

Bielefeld - Mitte

# Bielefeld-Mitte: 7 WE Mehrfamilienhaus | KfW 70 | Personenaufzug | 4 Garagen & 3 Stellplätze

Objektnummer: 26019010

Neuvorstellung



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

**KAUFPREIS: 1.650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 566 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 810 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26019010 - 33609 Bielefeld - Mitte**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26019010 - 33609 Bielefeld - Mitte

## Auf einen Blick

Objektnummer	26019010	Kaufpreis	1.650.000 EUR
Wohnfläche	ca. 566 m <sup>2</sup>	Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Baujahr	1965	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stellplatz	3 x Freiplatz, 4 x Garage	Modernisierung / Sanierung	2018
		Bauweise	Massiv
		Vermietbare Fläche	ca. 566 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 26019010 - 33609 Bielefeld - Mitte

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	56.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.05.2029	Energie- Effizienzklasse	B
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 26019010 - 33609 Bielefeld - Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26019010 - 33609 Bielefeld - Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26019010 - 33609 Bielefeld - Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26019010 - 33609 Bielefeld - Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26019010 - 33609 Bielefeld - Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26019010 - 33609 Bielefeld - Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26019010 - 33609 Bielefeld - Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26019010 - 33609 Bielefeld - Mitte

## Die Immobilie



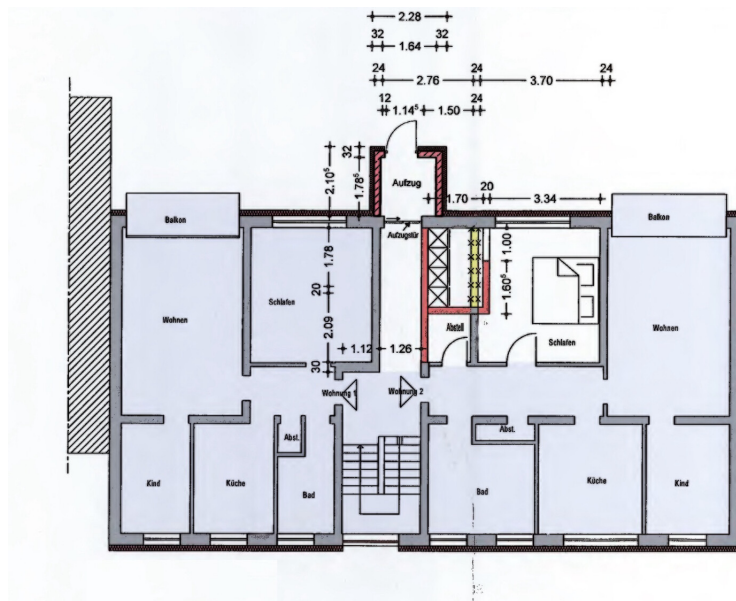
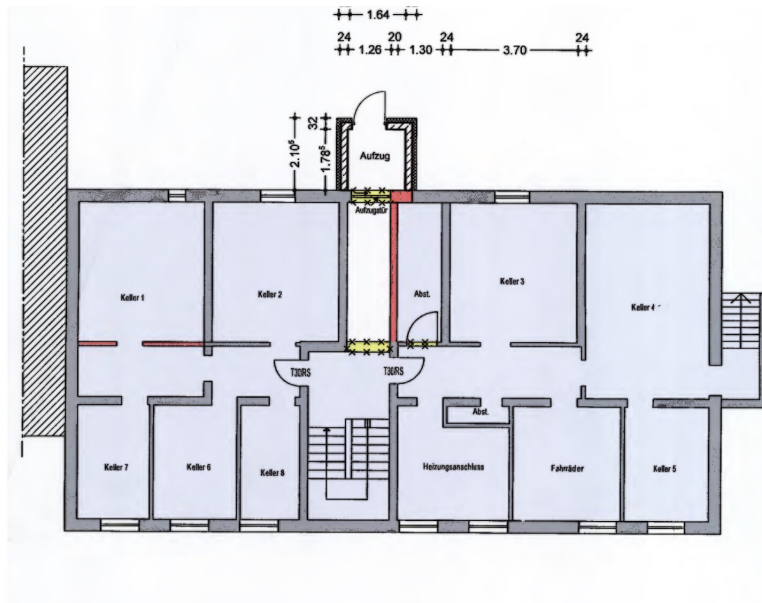
Objektnummer: 26019010 - 33609 Bielefeld - Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26019010 - 33609 Bielefeld - Mitte

# Grundrisse





**Objektnummer: 26019010 - 33609 Bielefeld - Mitte**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses gepflegte und modernisierte Mehrfamilienhaus befindet sich in zentraler Lage von Bielefeld-Mitte und stellt eine attraktive Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger dar, die Wert auf langfristige Wertstabilität legen.

