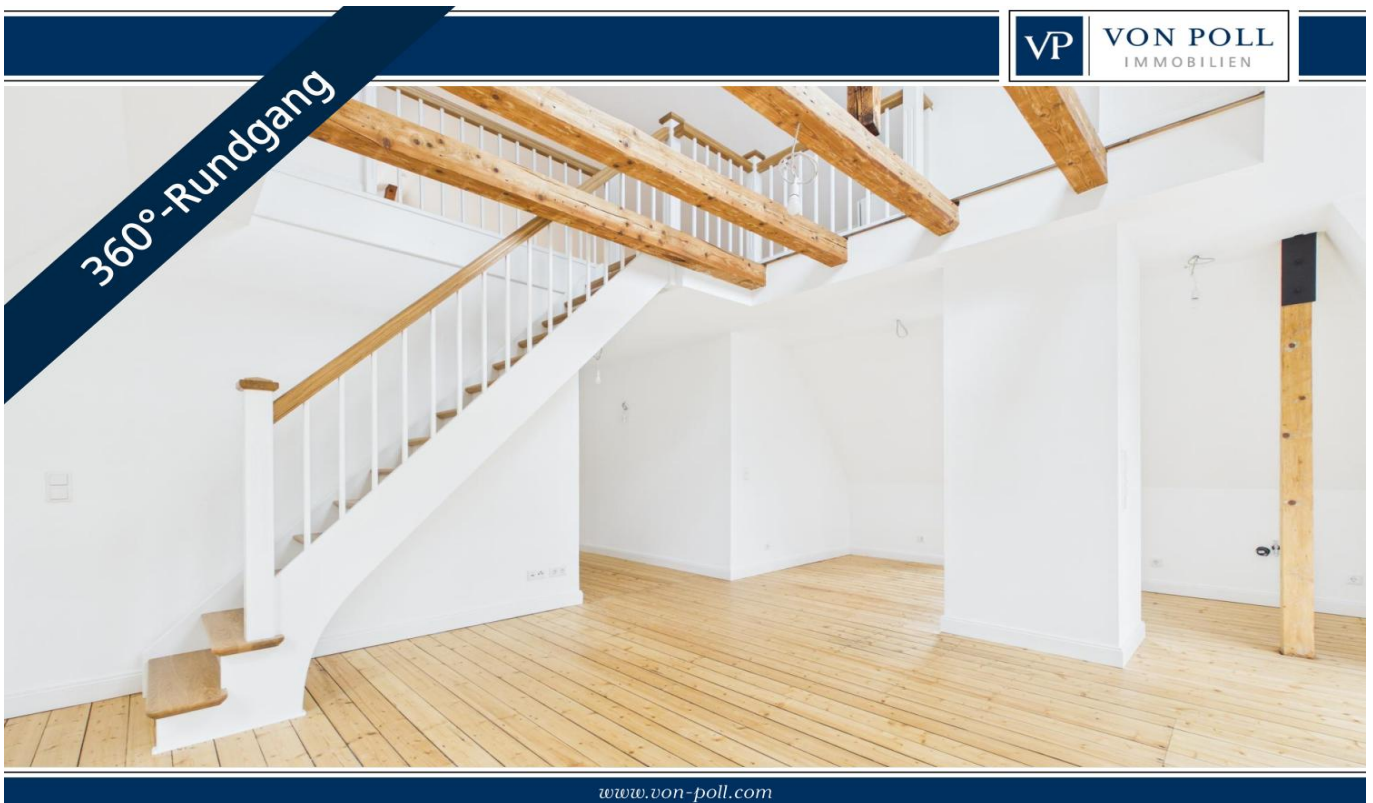


Bielefeld - Mitte

# Bielefeld-Musikerviertel: Moderne Bürofläche über 2 Etagen im DG | ca. 81 m<sup>2</sup> Nutzfläche | 2,5 Räume

Objektnummer: 26019030



MIETPREIS: 1.170 EUR • ZIMMER: 2.5

**Objektnummer: 26019030 - 33602 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: 26019030 - 33602 Bielefeld - Mitte**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26019030</b>	<b>Mietpreis</b>	<b>1.170 EUR</b>
<b>Bezugsfrei ab</b>	<b>01.06.2026</b>	<b>Nebenkosten</b>	<b>220 EUR</b>
<b>Etage</b>	<b>2</b>	<b>Büro/Praxen</b>	<b>Bürofläche</b>
<b>Zimmer</b>	<b>2.5</b>	<b>Provision</b>	<b>Mieterprovision beträgt das 2,38-fache inkl. MwSt. der vereinbarten Monatsmiete</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1914</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz, 90 EUR (Miete)</b>	<b>Bürofläche</b>	<b>ca. 81 m<sup>2</sup></b>

