

# EXPOSÉ

Attraktives Wohn- und Geschäftshaus in 28239 Bremen

**Kaufpreis: 1.300.000 €**

**ETS**  
**Holding**



## OBJEKTBESCHREIBUNG:

Zum Verkauf steht ein attraktives Wohn- und Geschäftshaus mit Baugenehmigung für eine Erweiterung der Immobilie um 13 Wohneinheiten, im Bremer Stadtteil Gröpelingen. Die Immobilie umfasst nach dem Ausbau insgesamt 19 moderne Wohneinheiten sowie eine großzügige Gewerbeeinheit im Erdgeschoss. Das bestehende Geschäftshaus wurde im Jahr 2021 durch einen Neubau von 6 Wohneinheiten erweitert, wodurch ein zeitgemäßes und wirtschaftlich interessantes Gesamtobjekt entstanden ist, durch die Baugenehmigung für die weiteren 13 Wohneinheiten ist dieses Projekt eine einmalige Chance.



## Objektdaten:

• Wohnfläche IST	<b>ca. 239m<sup>2</sup></b>
• Wohnfläche SOLL	<b>ca. 873m<sup>2</sup></b>
• Gewerbefläche	<b>ca. 340m<sup>2</sup></b>
• Grundstücksfläche	<b>429m<sup>2</sup></b>
• Wohneinheiten aktuell	<b>6</b>
• Wohneinheiten nach Ausbau	<b>19</b>
• Gewerbeeinheiten	<b>1</b>
• Baujahr	<b>1979</b>
• Erweiterungs- Modernisierungsjahr	<b>2021</b>
• Derzeitige Nutzung	<b>wird mietfrei übergeben</b>
• Potenzielle Mieteinnahmen pro Jahr	<b>75.000EUR</b>
• Zustand	<b>gepflegt</b>
• Ausstattungsbeschreibung	<b>gut/marktüblich</b>
• Fenstertyp	<b>Kunststofffenster</b>
• Energieeffizienzklasse IST	<b>in Erstellung</b>
• Energieeffizienzklasse SOLL	<b>A</b>
• Verfügbar ab	<b>sofort</b>
• Maklerprovision	<b>3,57% inkl. MwSt.</b>



## LAGE:

Die Immobilie befindet sich im Bremer Stadtteil Gröpelingen, einem lebendigen und vielfältigen Quartier im Westen der Hansestadt. Gröpelingen zeichnet sich durch eine sehr gute städtische Infrastruktur sowie eine hohe Nachfrage nach Wohn- und Gewerbebeflächen aus.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie gastronomische Angebote sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden und größtenteils fußläufig erreichbar. Der Stadtteil ist zudem durch eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr geprägt, wodurch die Bremer Innenstadt sowie weitere Stadtteile schnell und bequem erreichbar sind.

Gröpelingen befindet sich in einem stetigen städtebaulichen Entwicklungsprozess, was den Standort insbesondere für Investoren und Gewerbetreibende langfristig attraktiv macht

