

# Exposé

## Sondernutzung in Bremen

### Baugrundstück für MFH in bester Lage der Alten Neustadt

Objekt-Nr. OM-451881

#### Sondernutzung

Verkauf: **950.000 €**

28199 Bremen  
Bremen  
Deutschland

Grundstücksfläche

350,00 m<sup>2</sup>

Übernahme

sofort

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es handelt sich um ein Baugrundstück mit einem fertig geplanten Mehrfamilienhaus, das 8 Wohneinheiten umfasst und kein Kellergeschoss hat. Die Wohnfläche beträgt ca. 740 Quadratmeter und entspricht dem KfW 40 Standard, was für eine energieeffiziente Bauweise spricht. Alle Genehmigungen, inklusive Prüfstatik, sind bereits vorhanden, sodass Sie sofort mit dem Bau beginnen können. Zudem sind die Parkplätze sowie die Kinderspielfläche bereits abgelöst und bezahlt.

## Sonstiges

Das Kaufobjekt umfasst optional auch das angrenzende Eck-Nachbargrundstück mit einem älteren Bestandsgebäude. Auf diesem Nachbargrundstück wäre eine zusätzliche Neubaufläche von ca. 800 m<sup>2</sup> realisierbar; durch den Einsatz des Bau-Turbo könnte eine noch größere Fläche geschaffen werden.

Das Grundstück liegt in einem ausgewiesenen Mischgebiet (MI) innerhalb eines Fahrradquartiers. Neben klassischem Wohnungsbau sind hier gemäß BauNVO auch weitere Nutzungsformen und Sondernutzungen denkbar.

**Wichtig:** Aufgrund der Einstufung als Fahrradquartier ist die Stellplatzbereitstellung deutlich reduziert. Dadurch sind Projekte auch mit geringerer oder ganz ohne PKW-Stellplatzanzahl wirtschaftlich und baurechtlich umsetzbar, was zusätzliche Entwicklungsspielräume eröffnet.

### Fördermöglichkeiten

Für Investoren und Projektpartner ergeben sich attraktive Förderoptionen, unter anderem:

Degressive AfA 5 %

Sonder-AfA 5 % für Projekte im Standard KfW 40 mit QNG-Siegel

In Kombination kann dies eine Abschreibung von nahezu 10 % im ersten Jahr ermöglichen. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, Programme wie KfW 296 (Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment) zu nutzen, die besonders niedrige Zinssätze bieten.

### Hinweis zur Verbindlichkeit

Alle Angaben zu Flächengrößen, Nutzbarkeit, Stellplatzregelungen, Fördermöglichkeiten und Genehmigungsfähigkeit sind unverbindlich und ohne Gewähr. Es wird keine Zusage oder Haftung übernommen. Käufer und Interessenten sind aufgefordert, die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit, die konkrete Umsetzbarkeit sowie alle rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen selbstständig und verbindlich zu prüfen.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Einbahnstraße in der vorderen Alten Neustadt, einer der begehrtesten Lagen der Stadt. Die Lage zeichnet sich durch ihre hervorragende Infrastruktur und ihre Nähe zu bedeutenden urbanen Einrichtungen aus. Das neue „Hachez“-Quartier, ein modernes Stadtentwicklungsprojekt, befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft und bietet Potenzial für zukünftige Wertsteigerungen.

Die nahegelegenen Wallanlagen und Parkanlagen bieten attraktive Naherholungsflächen, die die Lebensqualität erhöhen. Zudem befindet sich das Südbad mit seinem umfangreichen Sauna- und Wellnessangebot in direkter Nähe und unterstreicht den hohen Freizeitwert des Standorts. Innerhalb eines Radius von 100 bis 200 Metern sind die Fachhochschule sowie diverse Supermärkte erreichbar, was die Versorgungssicherheit und die Zielgruppenansprache für potenzielle Mieter oder Nutzer optimiert.

Die zentrale Lage ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Schlachte mit ihren vielfältigen Restaurants in nur sechs Gehminuten sowie des Rathauses und der Fußgängerzone in etwa acht Minuten. Diese Kombination aus Ruhe, urbaner Nähe und hoher Lebensqualität macht die Lage besonders interessant für Investitionen in Wohn- oder Gewerbeimmobilien mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel