

Bielefeld - Schildesche

# Bielefeld-Nähe Obersee: Altbau mit bewährtem WG-Konzept | 11 Mietverhältnisse | Energieklasse C

Objektnummer: 25019032a



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

**KAUFPREIS: 535.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 241 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 435 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25019032a - 33611 Bielefeld - Schildesche**

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

**Objektnummer: 25019032a - 33611 Bielefeld - Schildesche**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 25019032a              |
| Wohnfläche   | ca. 241 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 11                     |
| Schlafzimmer | 11                     |
| Badezimmer   | 3                      |
| Baujahr      | 1905                   |

|                               |                                                                                    |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 535.000 EUR                                                                        |
| Haus                          | Zweifamilienhaus                                                                   |
| Provision                     | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2023                                                                               |
| Vermietbare Fläche            | ca. 241 m <sup>2</sup>                                                             |
| Ausstattung                   | Garten/-mitbenutzung,<br>Balkon                                                    |

**Objektnummer: 25019032a - 33611 Bielefeld - Schildesche**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|---------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas           | Endenergie-verbrauch        | 97.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 27.01.2035    | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befuerung                  | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 1905          |

**Objektnummer: 25019032a - 33611 Bielefeld - Schildesche**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 25019032a - 33611 Bielefeld - Schildesche

## Die Immobilie



Objektnummer: 25019032a - 33611 Bielefeld - Schildesche

## Die Immobilie



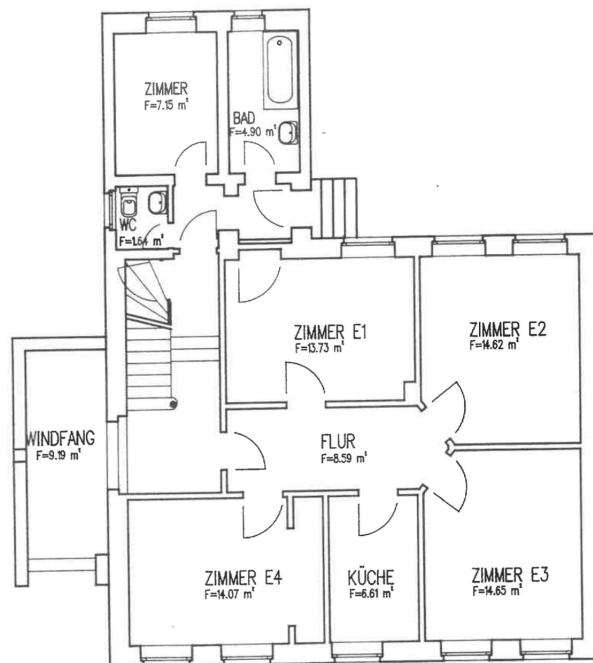
Objektnummer: 25019032a - 33611 Bielefeld - Schildesche

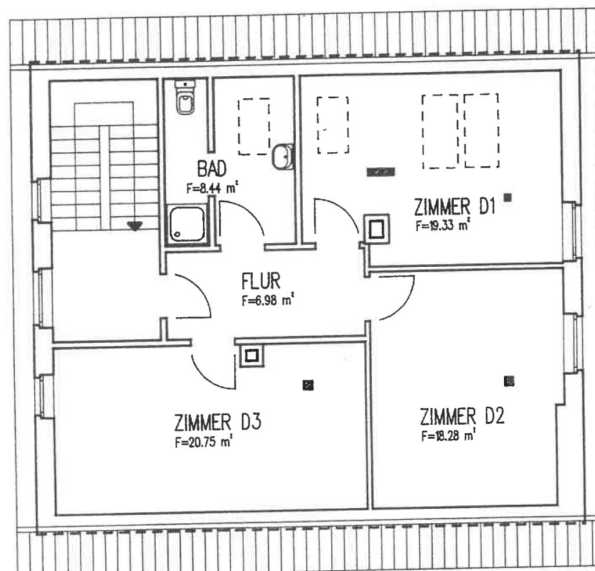
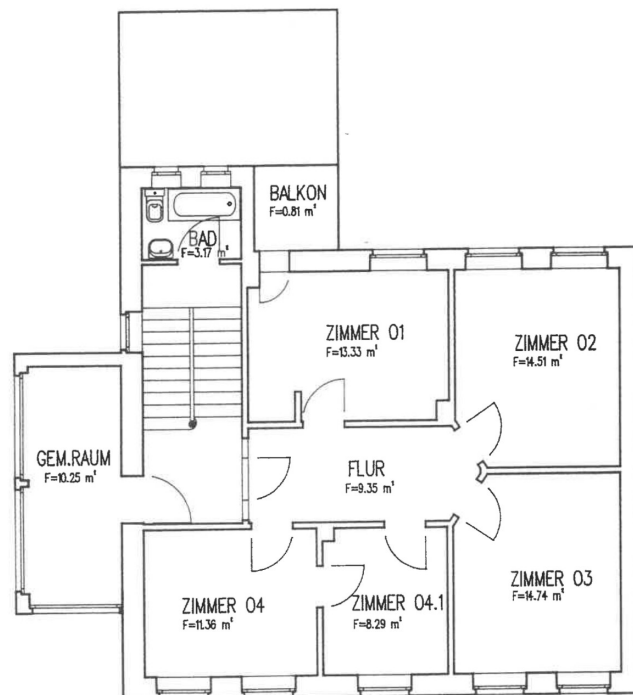
## Die Immobilie



