

Exposé

Mehrfamilienhaus in Bremen

**Bremen-Neustadt | Renditestarkes Mehrparteienhaus |
Faktor 13,6**



Objekt-Nr. OM-435759

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **575.000 €**

Ansprechpartner:
Dennis Lange

Kirchweg 77
28201 Bremen
Bremen
Deutschland

Baujahr	1915	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	121,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	168,00 m ²	Heizung	Etagenheizung
Nutzfläche	43,00 m ²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Attraktive Kapitalanlage in gefragter Lage von Bremen-Neustadt

Dieses interessante Mehrparteienhaus befindet sich in begehrter Lage der Bremen-Neustadt, nur wenige Schritte vom beliebten Naherholungsgebiet Werdersee entfernt. Die zentrale Lage, die Nähe zur Hochschule sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Angebote sorgen für eine dauerhaft hohe Nachfrage – insbesondere bei Studenten und jungen Berufstätigen.

Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 168 m² auf einem ca. 121 m² großen Grundstück und verfügt über insgesamt 9 Zimmer sowie 3 Badezimmer.

Die Raumaufteilung eignet sich ideal für die studentische Vermietung oder Wohngemeinschaften. Die Immobilie ist in mehrere Einheiten aufgeteilt und wie folgt konzipiert: Erdgeschoss + Souterrain, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss. Diese Struktur ermöglicht eine flexible Nutzung und eignet sich besonders gut für die Vermietung an Studenten.

Die Immobilie erzielt aktuell monatliche Nettokaltmieteinnahmen von ca. 3.510,00 €, was einer jährlichen Nettokaltmiete von ca. 42.120 € entspricht. Beim angebotenen Kaufpreis von 575.000 € ergibt sich ein attraktiver Faktor von ca. 13,6 und damit eine besonders interessante Perspektive für Kapitalanleger.

Das Haus wurde in den vergangenen Jahren gepflegt sowie teilweise modernisiert und renoviert. Eine Gasetagenheizung wurde kürzlich erneuert, die weiteren Heizungen sind etwa 10 Jahre alt. Trotz der zentralen Lage bietet die Immobilie ein ruhiges Wohnumfeld mit Innenhof. Drei Balkone zum Innenhof erhöhen den Wohnkomfort zusätzlich.

Zudem wurde die Straße kürzlich neu gestaltet. Eine sehr gute Anbindung an Straßenbahn und Bus sorgt für eine schnelle Erreichbarkeit der Bremer Innenstadt und der Hochschulen. Kostenfreie Parkmöglichkeiten befinden sich auf der Straßenseite.

Die Kombination aus gefragter Lage, stabilen Mieteinnahmen und attraktivem Faktor macht diese Immobilie zu einer attraktiven Kapitalanlage.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Der Kirchweg befindet sich im lebendigen Stadtteil Buntentor, einer begehrten Wohnlage im Herzen der Bremen-Neustadt. Die zentrale Lage verbindet urbanes Leben mit naturnaher Umgebung und bietet damit eine attraktive Kombination aus Stadtleben und Erholung.

In unmittelbarer Nähe befinden sich die Weser und der beliebte Werdersee – zwei der schönsten Naherholungsgebiete Bremens. Der Werdersee ist ein beliebtes Ziel für Spaziergänge, Joggingrunden und Fahrradtouren. Zudem lädt die idyllische Umgebung zu vielfältigen Freizeitaktivitäten wie Schwimmen, Paddeln oder entspannten Picknicks am Wasser ein.

Auch die Weserpromenade ist nur wenige Minuten entfernt und bietet zahlreiche Möglichkeiten für entspannte Spaziergänge mit Blick auf das Wasser und die vorbeiziehenden Boote.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur aus. In der Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und kleinere Fachgeschäfte für den täglichen Bedarf. Der Stadtteil Buntentor ist außerdem bekannt für seine vielfältige Gastronomieszene mit gemütlichen Cafés, Restaurants und Bars. Wochenmärkte in der

Umgebung bieten zusätzlich frische regionale Produkte und sorgen für eine lebendige Atmosphäre.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien verbinden die Neustadt schnell und bequem mit der Bremer Innenstadt sowie weiteren Stadtteilen. Auch der Bremer Hauptbahnhof ist in kurzer Zeit erreichbar. Für Autofahrer stehen öffentliche Parkmöglichkeiten direkt in der Straße zur Verfügung.

In der näheren Umgebung befinden sich zudem zahlreiche Bildungseinrichtungen, darunter Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen. Auch die Universität Bremen ist gut erreichbar.

Wir freuen uns, Ihnen dieses attraktive Objekt präsentieren zu dürfen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	166,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Flurbereich

Exposé - Galerie



Badezimmer



Wohnraum

Exposé - Galerie



Wohnraum



Wohnraum

Exposé - Galerie



Wohnraum



Duschbad

Exposé - Galerie



Wohnraum



Küchenbereich

Exposé - Galerie



Küchenbereich



Küchenbereich

Exposé - Galerie



Wohnraum



Wohnraum

Exposé - Galerie



Außenansicht



Innenhof

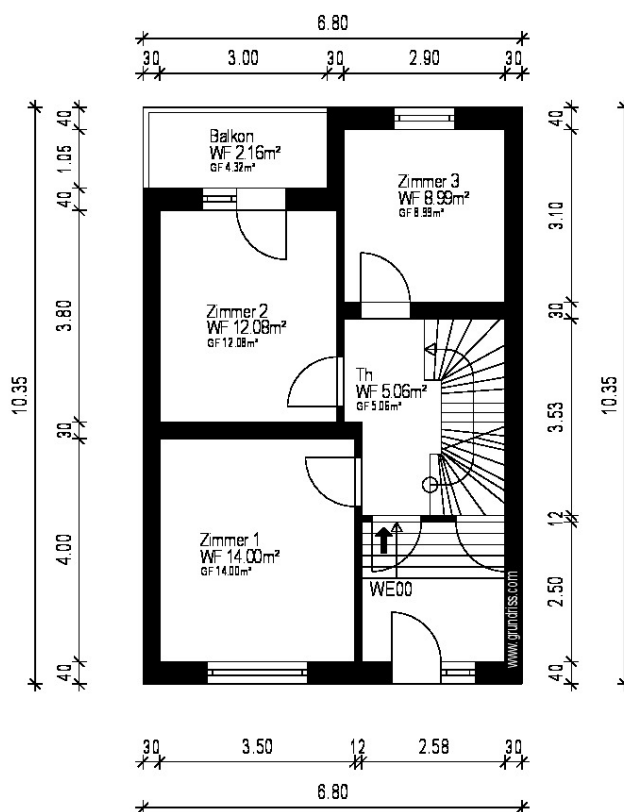
Exposé - Galerie



Innenhof

Exposé - Grundrisse

Erstellt von: 1000hands AG - Hussitenstraße 32 - 13355 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 809 846 23



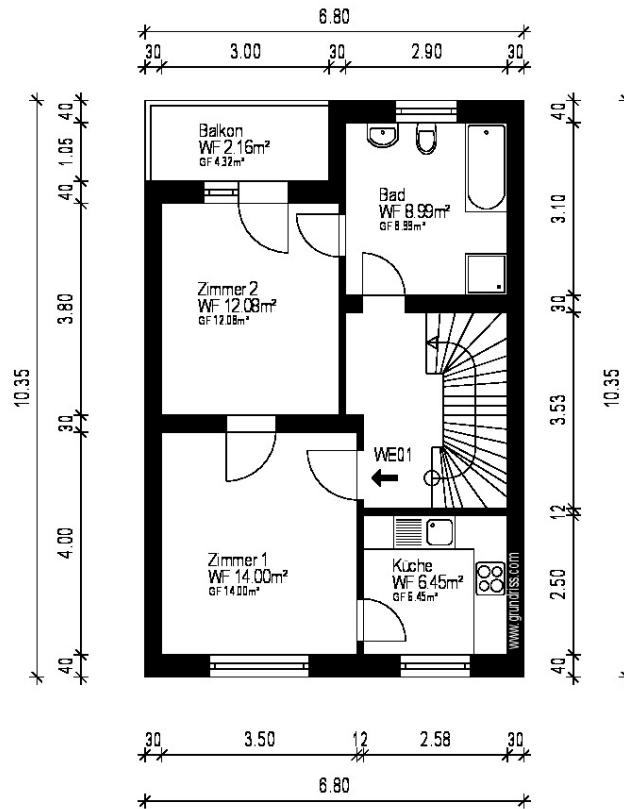
Gebäude		MFH	
Ort/Strasse		28201 Bremen, Kirchweg 77	
Planinhalt		Erdgeschoss	
Maßstab	1:100/A4	Datum	18.03.2026
Objekt-Nr.	WE00	Plan-Nr.	4