Objektnummer: 26019030 - 33602 Bielefeld - Mitte

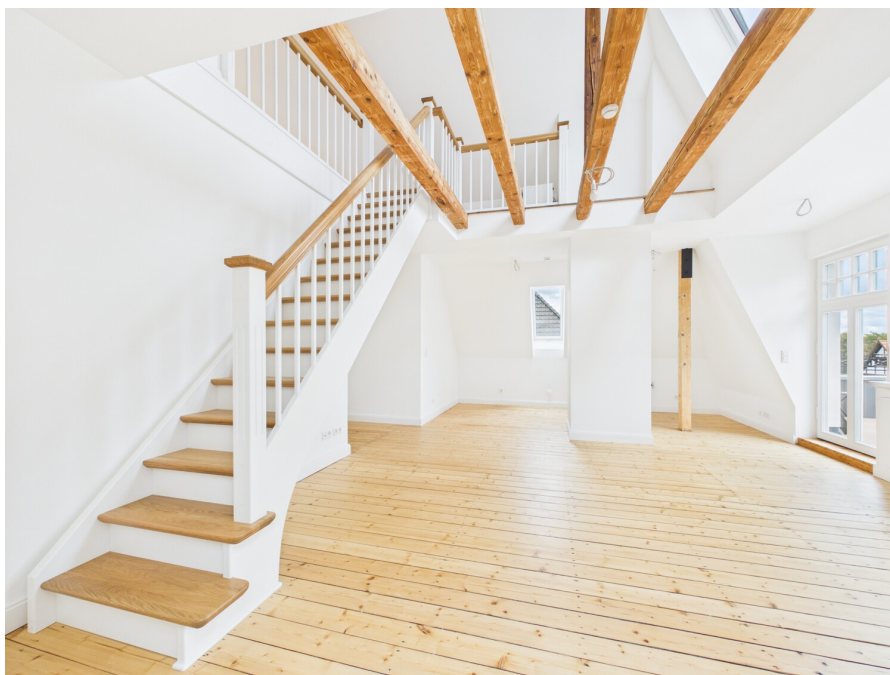
## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>
Energieausweis gültig bis	<b>13.09.2027</b>

Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Endenergiebedarf	<b>156.80 kWh/m²a</b>
Energie- Effizienzklasse	<b>E</b>
Baujahr laut Energieausweis	<b>1914</b>

Objektnummer: 26019030 - 33602 Bielefeld - Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26019030 - 33602 Bielefeld - Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26019030 - 33602 Bielefeld - Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26019030 - 33602 Bielefeld - Mitte

## Die Immobilie



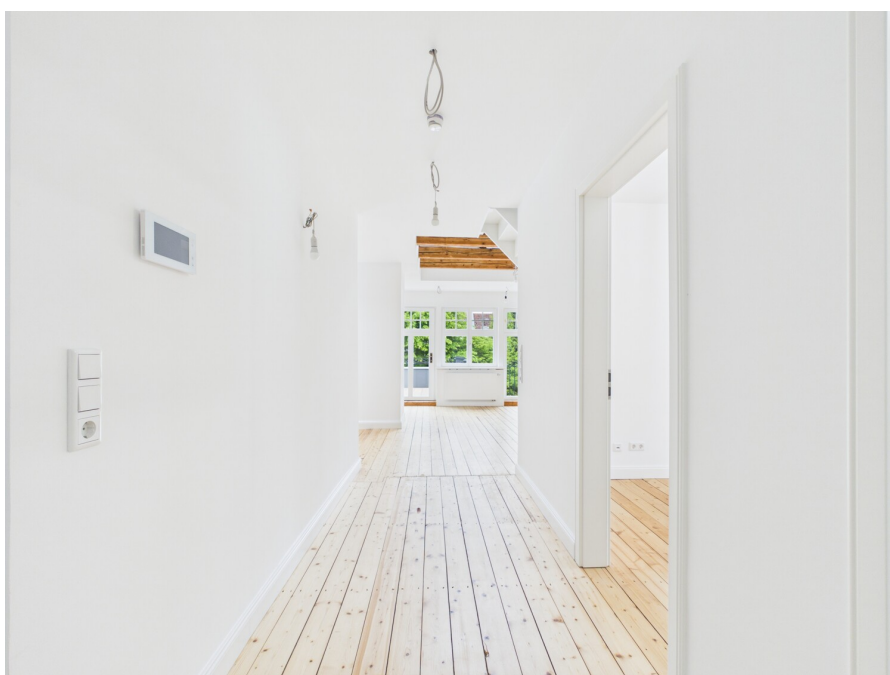
Objektnummer: 26019030 - 33602 Bielefeld - Mitte

