

Bielefeld – Mitte

# Bielefeld-Mitte: Sanierungsbedürftige Altbauwohnung mit Potential | zwei abgetrennte Wohneinheiten

Objektnummer: 26019001



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

KAUFPREIS: 205.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26019001 - 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: 26019001 - 33602 Bielefeld – Mitte

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 26019001                 |
| Wohnfläche   | ca. 100,5 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach               |
| Etage        | 3                        |
| Zimmer       | 4                        |
| Schlafzimmer | 3                        |
| Badezimmer   | 2                        |
| Baujahr      | 1899                     |

|             |   |
|-------------|---|
| Kaufpreis   | 205.000 EUR   |
| Wohnung     | Dachgeschoss  |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv  |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon   |

Objektnummer: 26019001 - 33602 Bielefeld – Mitte

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas           | Endenergieverbrauch         | 162.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 06.12.2028    | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 2004           |

Objektnummer: 26019001 - 33602 Bielefeld – Mitte

## Die Immobilie





Objektnummer: 26019001 - 33602 Bielefeld – Mitte

## Die Immobilie



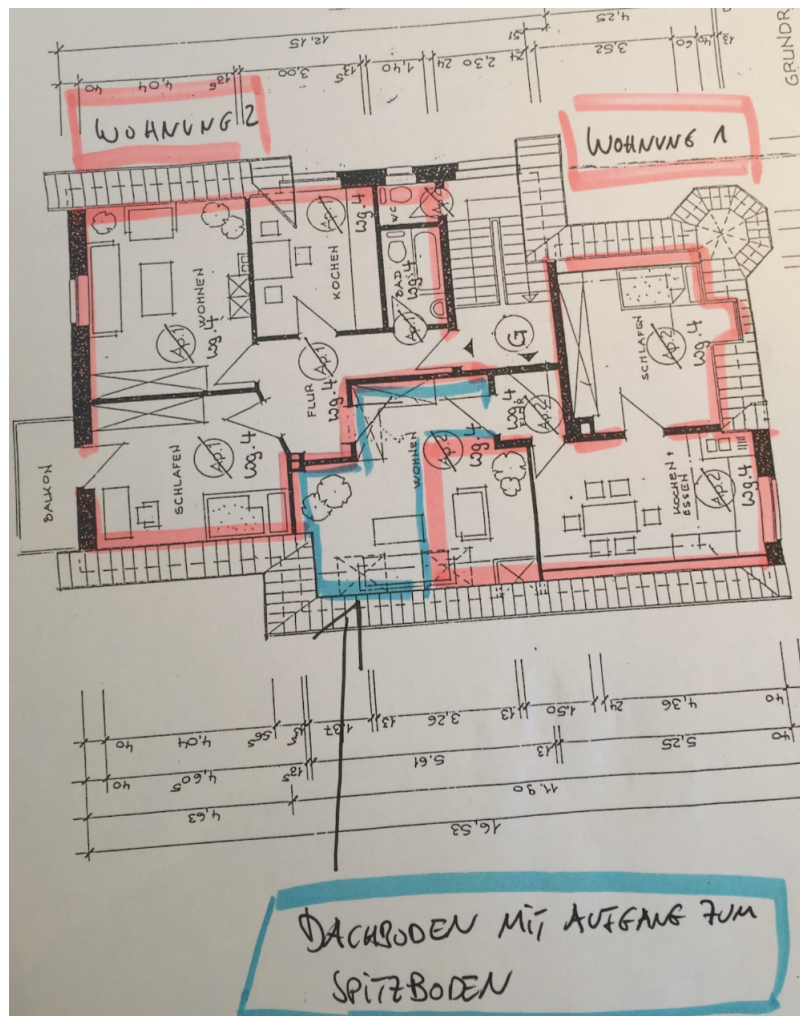
Objektnummer: 26019001 - 33602 Bielefeld – Mitte