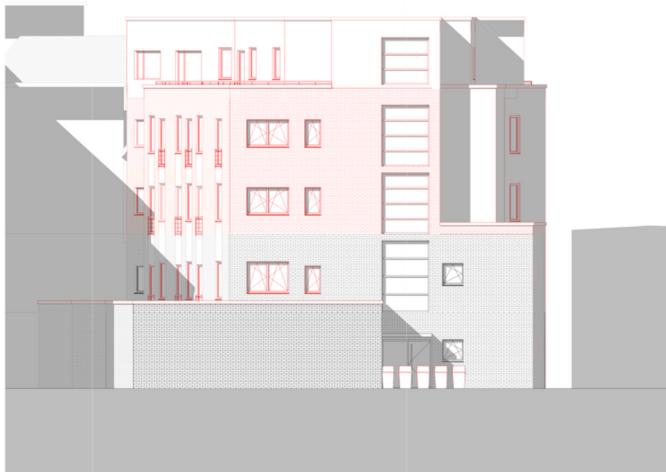
## Außenansicht aktuell



ETS Holding GmbH  
Erkan Sacma  
ets-gruppe.de  
Vahrer Straße 228, 28329 Bremen

**ETS**  
**Holding**

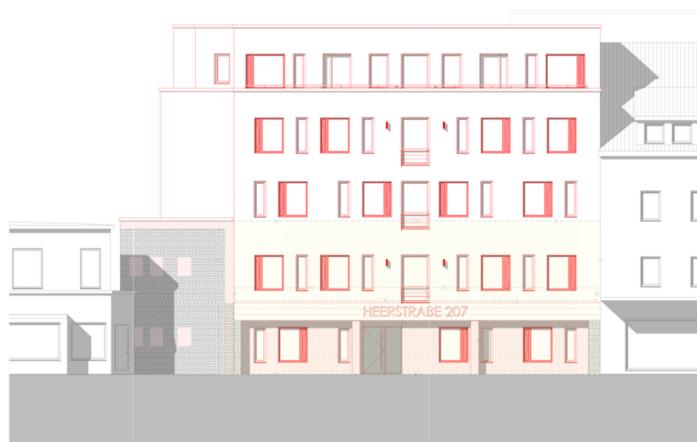
## Ansichtszeichnungen Ausbau



**Ansicht Nord**



**Ansicht Ost**

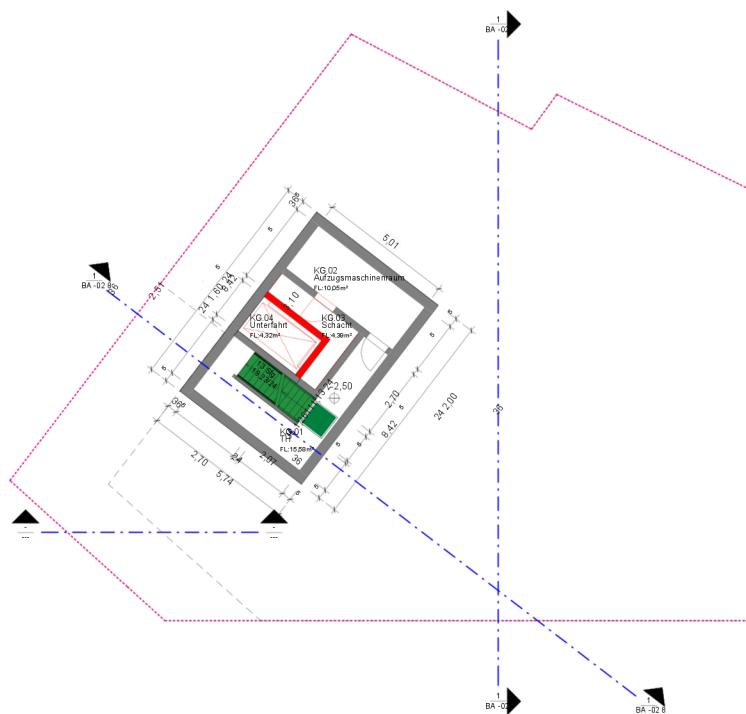


**Ansicht Süd-West**

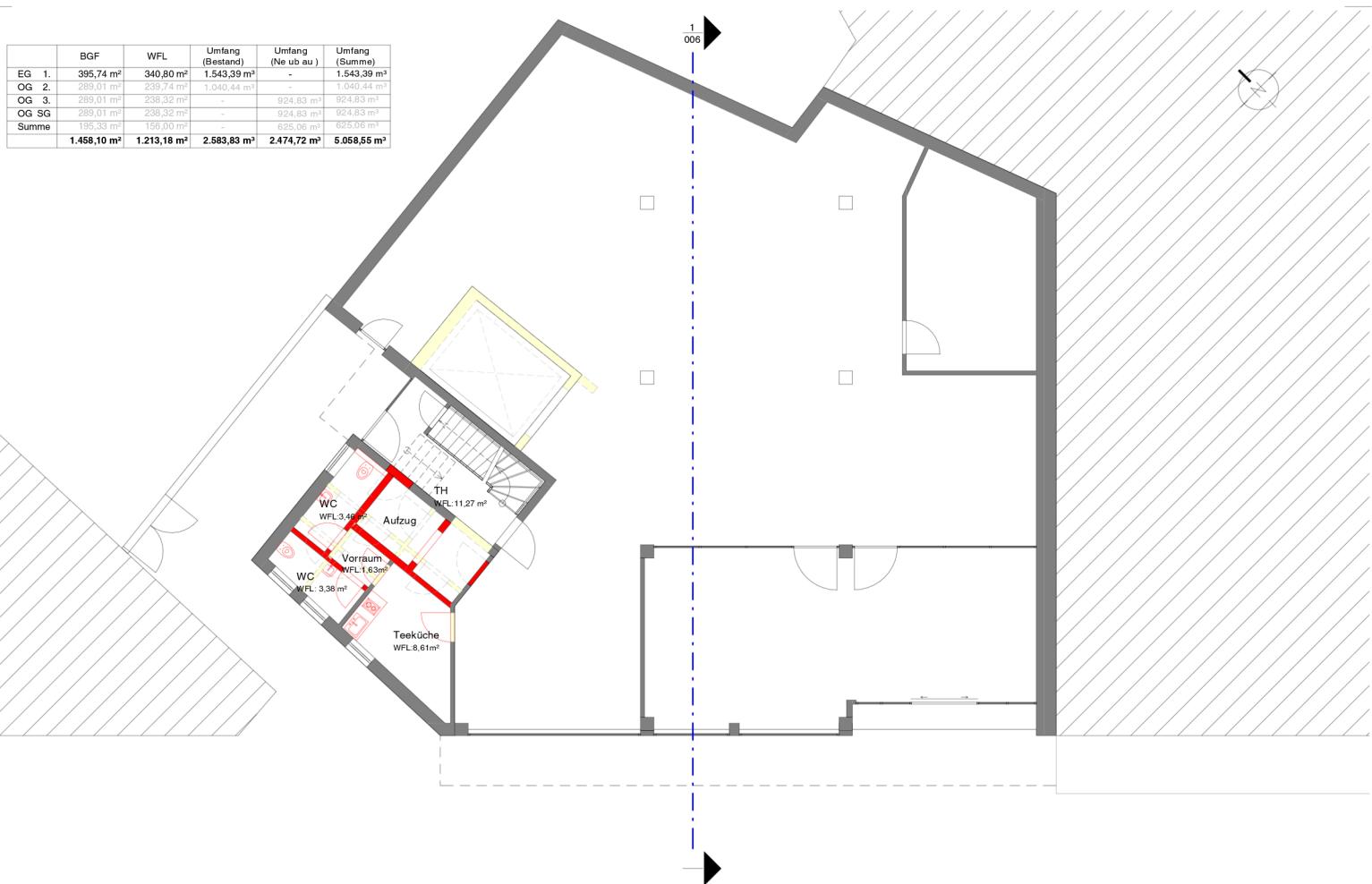
# **Kellergeschoß**

Flächen:

BGF:	48,4 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche gesamt:</b>	<b>34,3 m<sup>2</sup></b>



## Erdgeschoss



## 1. Obergeschoss

	BGF	WFL	Umfang (Bestand)	Umfang (Ne ub au)	Umfang (Summe)
EG 1.	395,74 m <sup>2</sup>	340,80 m <sup>2</sup>	1.543,39 m <sup>3</sup>	1.543,39 m <sup>3</sup>	
OG 2.	<b>289,01 m<sup>2</sup></b>	<b>239,74 m<sup>2</sup></b>	<b>1.040,44 m<sup>3</sup></b>	-	<b>1.040,44 m<sup>3</sup></b>
OG 3.	289,01 m <sup>2</sup>	238,32 m <sup>2</sup>	-	924,83 m <sup>3</sup>	924,83 m <sup>3</sup>
OG SG	289,01 m <sup>2</sup>	238,32 m <sup>2</sup>	-	924,83 m <sup>3</sup>	924,83 m <sup>3</sup>
Summe	1.155,33 m <sup>2</sup>	1.156,00 m <sup>2</sup>		6.925,06 m <sup>3</sup>	6.925,06 m <sup>3</sup>
	<b>1.458,10 m<sup>2</sup></b>	<b>1.213,18 m<sup>2</sup></b>	<b>2.583,83 m<sup>2</sup></b>	<b>2.474,72 m<sup>3</sup></b>	<b>5.058,55 m<sup>3</sup></b>



