

Bielefeld – Ubbedissen

# Bielefeld-Ubbedissen: modernisiert + gepflegt | MFH | 6 WE | 5 Garagen | 1968 | 2024 Gas-Heizung

Objektnummer: 25019027



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

KAUFPREIS: 740.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 345 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 1.070 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25019027 - 33699 Bielefeld – Ubbedissen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25019027 - 33699 Bielefeld – Ubbedissen

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25019027                  |
| Wohnfläche   | ca. 345 m²                |
| Baujahr      | 1968                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 5 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 740.000 EUR                                                               |
| Zins- und Renditehaus      | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Vermietbare Fläche         | ca. 345 m²                                                                |
| Ausstattung                | Terrasse, Balkon                                                          |

Objektnummer: 25019027 - 33699 Bielefeld – Ubbedissen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 102.40 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 07.10.2025     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1968              |

Objektnummer: 25019027 - 33699 Bielefeld – Ubbedissen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25019027 - 33699 Bielefeld – Ubbedissen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25019027 - 33699 Bielefeld – Ubbedissen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25019027 - 33699 Bielefeld – Ubbedissen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25019027 - 33699 Bielefeld – Ubbedissen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25019027 - 33699 Bielefeld – Ubbedissen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25019027 - 33699 Bielefeld – Ubbedissen

## Ein erster Eindruck

Wir freuen uns Ihnen eine gelungene Kapitalanlage in Bielefeld-Ubbedissen zu präsentieren. Diese Immobilie wurde ca. 1968 gebaut und befindet sich in gepflegter Nachbarschaft in einer ruhigen Wohnsiedlung. Die Anbindung in die Stadt und in umliegende Ortschaften ist praktisch und gut ausgebaut.

Die Immobilie wurde besonders in den letzten 10 Jahren stetig gepflegt, renoviert und modernisiert. Die letzte große Modernisierung fand in 2024 statt, die alte Öl-Heizung wurde durch eine effektive und neue Gas-Zentralheizung erneuert. Bitte beachten Sie, dass sich der aktuell gültige Energieausweis auf die Ölheizung bezieht. Dieser läuft im Oktober 2025 aus, der neue Energieausweis wird aufgrund der neuen Heizung wahrscheinlich noch besser ausfallen.

Die Wohnfläche von ca. 345 m<sup>2</sup> verteilt sich auf insgesamt 6 Wohneinheiten. Das Erd- und Obergeschoss ist schnittgleich vom Grundriss und umfasst 4 Wohnungen mit jeweils ca. 68 m<sup>2</sup>. Die beiden Wohnungen im Dachgeschoss haben eine Wohnfläche von ca. 38 m<sup>2</sup>. Die Wohnungen sind durchgehend vermietet und mit einer Staffelmiete vereinbart. Die teilweise lange Mieterschaft spricht ebenfalls für das Haus. Genauere Details zu den Mieten erhalten Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

Die Immobilie garantiert Ihnen zukunftsichere Mieten, zuverlässige Neuvermietungen und ein gepflegtes und sehr solides Dasein. Das Haus wurde laufend modernisiert und ist in ansprechendem Zustand. Eine sichere Investition für Kapitalanleger, die Ihr Geld ohne Sorgen anlegen möchten.

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

Objektnummer: 25019027 - 33699 Bielefeld – Ubbedissen

## Ausstattung und Details

FOLGENDE AUFTEILUNG DER IMMOBILIE ERWARTET SIE  
ERDGESCHOSS

Wohnung 1 ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche (3 ZKB, Terrasse/Balkon)

Wohnung 2 ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche (3 ZKB, Terrasse/Balkon)

1. OBERGESCHOSS

Wohnung 3 ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche (3 ZKB, Balkon)

Wohnung 4 ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche (3 ZKB, Balkon)

DACHGESCHOSS

Wohnung 5 ca. 37 m<sup>2</sup> Wohnfläche (2 ZKB)

Wohnung 6 ca. 37 m<sup>2</sup> Wohnfläche (2 ZKB)

Insgesamt sind ca. 345 m<sup>2</sup> vermietbare Wohnfläche vorhanden. Die Flächenangaben wurden der Mietaufstellung und Flächenaufstellung des Eigentümers entnommen.

WEITERE HIGHLIGHTS DER IMMOBILIE

- + sehr gepflegter Zustand
- + neue Gasheizung
- + gesicherte Einnahmen durch Staffelmiete
- + 5 Garagen und 1 Stellplatz
- + trockener und gepflegter Vollkeller
- + ruhige Wohnlage mit sehr guten Anbindungen

Objektnummer: 25019027 - 33699 Bielefeld – Ubbedissen

## Alles zum Standort

Ubbedissen liegt im Osten Bielefelds, am Nordrand des Teutoburger Waldes. Eingebettet im Stadtbezirk Stieghorst, grenzt es an die Bielefelder Stadtteile Lämershagen, Hillegossen, Oldentrup, Bröninghausen und an die Gemeinde Leopoldshöhe (Kreis Lippe).

Der Ortsteil wirkt ländlich geprägt – mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleinen Reihenhäusern, umgeben von Feldern, Wald und einigen Bauernhöfen.

Ubbedissen ist eine attraktive Kombination aus ländlichem Ambiente und moderner Mobilität – ideal für Naturliebhaber, Familien und Pendler.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnsiedlung.

- Lage: Ruhig, naturnah, am östlichen Stadtrand Bielefelds und dennoch gut angebunden
- Mobilität: Schiene (Regionalbahn), Bus (mehrere Linien), starke Straßennetze bis zur A2.
- Charme: Mischung aus dörflicher Idylle, aktiver Gemeinschaft und moderner Erreichbarkeit.
- Pluspunkte: Naturschutzgebiet, Sternwarte, Versorgung und Vereinskultur vor Ort.

### WEITERE DETAILS ZUR LAGE

#### ÖPNV

Busanbindung in ca. 200 m, diverse Linien (103, 105, 138)

Regionalzug in ca. 1,5 km (RB73, RE82)

#### AUTOBAHN

A2 in ca. 2, 5 km und A33 in ca. 7 km

#### ARZT & APOTHEKE

Allgemeinmediziner, Spezialisten und Apotheken im Umkreis von 1 km

#### SCHULE + KINDERGARTEN

Grundschule Ubbedissen in ca. 1 km, weiterführende Schulen im Umkreis von ca. 3 km

#### EINKAUFEN

Aldi, LIDL, Rewe und weitere im Umkreis von 1-2 km

BIELEFELD Stadtzentrum in ca. 9 km

Objektnummer: 25019027 - 33699 Bielefeld – Ubbedissen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.10.2025.  
Endenergieverbrauch beträgt 102.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

### 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: 25019027 - 33699 Bielefeld – Ubbedissen

## 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)