## Die Immobilie

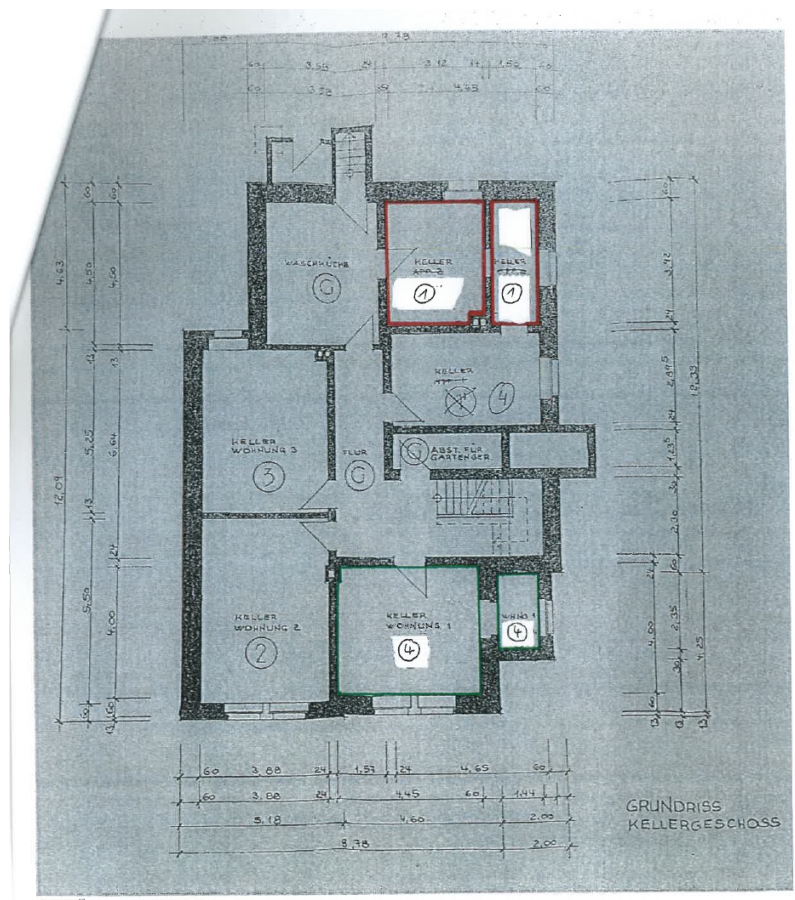


Objektnummer: 26019001 - 33602 Bielefeld – Mitte

## 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: 26019001 - 33602 Bielefeld – Mitte

## Ein erster Eindruck

360 Grad Rundgang: <https://tour.giraffe360.com/e1ee533fbd03472ea78c8316219e9f1b>

Wir freuen uns, Ihnen eine außergewöhnliche Wohngelegenheit im Dachgeschoss eines historischen Mehrfamilienhauses in der Bielefelder Innenstadt anbieten zu dürfen. Dieses charmante Gebäude mit nur vier Wohneinheiten versprüht zeitlosen Charakter und verbindet historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Vor wenigen Wochen wurde zudem durch die Eigentümergemeinschaft die Fassade vollständig erneuert, sodass sich das Haus auch von außen in einem sehr gepflegten, ansprechenden Zustand präsentiert.

Die angebotene 4-Zimmer-Wohnung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 100 m<sup>2</sup>, die sich aktuell auf zwei voneinander getrennte Wohneinheiten verteilt (Wohnung Nr. 4 gemäß WEG). Die linke Einheit verfügt über ca. 47 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zwei Zimmer, während die rechte Einheit drei Zimmer auf ca. 53 m<sup>2</sup> bietet. Beide Wohneinheiten stehen leer und bieten somit kurzfristig vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es zur Eigennutzung, zur Neuvermietung oder zur Zusammenlegung zu einer großzügigen Wohneinheit.

Ein besonderer Charme liegt in den teilweise noch vorhandenen alten Holzdielen, die den historischen Charakter der Immobilie unterstreichen und bei einer Renovierung stilvoll aufgearbeitet werden können.

