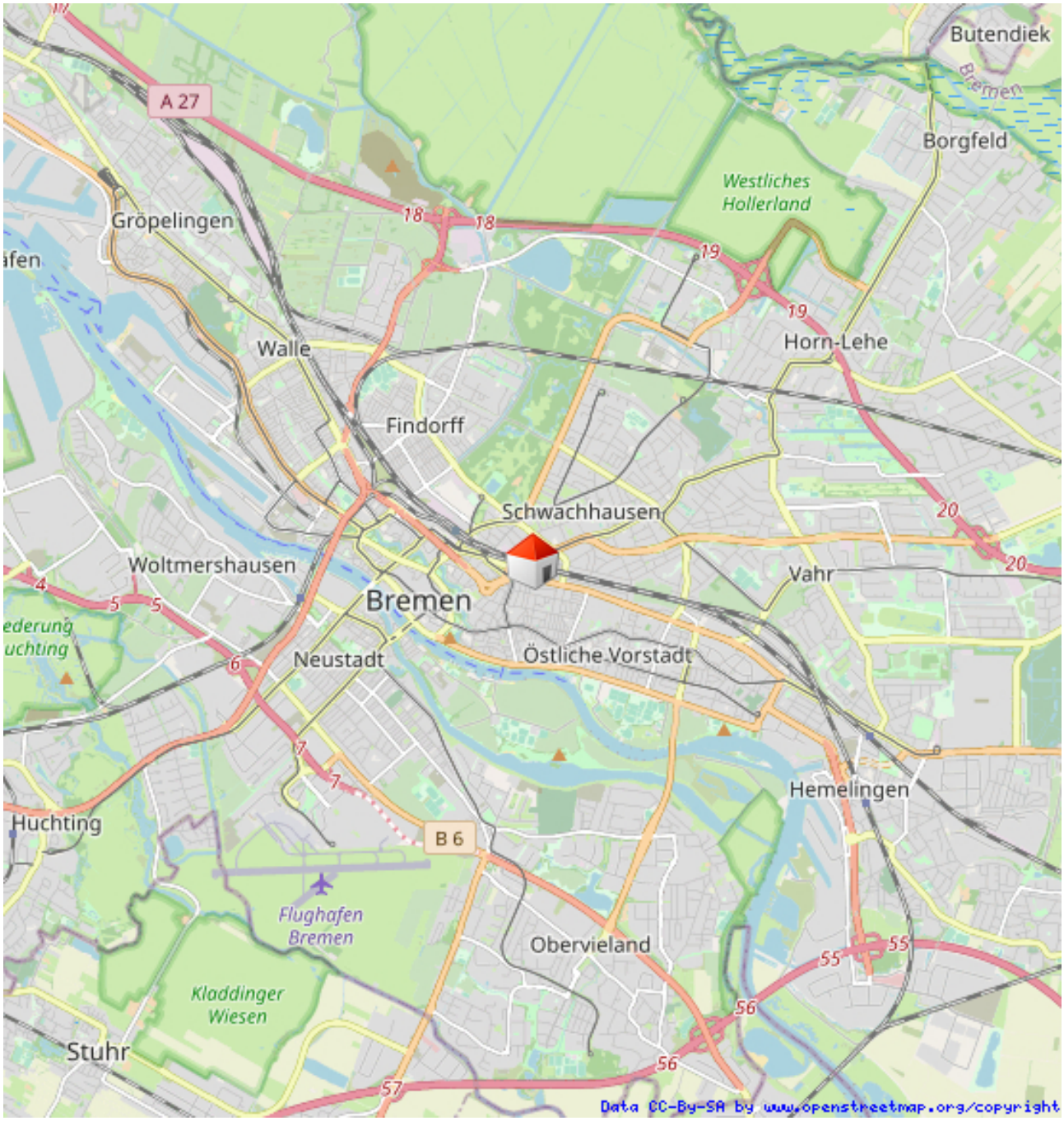


Keller und Hochparterre

Lageplan



Mikrolage


Butendiek
Bremen
Borgfeld
A 27
Westliches
Hollerland
Gröpelingen
Walle
Findorff
Horn-Lehe
Schwachhausen
Woltmershausen
Bremen
Vahr
Neustadt
Östliche Vorstadt
Hemelingen
Huchting
B 6
Flughafen
Bremen
Obervieland
Kladdinger
Wiesen
Stuhr
Data CC-By-SA by www.openstreetmap.org/copyright

Makrolage

MAGELLAN
REAL ESTATE GmbH
IMMOBILIENBERATER

Zur Verfügung steht Ihnen gerne
Ihr Ansprechpartner



Herr Christian Meyer
Magellan Real Estate GmbH
Weststraße 3
27777 Ganderkesee

Telefon: +49 421 98 98 04 30
Fax: +49 421 98 98 04 39
Mobil: +49 176 23 81 40 14

E-Mail: c.meyer@magellan-realestate.com

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) der Firma Magellan Real Estate GmbH

Präambel

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) sind die Grundlage für sämtliche Geschäftsbeziehungen mit unseren Kunden. Sie dienen der Vereinfachung, Beschleunigung und Standardisierung des Vertragsabschlusses durch vordefinierte Regelungen. Für Kaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuches (HGB) gelten diese AGB auch für zukünftige Geschäftsbeziehungen, ohne dass es einer ausdrücklichen Vereinbarung bedarf.