ohne-makler.net
AUFTRAG - CAD-Service - Flächen

Exposé - Grundrisse

Erstellt von: 1000hands AG - Hussitenstraße 32 - 13356 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 809 846 23



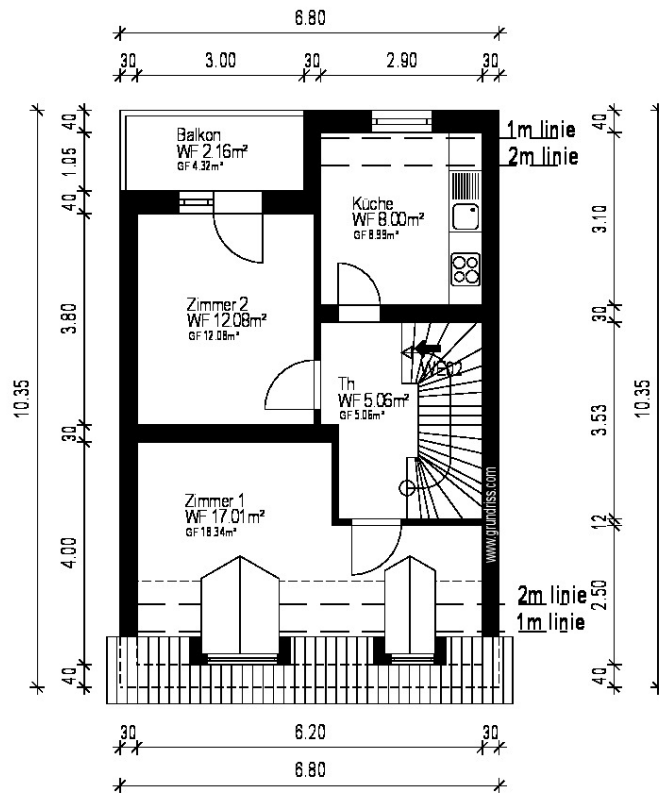
Gebäude	MFH		
Ort/Strasse	28201 Bremen, Kirchweg 77		
Planinhalt	1. Obergeschoss		
Maßstab	1:100/A4	Datum	18.03.2026
Objekt-Nr.	WE01	Plan-Nr.	4



ohne-makler.net
AUFTRAG - CAD-Service - Flächen

Exposé - Grundrisse

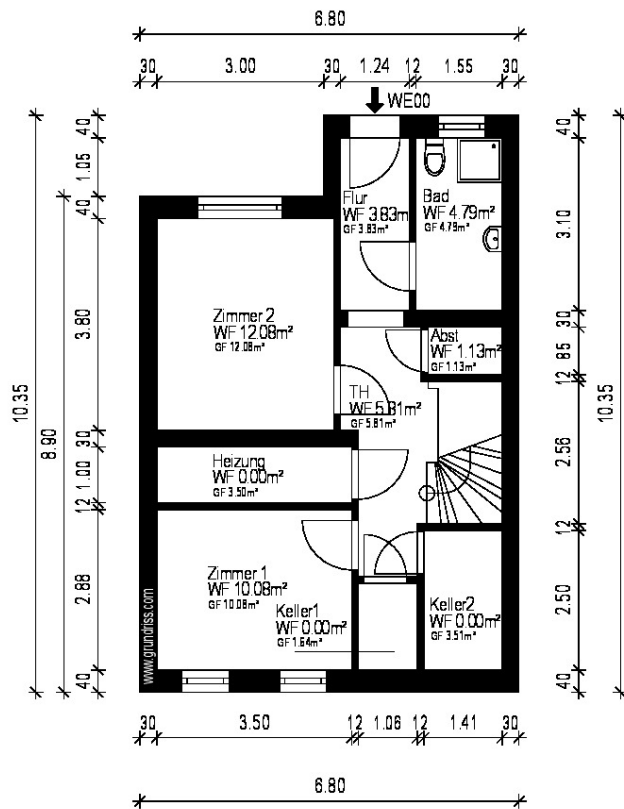
Erstellt von: 1000hands AG - Hussitenstraße 32 - 13356 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 809 846 23



