

Bielefeld – Altenhagen

# Bielefeld-Altenhagen: GEPFLEGT+VERMIETET ca. 1.000 m<sup>2</sup> Fläche | Wohnungen+Lager+Werkstatt+Garagen

Objektnummer: 26019003



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

KAUFPREIS: 830.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 426 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 18 • GRUNDSTÜCK: 1.449 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 26019003 - 33729 Bielefeld – Altenhagen

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

Objektnummer: 26019003 - 33729 Bielefeld – Altenhagen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26019003
Wohnfläche	ca. 426 m²
Zimmer	18
Baujahr	1980
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	830.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Wohn- und Geschäftshaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 1008 m²

Objektnummer: 26019003 - 33729 Bielefeld – Altenhagen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	155.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.07.2032	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26019003 - 33729 Bielefeld – Altenhagen

## Die Immobilie



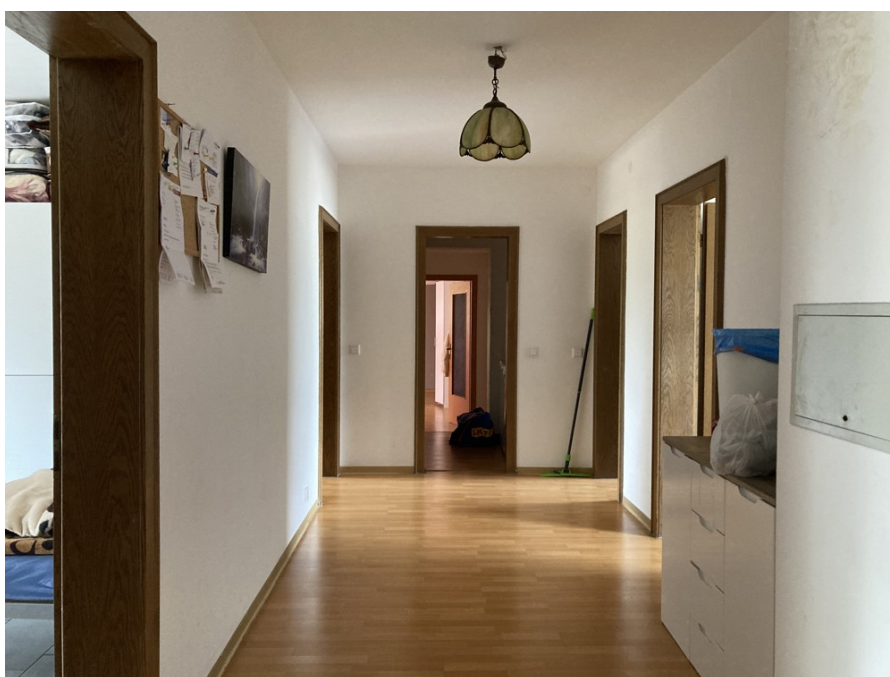
Objektnummer: 26019003 - 33729 Bielefeld – Altenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26019003 - 33729 Bielefeld – Altenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26019003 - 33729 Bielefeld – Altenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26019003 - 33729 Bielefeld – Altenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26019003 - 33729 Bielefeld – Altenhagen

## Die Immobilie



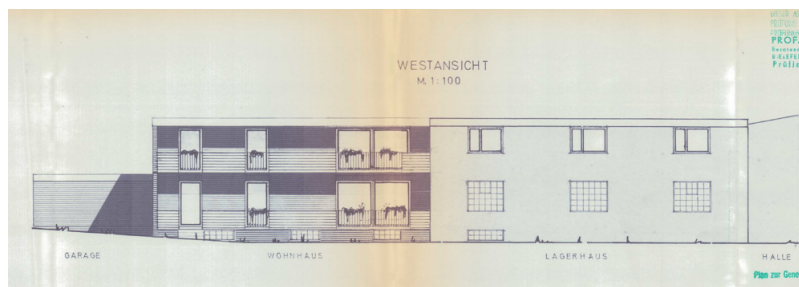
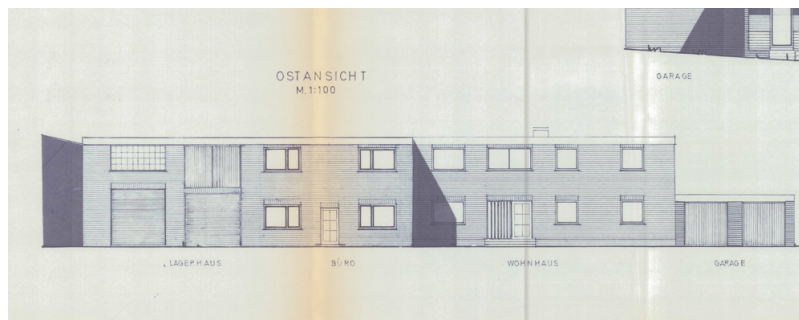
Objektnummer: 26019003 - 33729 Bielefeld – Altenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26019003 - 33729 Bielefeld – Altenhagen