## 2. Obergeschoss

	BGF	WFL	Umfang (Bestand)	Umfang (Neubau)	Umfang (Summe)
EG	395,74 m <sup>2</sup>	340,80 m <sup>2</sup>	1.543,39 m <sup>2</sup>	-	1.543,39 m <sup>2</sup>
1.OG	289,01 m <sup>2</sup>	239,74 m <sup>2</sup>	1.040,44 m <sup>2</sup>	-	1.040,44 m <sup>2</sup>
2.OG	<b>289,01 m<sup>2</sup></b>	<b>238,32 m<sup>2</sup></b>	-	<b>924,83 m<sup>3</sup></b>	<b>924,83 m<sup>3</sup></b>
3.OG	289,01 m <sup>2</sup>	238,32 m <sup>2</sup>	-	924,83 m <sup>3</sup>	924,83 m <sup>3</sup>
SG	195,33 m <sup>2</sup>	156,00 m <sup>2</sup>	-	625,06 m <sup>3</sup>	625,06 m <sup>3</sup>
Summe	<b>1.458,10 m<sup>2</sup></b>	<b>1.213,18 m<sup>2</sup></b>	<b>2.583,83 m<sup>3</sup></b>	<b>2.474,72 m<sup>3</sup></b>	<b>5.058,55 m<sup>3</sup></b>



## 3. Obergeschoss

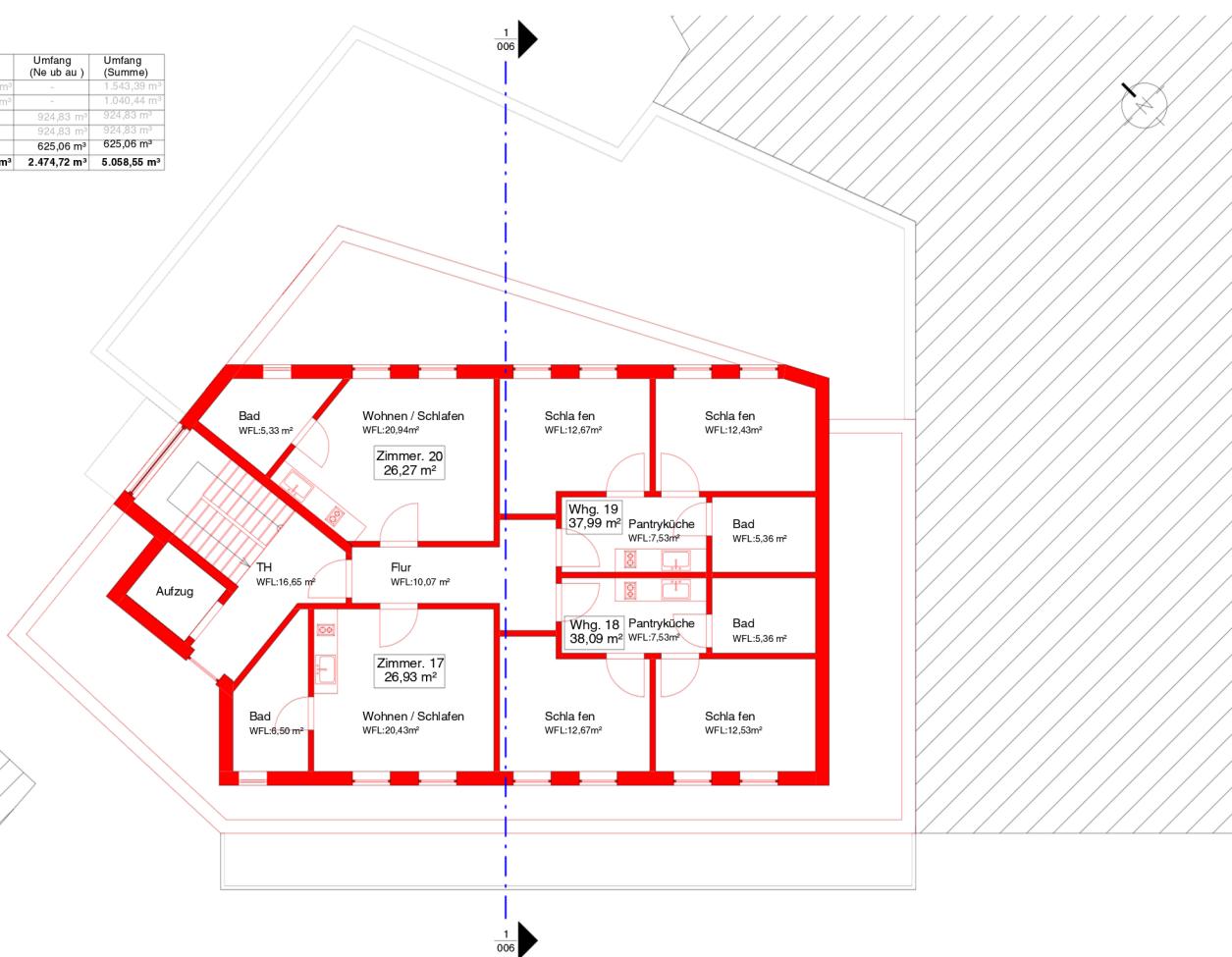
	BGF	WFL	Umfang (Bestand)	Umfang (Ne ub au)	Umfang (Summe)
EG	395,74 m <sup>2</sup>	340,80 m <sup>2</sup>	1.543,35 m <sup>2</sup>	-	1.543,35 m <sup>2</sup>
1.OG	289,01 m <sup>2</sup>	239,74 m <sup>2</sup>	1.040,44 m <sup>2</sup>	-	1.040,44 m <sup>2</sup>
2.OG	289,01 m <sup>2</sup>	238,32 m <sup>2</sup>	-	924,83 m <sup>2</sup>	924,83 m <sup>2</sup>
3.OG	289,01 m <sup>2</sup>	238,32 m <sup>2</sup>	-	924,83 m <sup>2</sup>	924,83 m <sup>2</sup>
SG	195,33 m <sup>2</sup>	156,00 m <sup>2</sup>	-	625,06 m <sup>2</sup>	625,06 m <sup>2</sup>
Summe	<b>1.468,10 m<sup>2</sup></b>	<b>1.213,18 m<sup>2</sup></b>	<b>2.583,83 m<sup>3</sup></b>	<b>2.474,72 m<sup>3</sup></b>	<b>6.058,55 m<sup>3</sup></b>