## Die Immobilie



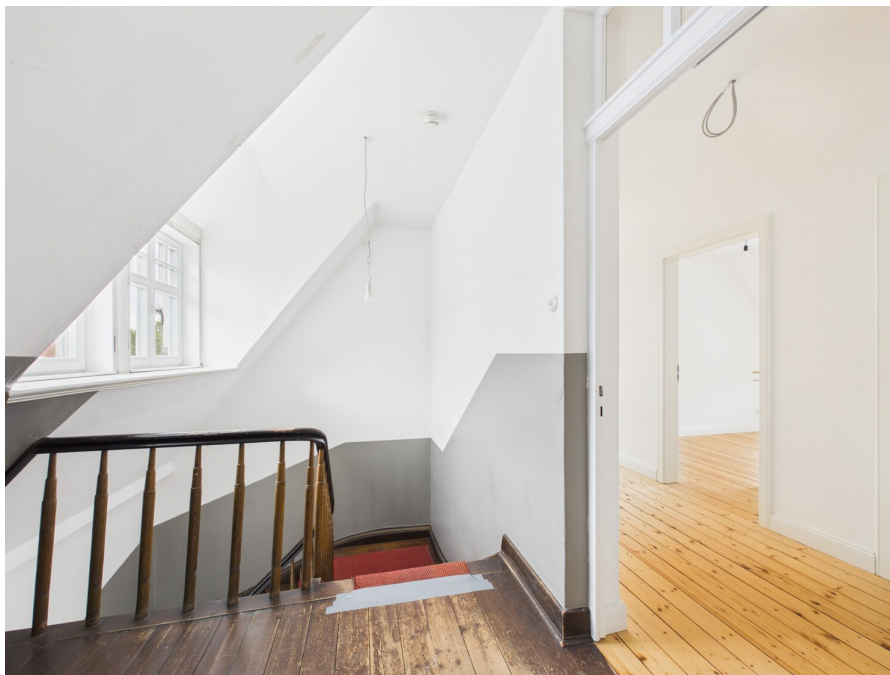
Objektnummer: 26019030 - 33602 Bielefeld - Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26019030 - 33602 Bielefeld - Mitte

## Die Immobilie



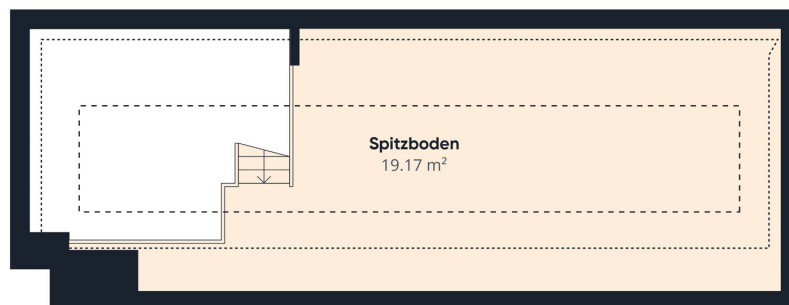
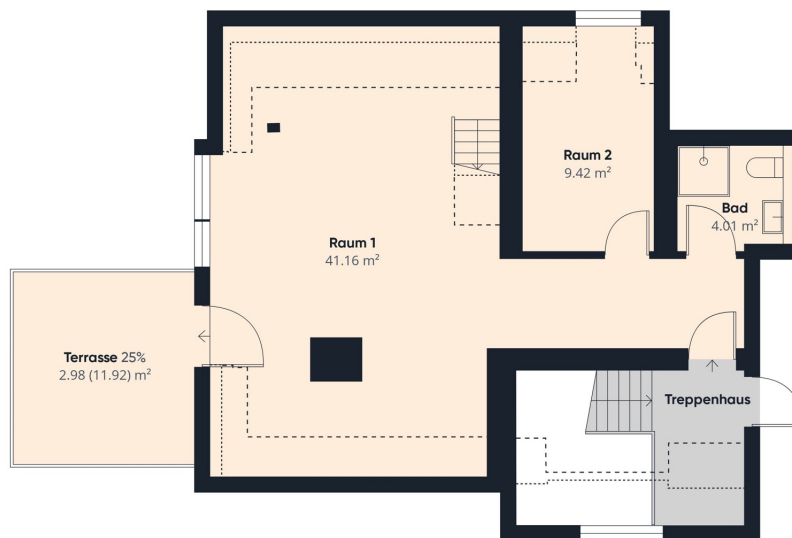
**Objektnummer: 26019030 - 33602 Bielefeld - Mitte**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 26019030 - 33602 Bielefeld - Mitte

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26019030 - 33602 Bielefeld - Mitte**

## **Ein erster Eindruck**

**Diese exklusive Gewerbefläche im Dachgeschoss (2. Obergeschoss) verbindet die repräsentative Ausstrahlung eines historischen Altbaus mit dem Komfort eines modernen Erstbezugs.**

