



## 27578 Bremerhaven / Leherheide

# IN KÜRZE > Kleines Wohn- und Geschäftshaus am Mecklenburger Weg (Leherheide)



**255.000 €**

Kaufpreis

**143,47 m<sup>2</sup>**    **817 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

Grundstücksfläche



### Ihr Ansprechpartner

**Koch Immobilienagentur**

Andre Koch

Tel.: 004947439498464

[moin@anfragen.koch-](mailto:moin@anfragen.koch-immobilienagentur.de)

[immobilienagentur.de](http://immobilienagentur.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	143,47 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	72,42 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	817 m <sup>2</sup>
Terrassen	1
Stellplätze	5
vermietbare Fläche	177
Wohneinheiten	3

### Zustand

Baujahr	1964
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

### Preise & Kosten

Kaufpreis	255.000 €
Aussen-Courtage	7,14 % inkl.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1964
Primär-Energieträger	GAS
Gebäudeart	Wohngebäude

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
vermietet	✓



## Ausstattung

---

### Befuerung

Gas	✓	<b>unterkellert</b>	unterkellert	zum Teil
-----	---	---------------------	--------------	----------

### Beschreibung zur Ausstattung

---

- Gas-Brennwerttherme 2009
- teilweise neue Kunststoff-Isoglasfenster
- eine Wohnung mit neuerem Badezimmer
- Balkon mit neuem WPC-Belag
- neue Elektrik im Gewerbe



## Beschreibung

Dieses Wohn- und Geschäftshaus in Bremerhaven bietet mit drei Wohnung (eine vermietet) und einem kleinen Gewerberaum (ehemals Friseur) eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger, Eigennutzer mit zusätzlichem Platzbedarf oder Projektentwickler mit Blick für Potenzial. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 817 m<sup>2</sup> erstreckt sich die Immobilie mit einer Wohnfläche von ca. 143 m<sup>2</sup> sowie einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 72 m<sup>2</sup>. Auch könnte man die bisher als Büro/ und Gäste-Zimmer genutzten Flächen im Dachgeschoss umnutzen.

Das Gebäude ist teilweise unterkellert und befindet sich in einem z. T. renovierungs-/modernisierungsbedürftigem Zustand, wodurch sich Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Neugestaltung und Werterhöhung bieten. Die vorhandene Terrasse sowie der Balkon schaffen zusätzlichen Wohnkomfort und unterstreichen den Charme des Objekts.

Dank der Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzung eröffnet diese Immobilie unterschiedliche Nutzungsperspektiven. Die Verfügbarkeit erfolgt nach Vereinbarung. Nutzen Sie diese Gelegenheit, eine Immobilie mit Entwicklungspotenzial in gefragter Lage von Bremerhaven zu erwerben.

## Lage

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in Bremerhaven in einem etablierten und gut angebundenen Stadtteil. Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Nachbarschaft mit gemischter Nutzung, wodurch sich Wohnen und Arbeiten ideal miteinander verbinden lassen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gastronomische Angebote sowie verschiedene Dienstleister sind in der näheren Umgebung vorhanden. Ergänzend stehen Schulen, Kindertagesstätten und medizinische Versorgung in kurzer Distanz zur Verfügung, was die Lage auch für Mieter und Eigennutzer attraktiv macht.

Die Verkehrsanbindung ist als vorteilhaft zu bewerten: Über das örtliche Straßennetz bestehen zügige Verbindungen zu weiteren Stadtteilen sowie zu den überregionalen Hauptverkehrsachsen. Der öffentliche Nahverkehr bietet zusätzliche Flexibilität und erleichtert die Erreichbarkeit des Stadtzentrums und wichtiger Knotenpunkte. Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre praktische Infrastruktur, gute Erreichbarkeit und das solide, nachgefragte Umfeld.

## Sonstige Angaben

Die Wohnung im Erdgeschoss ist seit längerer Zeit vermietet und daher ist diese Wohnung auch noch in einen "modernisierungsbedürftigen" Zustand. Die beiden Wohnungen im Obergeschoss (teilweise modernisiert), die Räumlichkeiten im Dachgeschoss als auch im Keller sind frei von Mietverhältnissen.

Die Gewerbefläche wurde bisher als Friseursalon genutzt und ist auch noch so ausgestattet. Das Inventar kann gerne übernommen werden.





