§ **1 Vertraulichkeit**

1.1 Sämtliche Informationen und Unterlagen, einschließlich unserer Objektnachweise, die wir zur Verfügung stellen, sind ausschließlich für unsere Kunden bestimmt und dürfen ohne schriftliche Einwilligung der Firma Magellan Real Estate GmbH nicht an Dritte weitergegeben werden. Bei Zuwiderhandlung kann der Weitergebende im Falle des Zustandekommens eines Hauptvertrags (Miet- oder Kaufvertrag) zur Zahlung der ursprünglich vereinbarten Provision oder der im Exposé angegebenen Höhe verpflichtet sein.

§ 2 Datenschutz

Der Auftraggeber erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass die Firma Magellan Real Estate GmbH zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen berechtigt ist, die erforderlichen personenbezogenen Daten des Auftraggebers gemäß den gesetzlichen Bestimmungen zu verarbeiten.

§ 3 Vorwissen

Sofern unserem Kunden ein von uns angebotenes Objekt bereits bekannt ist, hat er uns dies innerhalb von drei Kalendertagen schriftlich mitzuteilen. Unterlässt er dies, ist unser Kunde verpflichtet, uns sämtliche Aufwendungen zu erstatten, die uns dadurch entstehen, dass er uns nicht über sein Vorwissen informiert hat.

§ 4 Haftungsbeschränkung

4.1 Die von uns erteilten Auskünfte und Angaben basieren auf Informationen und Mitteilungen von Dritten. Wir übernehmen keine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit und/oder Vollständigkeit dieser Angaben, es sei denn, uns trifft grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz. Für leichte Fahrlässigkeit haften wir nicht, sofern sie keine wesentlichen Vertragspflichten, Schäden an Leben, Körper oder Gesundheit betrifft, Garantien betrifft oder Ansprüche nach dem Produkthaftungsgesetz betroffen sind. Dies gilt auch für Pflichtverletzungen unserer Erfüllungsgehilfen und gesetzlichen Vertreter.

§ **5 Vertragsabschluss / Provision**

5.1 Der Provisionsanspruch des Maklers entsteht mit Abschluss des rechtswirksamen Hauptvertrages. Die Provision wird fällig und ist verdient, sobald der Hauptvertrag (Miet- oder Kaufvertrag) zustande gekommen ist. Sie ist innerhalb von 10 Tagen nach Rechnungsstellung zahlbar. Im Falle des Zustandekommens des gewünschten Hauptvertrags durch unsere Vermittlung oder unseren Nachweis ist der Auftraggeber verpflichtet, eine Provision an die Firma Magellan Real Estate GmbH zu zahlen. Die Höhe der Provision sowie die Zahlungsmodalitäten richten sich nach den ortsüblichen Provisionsregelungen am Standort der Immobilie, sofern im Angebot nicht ausdrücklich ein anderer Provisionsbetrag genannt ist.

§ 6 Doppeltätigkeit

Die Firma Magellan Real Estate GmbH ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden.
§ 7 Rückfrageklausel
7.1 Im Verhältnis zum Eigentümer eines Objektes, das uns zur Vermittlung überlassen wurde, ist der Eigentümer verpflichtet, vor Abschluss des beabsichtigten Hauptvertrages (Kauf- oder Mietvertrag) unter Angabe des Namens und der Anschrift des beabsichtigten Vertragspartners bei der Firma Magellen Real Estate GmbH nachzufragen, ob die Vermittlung des beabsichtigten Vertragspartners aufgrund unserer Tätigkeit erfolgt ist.

§ 8 Folgegeschäft

8.1 Ein Provisionsanspruch der Firma Magellan Real Estate GmbH besteht auch bei Folgegeschäften, die innerhalb eines zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhangs seit dem Ursprungsvertrag abgeschlossen werden. Ein Folgegeschäft liegt vor, wenn eine Erweiterung oder Änderung der abgeschlossenen Vertragsgelegenheit eintritt.

§ 9 Gerichtsstand

Sofern es sich auch bei unserem Kunden um einen Kaufmann im Sinne des HGB handelt, ist Oldenburg als Gerichtsstand vereinbart. Es gilt ausschließlich deutsches Recht.

§ 10 Salvatorische Klausel

10.1 Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwiderläuft.

Sonstige Angaben

DSGVO:
Wir verweisen hiermit auf die Speicherung Ihrer Daten, sobald Sie uns eine Kontakt-Anfrage senden. Die Daten werden nicht an Dritte weitergegeben und dienen lediglich der Kontaktaufnahme, um ggf. einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Sollten Sie die Speicherung nicht wünschen, bitten wir um ‚kurze Mitteilung, um diese zu löschen.

GELDWÄSCHEGESETZ.
Als Immobilienmaklerunternehmen ist Magellan Real Estate 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.