

Bielefeld – Mitte

# Bielefeld-Mitte: Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage | 519 m<sup>2</sup> | 10 Stellplätze

Número da propriedade: 24019007a



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREÇO DE COMPRA: 1.400.000 EUR • ÁREA: ca. 413 m<sup>2</sup> • ÁREA DO TERRENO: 466 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24019007a - 33602 Bielefeld – Mitte

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24019007a - 33602 Bielefeld – Mitte

## Numa vista geral

Número da propriedade	24019007a	Preço de compra	1.400.000 EUR
Área	ca. 413 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de quadril	Modernização / Reciclagem	2022
Ano de construção	1970	Tipo de construção	Sólido
Tipo de estacionamento	10 x Lugar de estacionamento ao ar livre	Área comercial	ca. 178 m <sup>2</sup>
		Área arrendáve	ca. 591 m <sup>2</sup>

Número da propriedade: 24019007a - 33602 Bielefeld – Mitte

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	251.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	08.11.2032	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1970

Número da propriedade: 24019007a - 33602 Bielefeld – Mitte

## O imóvel



Número da propriedade: 24019007a - 33602 Bielefeld – Mitte

## O imóvel



Número da propriedade: 24019007a - 33602 Bielefeld – Mitte

## Uma primeira impressão

Dieses Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in guter Lage nahe der Bielefelder Altstadt!

Bei der Immobilie handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus mit 2 Gewerbeeinheiten und 9 weiteren Wohnungen sowie 10 Stellplätzen. Zusätzliche Einnahmen werden durch 2 Mobilfunkmasten generiert.

Überzeugen wird Sie diese Immobilie durch die zentrale Lage in Bielefeld und die dadurch resultierende sehr gute Vermietbarkeit mit ansprechender Rendite.

Die Größen der Wohnungen variieren von ca. 27 m<sup>2</sup> bis ca. 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Gebäude ist seit langer Zeit dauerhaft und nachhaltig vermietet. Die Immobilie wurde laufend modernisiert und ist in ansprechendem Zustand.

Im letzten Jahr wurde die Fassade ausgebessert und gestrichen und eine Fläche von Lagerraum in Wohnung umgewandelt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne informieren wir Sie ausführlich über diese Immobilie mit ihrer Perspektive in einem persönlichen Gespräch.

Número da propriedade: 24019007a - 33602 Bielefeld – Mitte

## Detalhes do equipamento

FOLGENDE AUFTEILUNG DER IMMOBILIE ERWARTET SIE

Gewerbe 1 ca. 88 m<sup>2</sup> Gewerbefläche

Gewerbe 2 ca. 92 m<sup>2</sup> Lagerfläche

Wohnung 1 ca. 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Wohnung 2 ca. 27 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Wohnung 3 ca. 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Wohnung 4 ca. 27 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Wohnung 5 ca. 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Wohnung 6 ca. 39 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Wohnung 7 ca. 27 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Wohnung 8 ca. 41 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Wohnung 9 ca. 36 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Insgesamt sind ca. 519 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche im Gebäude vorhanden. Diese verteilen sich auf ca. 413 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 178 m<sup>2</sup> Gewerbefläche. Die Flächenangaben wurden der Mietaufstellung und Flächenaufstellung des Eigentümers entnommen.

GRUNDSTÜCK

- 466 m<sup>2</sup>

WEITERE HIGHLIGHTS DER IMMOBILIE

- + gepflegter Zustand
- + gesicherte Einnahmen durch Funkmasten
- + 10 Aussenstellplätze
- + beliebte Lage

Número da propriedade: 24019007a - 33602 Bielefeld – Mitte

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in Bielefeld-Mitte und ist Nahe dem Adenauerplatz gelegen. Die Lage ist fußläufig zur Innenstadt und zugleich in einer der begehrtesten Wohnlagen der City.

Die Stadt Bielefeld liegt am Nordhang des Teutoburger Waldes, am sogenannten Bielefelder Pass im malerischen Ravensberger Hügelland. Von hier erreicht man über die Ausfallstraßen die umliegenden Städte Gütersloh, Paderborn und das Lipperland mit den Städten Lage, Lemgo und Detmold. Über die Bundesautobahnen A2 und A33 gelangt man in das weitere Umland.

Durch die urbane Lage stehen alle innerstädtischen Vorteile zur Verfügung. Gleichzeitig ist eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung durch die Nähe zu vielen Naherholungszielen gegeben.

### WEITERE DETAILS ZUR LAGE

#### ÖPNV

Stadtbahn in ca. 100 m (Linie 1)

Busanbindung in ca. 200 m, diverse Linien (48, 83, 87, 88, 95, N5, N6, N7)

#### AUTOBAHN

A2 in ca. 7 km und A33 in ca. 6,5 km

#### ARZT & APOTHEKE

Allgemeinmediziner, Spezialisten und Apotheken im Umkreis von 400 m

#### SCHULE

Ratsgymnasium und Gymnasium am Waldhof in ca. 450 m, uvm.

#### EINKAUFEN

Nahkauf, real, REWE, Marktkauf uvm. im Umkreis von 500 bis 1.500 m

#### BIELEFELD

Stadtzentrum in ca. 250 m

Número da propriedade: 24019007a - 33602 Bielefeld – Mitte

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.11.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 251.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

### GELDWÄSCHE

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

### HAFTUNG

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número da propriedade: 24019007a - 33602 Bielefeld – Mitte

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Markus Nagel

---

Hermannstraße 1 / Ecke Niederwall, 33602 Bielefeld

Tel.: +49 521 - 30 57 58 0

E-Mail: [bielefeld@von-poll.com](mailto:bielefeld@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)