Das im Jahr 1965 errichtete Gebäude umfasst sieben Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 566 m<sup>2</sup> auf einem etwa 810 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Im Jahr 2018 wurde die Immobilie umfassend kernsaniert und energetisch auf einen modernen KfW-70-Standard gebracht. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Fernwärmanlage, während die Warmwasseraufbereitung dezentral über Durchlauferhitzer in den jeweiligen Wohnungen erfolgt.

Die Wohnungsgrößen sind vielseitig geschnitten: Die Penthousewohnung im Dachgeschoss mit Dachterrasse verfügt über eine Wohnfläche von ca. 101 m<sup>2</sup>. Die weiteren Einheiten bieten Grundrisse mit ca. 69 m<sup>2</sup> bzw. ca. 86 m<sup>2</sup>. Im Zuge der Modernisierung wurden alle Wohnungen mit Balkonen ausgestattet. Ein installierter Personenaufzug ermöglicht einen barrierefreien Zugang zu allen Etagen.

Bis auf die Wohnung im 1. Obergeschoss rechts wurden sämtliche Einheiten umfassend modernisiert. Diese verbleibende Einheit verfügt über einen älteren Mietvertrag.

Das Objekt ist vollständig vermietet und generiert stabile Mieteinnahmen. Ergänzt wird das Angebot durch vier Einzelgaragen mit elektrischen Rolltoren sowie drei zusätzliche PKW-Stellplätze auf dem Grundstück.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als solide Kapitalanlage mit moderner technischer Substanz in zentraler Lage.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren einen persönlichen Gesprächstermin.

**Objektnummer: 26019010 - 33609 Bielefeld - Mitte**

## **Ausstattung und Details**

### **OBJEKT-HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK**

#### **GEBÄUDE & BASISDATEN**

- **Baujahr:** 1965 (2018 umfassend kernsaniert)
- **Grundstück:** ca. 810 m<sup>2</sup>
- **Einheiten:** 7 Wohneinheiten (ca. 566 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche)
- **Status:** Vollvermietet mit stabiler Ertragslage

#### **TECHNIK & ENERGIEEFFIZIENZ**

- **Energieeffizienz:** KfW 70 Standard
- **Heizung:** Fernwärme (Installation 2018)
- **Warmwasser:** Dezentral über Durchlauferhitzer
- **Fenster:** Kunststoff mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung

#### **AUSSTATTUNG & WOHNKOMFORT**

- **Barrierefreiheit:** Personenaufzug in alle Etagen
- **Innenausstattung:** Echtholzparkett und Fliesen, Treppenhaus aus Betonwerkstein
- **Außenbereich:** Balkone an sämtlichen Wohneinheiten
- **Keller:** Vollkeller mit privaten Abteilen für jede Wohneinheit
- **Parken:** 4 Einzelgaragen mit elektrischen Rolltoren sowie 3 PKW-Freiplätze

**Objektnummer: 26019010 - 33609 Bielefeld - Mitte**

## **Alles zum Standort**

**Die Immobilie befindet sich im beliebten Quartier „5. Kanton“ in zentraler Lage von Bielefeld-Mitte, einem lebendigen Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.**

**Durch die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist die Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar.**

**Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Schulen, Fachärzte, Apotheken sowie ein vielfältiges Gastronomie- und Freizeitangebot, befinden sich in fußläufiger Umgebung.**

**Die Kombination aus urbanem Flair, hervorragender Infrastruktur und der wirtschaftlichen Stabilität Bielefelds macht diesen Standort zu einem erstklassigen und nachhaltigen Investment.**

**Objektnummer: 26019010 - 33609 Bielefeld - Mitte**

## Weitere Informationen

### 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 Handelsregistersauszugs, 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.

**Objektnummer: 26019010 - 33609 Bielefeld - Mitte**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Markus Nagel**

---

**Hermannstraße 1, 33602 Bielefeld**

**Tel.: +49 521 - 30 57 58 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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