Objektnummer: 25019032a - 33611 Bielefeld - Schildesche

## 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: 25019032a - 33611 Bielefeld - Schildesche**

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Mehrfamilienhaus wurde ca. 1905 erbaut und befindet sich in zentraler Lage des Ortskerns Schildesche. Die Immobilie verfügt über insgesamt etwa 241 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf Erd-, Ober- und Dachgeschoss.

Das gesamte Haus ist derzeit über alle Etagen hinweg an eine große Wohngemeinschaft vermietet, die das Objekt vollständig bewohnt. Insgesamt umfasst das Haus elf Zimmer, die jeweils mit einzelnen Staffelmietverträgen vermietet sind. Die jährliche Netto-Kaltmiete beträgt derzeit 31140 Euro. Die Mieterstruktur gilt als sehr stabil – viele Bewohner leben bereits seit mehreren Jahren im Haus und bilden eine eingespielte Gemeinschaft, was zu einer konstanten Vermietung und verlässlichen Einnahmesituation beiträgt.

Das Gebäude befindet sich, gemessen an seinem Alter, in einem soliden Allgemeinzustand. Im Laufe der Jahre wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. So wurden die beiden Gasetagenheizungen in den Jahren 2014 und 2017 erneuert, das Dach vermutlich Anfang der 1990er-Jahre saniert und im Jahr 2005 eine Dämmung durchgeführt. Zur Straßenseite hin wurden 2023 alle Fenster mit moderner Schallschutzverglasung ausgetauscht, während die Fenster auf der Gartenseite teilweise älteren Datums sind. Auch die Gas- und Wasserleitungen wurden in Teilen, zuletzt 2018, erneuert. Die Bäder stammen aus den frühen 1990er-Jahren und präsentieren sich in klassischem Weiß.

Insgesamt zeigt sich das Haus technisch in einem guten Zustand, wenn auch die Innenräume – bedingt durch die intensive Nutzung als große Wohngemeinschaft – deutliche Gebrauchsspuren aufweisen und entsprechend gepflegt werden müssten.

Das Objekt überzeugt insbesondere durch seine zentrale Lage in Bielefeld Schildesche und die damit verbundene sehr gute Vermietbarkeit. Die solide Mieterstruktur sowie die kontinuierlich durchgeführten Erhaltungsmaßnahmen machen dieses historische Mehrfamilienhaus zu einer attraktiven und nachhaltigen Kapitalanlage mit weiterem Entwicklungspotenzial.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne informieren wir Sie ausführlich über diese Immobilie und ihre Perspektiven in einem persönlichen Gespräch.

**Objektnummer: 25019032a - 33611 Bielefeld - Schildesche**

## Ausstattung und Details

**FOLGENDE AUFTEILUNG DER IMMOBILIE ERWARTET SIE**

**Zimmer 1, EG**

**Zimmer 2, EG**

**Zimmer 3, EG**

**Zimmer 4, EG**

**Zimmer 5, 1. OG**

**Zimmer 6, 1. OG**

**Zimmer 7, 1. OG**

**Zimmer 8, 1. OG**

**Zimmer 9, DG**

**Zimmer 10, DG**

**Zimmer 11, DG**

**Insgesamt sind ca. 241 m<sup>2</sup> vermietete Fläche im Gebäude vorhanden. Die Flächenangaben wurden der Mietaufstellung und Flächenaufstellung des Eigentümers entnommen.**

**Objektnummer: 25019032a - 33611 Bielefeld - Schildesche**

## **Alles zum Standort**

Schildesche gehört zu den ältesten Stadtteilen Bielefelds. Die Bielefelder Innenstadt ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder in ca. 5 Minuten mit der Bahn zu erreichen. Gute Verkehrsanbindungen ins Umland bieten die Autobahnen A2 und A33 und der Bielefelder Hauptbahnhof. Namenhafte und hochwertige Einkaufsmöglichkeiten, kleinere Shops, ein vielfältiges Angebot an Restaurants und Cafés sorgen für eine angenehme, über die Stadtgrenzen hinaus bekannte Lebensqualität. Zahlreiche Freizeitaktivitäten bietet der in wenigen Gehminuten entfernte Obersee. Genießen Sie die schönen Abendstunden in gemütlicher Runde in der Strandbar "DÜNE 13" direkt am Obersee.

**Objektnummer: 25019032a - 33611 Bielefeld - Schildesche**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.1.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 97.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**Objektnummer: 25019032a - 33611 Bielefeld - Schildesche**

## **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)**