Gebäude MFH		
Ort/Strasse 28201 Bremen, Kirchweg 77		
Planinhalt Dachgeschoss		
Maßstab 1:100/A4	Datum 18.03.2026	
Dokument-Nr. WE02	Plan-Nr. 4	
<small>Auftrag - CAD - Service - Flächen</small>		

Exposé - Grundrisse

Erstellt von: 1000hands AG - Hussitenstraße 32 - 13355 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 809 846 23



Gebäude	MFH		
Ort/Strasse	28201 Bremen, Kirchweg 77		
Planinhalt	Kellergeschoss		
Maßstab	1:100/A4	Datum	18.03.2026
Objekt-Nr.	WE00	Plan-Nr.	1



ohne-makler.net
AUFTRAG - CAD - SERVICE - FÜRCHEN

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

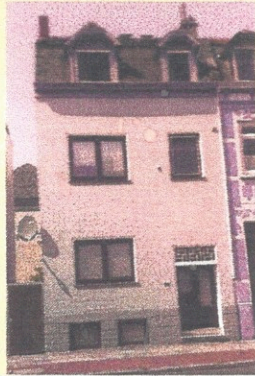
Gültig bis: 11.08.2030

Registriernummer²

HB-2020-003300220

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienreiheneckhaus		
Adresse	Kirchweg 77, 28201 Bremen		
Gebäudeteil	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	1915		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1994		
Anzahl Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A _N)	231,6 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas E, Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

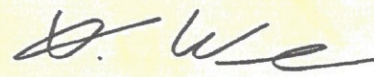
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

EnergieKompetenzZentrumWarnke
Holger Warnke Energieberater (HWK)
Tanzwerder 10
28199 Bremen

12.08.2020
Ausstellungsdatum


Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

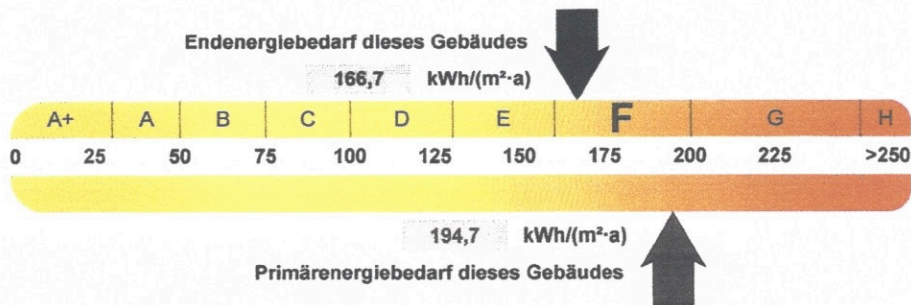
Registriernummer ²

HB-2020-003300220

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 47.0 kg/(m²-a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert: 194,7 kWh/(m²-a) Anforderungswert: 90,3 kWh/(m²-a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t ⁴

Ist-Wert: 1,07 W/(m²-K) Anforderungswert: 0,63 W/(m²-K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

166,7 kWh/(m²-a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%

Ersatzmaßnahmen ⁶

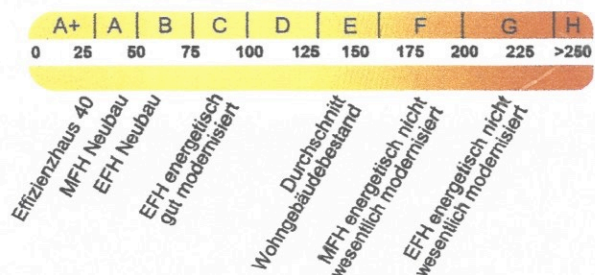
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²-a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t: W/(m²-K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus