



Im Dach der

# Wasserwerk-Häuser

Büro-/Praxisfläche

ca. 265 m<sup>2</sup>

Teilbar ab

120 m<sup>2</sup>

Nettokaltmiete

11,90 €/m<sup>2</sup>



## Renovierte Büro- und Praxisflächen direkt am Messegelände

Das Mietobjekt befindet sich in der obersten Etage eines denkmalgeschützten Hauses mit optimaler Verkehrs- anbindung neben dem Hauptbahnhof und der Bürger- weide. 2021 wurde das Dachgeschoss renoviert und zu großzügigen Praxisräumen für Gesundheit und Kosmetik umgestaltet. Die Ausstattungsübernahme kann indivi- duell mit dem Vermieter vereinbart werden.

<b>Fläche</b>	ca. 265 m <sup>2</sup>
<b>Teilbar ab</b>	120 m <sup>2</sup>
<b>Geschoss</b>	2. OG (Dachgeschoss)
<b>Energieausweis</b>	Bedarfsausweis
<b>Energieträger</b>	Erdgas
<b>Heizungsart</b>	Gas-Heizung
<b>Baujahr</b>	1910
<b>Mietkonditionen</b>	Verhandelbar
<b>Nettokaltmiete</b>	11,90 €/m <sup>2</sup>
<b>Kautions</b>	2 Nettokaltmieten
<b>Verfügbar ab</b>	Nach Absprache

**Jonas Brinkhege**  
Brinkhege Immobilien

immo@brinkhege.com  
Tel: +49 421 89781670

# Kulturzentrum, Messehallen, Hauptbahnhof - Alles im Blick.

Zwei Gebäude ohne Nachbarn, ein kleiner Skatepark auf der Westseite, fast 3.000 Parkplätze auf der Ostseite, 5 Minuten Fußweg zum Bürgerpark und halb so viel zum Hauptbahnhof. Für 17 Tage im Jahr findet das größte norddeutsche Volksfest im Hinterhof statt - und dann ist auch wieder Ruhe. Der Stadtteil Findorff, das "schönste Dorf der Stadt", ist beliebt bei Studenten und hat sich durch die Nähe

zu Wasser, Park und Kulinarik zu einem beliebten Viertel entwickelt.

Zu den aktuellen Mietern zählen eine Werbeagentur, ein Landschaftsarchitekt und das Büro einer Druckerei. Im Anbau befindet sich eine KITA. Der kleine Innenhof des Gebäudes ist begrünt und kann gemeinschaftlich genutzt werden.



## Verkehrsanbindung

Fußweg zu <b>öffentlichen Verkehrsmitteln</b>	2 min
Fahrzeit zum <b>Hauptbahnhof</b>	2 min
Fahrzeit zur <b>BAB</b>	10 min
Fahrzeit zum <b>Flughafen</b>	15 min



# Um die Ecke

## E-Ladestation

EWE Go 50 m

## Restaurants

Pizzeria Du & Ich 350 m

Veganbar 500 m

Chapeau la Vache 1100 m

## Einkaufen

Netto Markendiscount 350 m

ALDI Nord 500 m

Findorff Wochenmarkt 1000 m

## Sport & Gesundheit

BMX & Skatepark 25 m

Fitnessstudio 400 m

Yoga-Studio 600 m

## Bildung

KITA Familien in Findorff e.V. 10 m

Ganztagsgrundschule 450 m

Hermann Böse Gymnasium 800 m

## Hotels

B&B Bremen-City \*\* 200 m

Courtyard by Marriott \*\*\*\* 600 m

Parkhotel Bremen \*\*\*\*\* 1300 m



Quelle: Google Earth

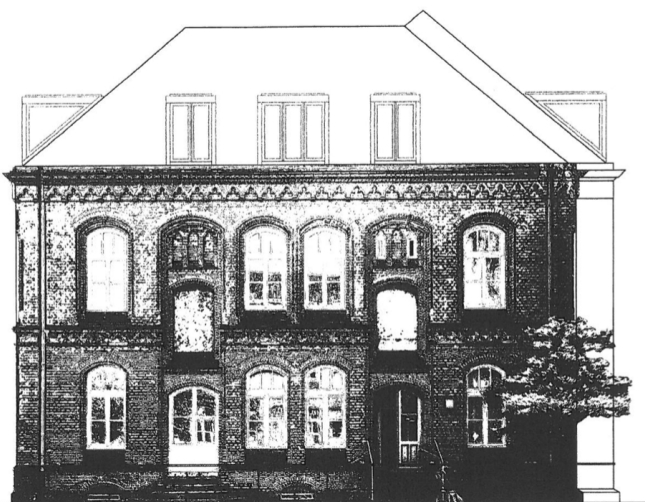




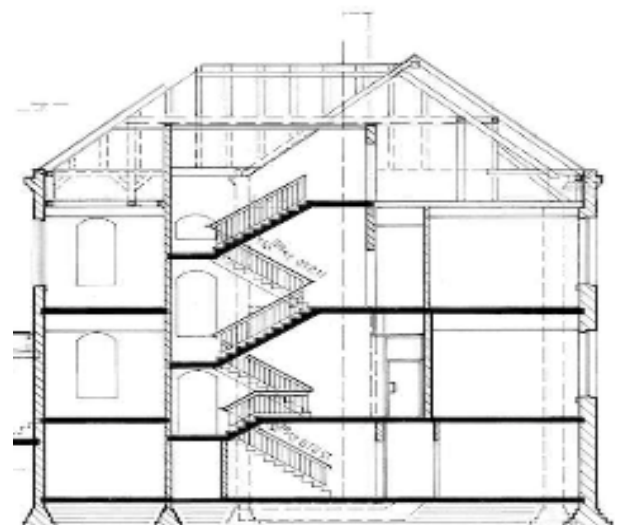
## Historie

Das Mietobjekt befindet sich in einem der 1910 erbauten Verwaltungsgebäude der ehemaligen Bremer Wasserwerke (heute swb AG). Im Zweiten Weltkrieg wurde die Ostseite von einer Bombe beschädigt und anschließend liebevoll wiederhergestellt. Rotklinker mit glasierten Details tragen das Gebäude zum Großteil und werden durch neu verputzte Wände ergänzt. Im Jahr 2012 wurde das Gebäude umfassend saniert und so gestaltet, dass es

seinen historischen Charme bewahrt und gleichzeitig modernen Ansprüchen gerecht wird. Heute stehen die Wasserwerk-Häuser als einzige Gebäude an der Theodor-Heuss-Allee auf der Seite der Bürgerweide und blicken direkt auf die Messehallen. 2021 wurde das Dachgeschoss renoviert und zu großzügigen Praxisräumen für Gesundheit und Kosmetik ausgestattet.



Ursprüngliche Ansicht mit Mauerwerk-Rekonstruktion und Dach-Ausbau



Querschnitt 2011





## Ausstattung

Seit der Renovierung 2021 ist der Boden mit Stäbchenparkett ausgelegt. Die Stütz- und Kehlbalcken sind neu aufgearbeitet und für ein charmant rustikales Ambiente sichtbar geblieben. Das Dach wurde rundum mit verglasten Gauben ausgestattet, die die Räume mit natürlichem Licht durchfluten.

Ausstattungsgegenstände des letzten Mieters können nach Absprache übernommen werden. Dazu zählen u.A. ein Empfangstresen, Behandlungsliegen sowie Schränke und Regalflächen.





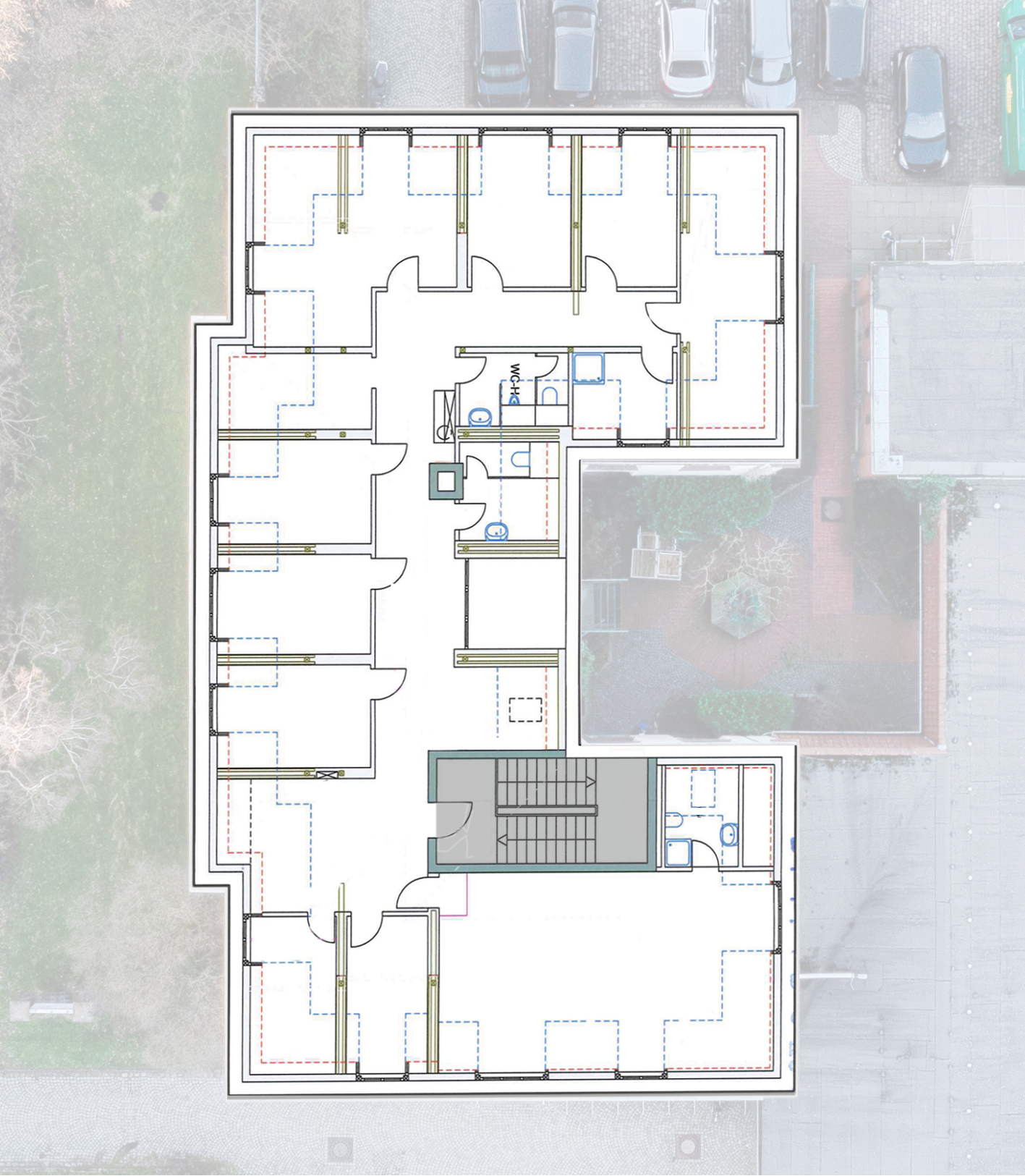
## Ausstattung

Bodenbelag:	Stäbchenparkett
Küche:	Einbauküche
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Fahrradstellplätze:	Vorhanden
Stellplätze:	2 (Weitere auf Anfrage)
Besucher-Parkplätze:	Vorhanden
Kellerräume:	Nach Absprache
Starkstromanschluss:	Ja
Heizungsart:	Gas
Bäder:	2 WC-Räume 2 Duschräume (inkl. 1 WC)
Balkon:	ca. 5 m <sup>2</sup>
Empfangsbereich:	ca. 16 m <sup>2</sup>
8 kleine Räume:	ca. 10 - 13 m <sup>2</sup>
2 mittlere Räume:	ca. 24 - 30 m <sup>2</sup>
Konferenz-/Schulungsraum:	ca. 54 m <sup>2</sup>



# Grundriss

2. OG Dachgeschoss





# Außenansichten

1. Innenhof des Gebäudes
2. Rotklinker und Glasgauben
3. Fassade auf Straßenseite
4. Stellplätze im Hof nach Absprache verfügbar





Wasserwerk-Häuser

## Bei Interesse wenden Sie sich bitte an

Brinkhege Immobilien GmbH  
Jonas Brinkhege

M: [immo@brinkhege.com](mailto:immo@brinkhege.com)

T: +49 421 89781670

W: [www.brinkhege.com](http://www.brinkhege.com)