Ein besonderes Highlight ist das Potenzial dieser Immobilie: Mit baulichen Anpassungen können die beiden Einheiten zu einer großzügigen Dachgeschosswohnung verbunden werden. Der nicht ausgebaute Dachboden sowie der Spitzboden (Sondernutzungsrecht) bieten zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten, um eine einzigartige Wohnlandschaft zu schaffen. Auch architektonisch bietet das Dachgeschoss spannende Optionen – beispielsweise können vorhandene Konstruktionen und Balken freigelegt bzw. betont werden, wodurch ein ganz besonderes Wohngefühl mit typischem Altbau-/Loft-Charakter entstehen kann.

Zwei separate Kellerräume sowie eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche im Untergeschoss stehen zur Verfügung.

Für einen noch besseren Eindruck steht ab sofort ein 360°-Rundgang zur Verfügung, den Sie sich gerne bei uns anschauen können.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns über Ihre schriftliche Kontaktaufnahme per E-Mail!

Objektnummer: 26019001 - 33602 Bielefeld – Mitte

## Ausstattung und Details

Mit dieser Aufteilung können Sie rechnen:

WOHNUNG IM DACHGESCHOSS

+ Wohnung links = 1 Zimmer, Bad

+ Wohnung rechts = 2 Zimmer, Bad und Balkon

HIGHLIGHTS DER EIGENTUMSWOHNUNG

+ Wohneinheit Nr. 4 im DG ist in 2 Wohnungen geteilt

+ nachgefragte Lage nahe der Altstadt

+ citynahe Lage mit Straßenbahnanschluss + insgesamt ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche

+ insgesamt 4 Zimmer + 2 Bäder + 1 Balkon

Objektnummer: 26019001 - 33602 Bielefeld – Mitte

## Alles zum Standort

Das Stadtzentrum von Bielefeld liegt fußläufig an der Nord-Ostseite des schönen Teutoburger Waldes. Die gemütliche Altstadt lädt mit vielen Cafés, guten Restaurants und den schönen Einkaufsmöglichkeiten zum Bummeln ein. In der Neustadt bietet sich Ihnen mit den Kaufhäusern und dem Shopping-Center „LOOM“ das zurzeit modernste Einkaufserlebnis in NRW.

Erleben Sie die Vorzüge des Stadtlebens. Vom Stadtfest in der Nachbarschaft bis zum großen Live-Konzert: Bielefeld hat so einiges zu bieten. Erkunden Sie in dieser grünen Stadt die schönen Bielefelder Parks, den Tierpark Olderdissen und den Obersee. Weit über die Grenzen Bielefelds hinaus genießen die interessanten Museen, Theater und Galerien Beachtung. Ein Ausflug zum Wahrzeichen, der historischen Sparrenburg lohnt sich zu jeder Jahreszeit!

Für eine aktive Freizeitgestaltung bietet sich die landschaftlich reizvolle Umgebung, aber auch die vielen Vereine mit diversen Sportarten an. Oder Sie besuchen einmal bei einem Arminia Heimspiel die bekannte Schüco-Arena. Durch die vier Linien der Bielefelder Straßenbahn erreichen Sie sorglos alle Stadtteile, zudem stehen Ihnen Stadtbusse in alle Richtungen und Nachtbus-Verbindungen zur Verfügung. Überregional ist Bielefeld gut vernetzt, der Hauptbahnhof, die Autobahnanschlüsse A2 und A33 verbinden Sie von hier mit dem Rest der Welt.

Das Objekt befindet sich in der Nähe August Bebel Straße Ecke Ravensberger Straße (Nähe Lutter). Eine sehr schöne Gegend zum Wohnen. Die Straßenbahn verläuft direkt vor dem Haus. Die Innenstand ist sehr bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Objektnummer: 26019001 - 33602 Bielefeld – Mitte

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.12.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 162.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

### 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26019001 - 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)