**Das geschichtsträchtige Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1914 wurde in den vergangenen fünf Jahren einer umfassenden und energetischen Kernsanierung unterzogen. Dabei wurden das Dach sowie die Fassade vollständig erneuert, während der unverwechselbare architektonische Charakter des Gebäudes bewahrt werden konnte.**

**Die angebotene Einheit erstreckt sich über zwei Etagen und bietet auf ca. 81 m<sup>2</sup> ein inspirierendes Arbeitsumfeld.**

**Hochwertige, frisch aufgearbeitete Holzdielen unterstreichen das stilvolle Ambiente und verleihen den Räumen eine warme, professionelle Atmosphäre.**

**Die Fläche eignet sich durch ihre intelligente Aufteilung ideal für Freiberufler, Dienstleister, Therapeuten oder kreative Agenturen, die Wert auf einen erstklassigen Außenauftritt legen.**

**Für maximale Planungssicherheit wird ein langfristiges Mietverhältnis (5 Jahre Mietlaufzeit inklusive Verlängerungsoption) mit einer transparenten, vertraglich festgeschriebenen Staffelmiete angeboten.**

**Objektnummer: 26019030 - 33602 Bielefeld - Mitte**

## **Ausstattung und Details**

**Verfügbarkeit: Ab sofort bezugsfrei (Erstbezug nach Kernsanierung).**

**Fläche und Struktur: Circa 81 m<sup>2</sup> Nutzfläche verteilt auf 2,5 Zimmer im loftartigen Maisonette-Stil über zwei Ebenen im Dachgeschoss (2. Obergeschoss mit ausgebautem Spitzboden).**

**Bodenbelag: Hochwertige, frisch aufgearbeitete Holzdielen in der gesamten Einheit für ein stilvolles Altbau-Ambiente.**

**Untere Ebene (Dachgeschoss / 2. OG):**

- Großzügiger, offener Bereich für Empfang, Großraumbüro oder Wartezone.
- Separates Einzelzimmer für ungestörte Besprechungen, Behandlungsraum oder Chefbüro.
- Modernes Badezimmer mit Markenarmaturen und bodengleicher Regendusche.
- Küchenbereich mit bereits vorinstallierten Anschlüssen für eine Teeküche.
- Direkter Zugang zur weitläufigen Dachterrasse mit Panorama-Blick über das Musikerviertel.

**Obere Ebene (Spitzboden):**

- Offene Galerieetage ideal als Ruhezone, Besprechungsinsel oder zusätzliche Arbeitsplätze.

**Digitale Infrastruktur: Zukunftssichere, strukturierte Netzwerkverkabelung mit Telefon, Fax und TV-Anschlüssen in allen Räumen. High-Speed-Internet mit bis zu 1.000 Mbit/s möglich.**

**Sicherheit: Moderne Video-Gegensprechanlage mit integrierter Türöffner-Funktion im Eingangsbereich.**

**Mietkonditionen: Mehrjähriger Mietvertrag mit einer Laufzeit von fünf Jahren inklusive Verlängerungsoption.**

**Nebenkosten: 220,00 € monatlich inklusive Heizung und Warmwasser.**

**Kaution: 3.800,00 € einmalig.**

**Pkw-Stellplatz: Ein Stellplatz kann optional hinzugemietet werden.**

**Objektnummer: 26019030 - 33602 Bielefeld - Mitte**

## **Alles zum Standort**

**Die Immobilie befindet sich in absoluter Top-Lage im Bielefelder Musikerviertel, das als eine der exklusivsten und gefragtesten Adressen der Stadt gilt. Das Viertel steht für ein gehobenes, stilvolles Umfeld und garantiert Ihrem Unternehmen eine erstklassige Reputation sowie eine hervorragende Auffindbarkeit für Mandanten, Patienten und Kunden.**

**Mobilität und ÖPNV: Trotz der angenehm ruhigen und grünen Atmosphäre des Musikerviertels ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr optimal. Mehrere Stadtbahn- und Buslinien sind in wenigen Gehminuten bequem erreichbar und sichern eine schnelle Verbindung zum Bielefelder Hauptbahnhof sowie ins Stadtzentrum.**

**Umfeld: Die Infrastruktur vor Ort ist hervorragend. Erstklassige Restaurants für die Mittagspause, Cafés für Geschäftstermine sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im unmittelbaren Umfeld. Die Nähe zur Innenstadt kombiniert perfekte Erreichbarkeit mit einem prestigeträchtigen Standort.**

**Parksituation: Ein Pkw-Stellplatz kann optional hinzugemietet werden, was einen wertvollen Vorteil in dieser zentralen Lage darstellt. Für Kunden und Patienten stehen zudem öffentliche Parkzonen im nahen Umfeld zur Verfügung.**

**Objektnummer: 26019030 - 33602 Bielefeld - Mitte**

## **Weitere Informationen**

### **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: 26019030 - 33602 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)**