## 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: 26019003 - 33729 Bielefeld – Altenhagen**

## Ein erster Eindruck

Dieser Gebäudekomplex wurde ca. 1976-1981 gebaut und in den letzten Jahren stetig renoviert und modernisiert. Die Fenster sind überwiegend aus den 80ern, das Flachdach wurde ca. 2020 instandgehalten/erneuert und ist in einem guten Zustand. Es gibt 2 Gas-Heizungsanlagen, die in 2023 eingebaut wurden.

Dieses Angebot besteht aus einem Zweifamilienhaus mit Doppelgarage, einem großen Lagerhaus mit Büro- und Sozialräumen und Wohnflächen, sowie aus einer großen Lagerhalle mit einer Werkstatt. Auf der Freifläche vor dem Gebäude sind ausreichend Parkplätze vorhanden.

Insgesamt verfügt die Immobilie über ca. 1.000 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche und ist mit 8 Mietverträgen solide und zukunftsorientiert vermietet.

Derzeit wird eine Jahres-Netto-Kaltmiete von ca. 62.400 Euro erzielt.

Gerne erläutern wir Ihnen in einem persönlichen Gespräch die Details der Mietverträge. Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter werden keine Innenfotos online gezeigt. Wir bitten um Ihr Verständnis.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre schriftliche Kontaktaufnahme per Mail!

Objektnummer: 26019003 - 33729 Bielefeld – Altenhagen

## Ausstattung und Details

### MODERNISIERUNGSSTAND

Mit diesem Modernisierungsstand können Sie rechnen:

- Stand der Dacheindeckung, ca. 1980-2020, ausgebessert + abgedichtet
- Stand Dachdämmung, ca. 1980
- Stand Wärmedämmung der Außenwände, ca. 1980, Klinker
- Stand der Fenster/Türen, ca. 1980, Holzfenster 2-fach Verglasung
- Stand der Heizungsanlage, ca. 2023, 2 Gasheizungen
- Stand Leitungen Strom/Wasser/Abwasser, ca. 1980
- Stand der Bäder/WC, ca. 1980-2015 (geschätzt)
- Stand Innenausbau (Wand/Decke/Boden), ca. 1980-2019 (geschätzt)

### HIGHLIGHTS

- + neue Heizungsanlagen 2023
- + Vermietungsgarantie
- + Doppelgarage und Stellplätze

Objektnummer: 26019003 - 33729 Bielefeld – Altenhagen

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Altenhagen gehört zum Stadtbezirk Heepen und liegt im Nordosten von Bielefeld und grenzt an die Bielefelder Stadtteile Brake, Heepen und Milse sowie an die Städte Herford und Bad Salzuflen. Am nordöstlichen Rand von Altenhagen liegt die Anschlussstelle Ostwestfalen-Lippe der Autobahn A2. Im öffentlichen Nahverkehr wird Altenhagen durch die Buslinie 33 erschlossen. Außerdem endet die Stadtbahn-Linie 2 im Westen des Stadtteils.

Der Gebäudekomplex befindet sich in einem kleinen, gepflegten Industriegebiet, dennoch ruhig und grün gelegen.

### WEITERE DETAILS ZUR LAGE

#### ÖPNV

Busanbindung in ca. 400 m, diverse Linien (351, 51, N4)

#### AUTOBAHN

A2 in ca. 2,5 km und A33 in ca. 10 km

#### ARZT & APOTHEKE

Allgemeinmediziner und Spezialisten im Umkreis von ca. 3-5 km, Löwen Apotheke in ca. 3 km

#### BANK

Sparkasse Bielefeld in ca. 800 m, Volksbank in ca. 2 km

#### SCHULE

Grundschule Altenhagen in ca. 1km, Gymnasium Heepen in ca. 3,5 km

#### KINDERGARTEN UND KITA

diverse Kindergärten und KITAs im Umkreis von ca. 1-3 km

#### EINKAUFEN & FREIZEIT

Netto in ca. 800 m, Combi und Aldi in ca. 3 km

#### BIELEFELD ZENTRUM

in ca. 9 km

Objektnummer: 26019003 - 33729 Bielefeld – Altenhagen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.7.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 155.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

### 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: 26019003 - 33729 Bielefeld – Altenhagen

## 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)