# Grundrisse

## Staffelgeschoß

	BGF	WFL	Umfang (Bestand)	Umfang (Neubau)	Umfang (Summe)
EG	395,74 m <sup>2</sup>	340,80 m <sup>2</sup>	1.540,39 m <sup>2</sup>	-	1.540,39 m <sup>2</sup>
1.OG	289,01 m <sup>2</sup>	239,74 m <sup>2</sup>	1.040,44 m <sup>2</sup>	1.040,44 m <sup>2</sup>	1.040,44 m <sup>2</sup>
2.OG	289,01 m <sup>2</sup>	238,32 m <sup>2</sup>	-	924,83 m <sup>2</sup>	924,83 m <sup>2</sup>
3.OG	289,01 m <sup>2</sup>	238,32 m <sup>2</sup>	-	924,83 m <sup>2</sup>	924,83 m <sup>2</sup>
SG	195,33 m <sup>2</sup>	156,00 m <sup>2</sup>	-	625,06 m <sup>2</sup>	625,06 m <sup>2</sup>
Summe	<b>1.458,10 m<sup>2</sup></b>	<b>1.213,18 m<sup>2</sup></b>	<b>2.583,83 m<sup>2</sup></b>	<b>2.474,72 m<sup>3</sup></b>	<b>5.058,55 m<sup>3</sup></b>



## Kontakt

- Ansprechpartner
- Telefonnummer
- Mail

**Erkan Sacma**  
**01742345046**  
**erkan.sacma@ets-gruppe.de**

- Besichtigungen sind nach Absprache möglich
- Weitere Objektunterlagen gibt es auf Nachfrage