

Bielefeld – Ubbedissen

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

CODE DU BIEN: 25019027



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

PRIX D'ACHAT: 695.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 345 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.070 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25019027 - 33699 Bielefeld – Ubbedissen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25019027 - 33699 Bielefeld – Ubbedissen

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25019027                      |
| Surface habitable      | ca. 345 m²                    |
| Année de construction  | 1968                          |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 5 x Garage |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 695.000 EUR   |
| Interest/Investment houses   | Maison multifamiliale   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2024  |
| État de la propriété         | Bon état  |
| Technique de construction    | massif  |
| Espace locatif               | ca. 345 m²  |
| Aménagement                  | Terrasse, Balcon  |

CODE DU BIEN: 25019027 - 33699 Bielefeld – Ubbedissen

## Informations énergétiques

|  |                      |
|--|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage  | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 15.12.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 263.71 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1968                      |

CODE DU BIEN: 25019027 - 33699 Bielefeld – Ubbedissen

## La propriété





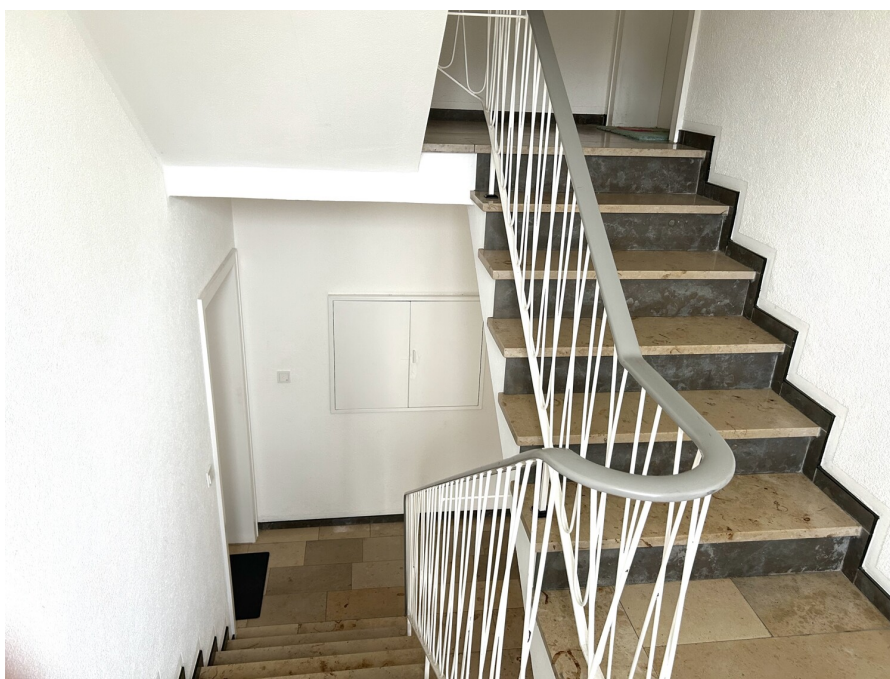
CODE DU BIEN: 25019027 - 33699 Bielefeld – Ubbedissen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25019027 - 33699 Bielefeld – Ubbedissen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25019027 - 33699 Bielefeld – Ubbedissen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25019027 - 33699 Bielefeld – Ubbedissen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25019027 - 33699 Bielefeld – Ubbedissen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25019027 - 33699 Bielefeld – Ubbedissen**

## Une première impression

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 bei einem Verbrauchsausweis der Endverbrauch sowie die Skalierung besser ausfallen würden, es liegen jedoch noch nicht ausreichend Daten für die neuen Verbräuche vor.

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.



**CODE DU BIEN: 25019027 - 33699 Bielefeld – Ubbedissen**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25019027 - 33699 Bielefeld – Ubbedissen**

## Tout sur l'emplacement

Ubbedissen liegt im Osten Bielefelds, am Nordrand des Teutoburger Waldes. Eingebettet im Stadtbezirk Stieghorst, grenzt es an die Bielefelder Stadtteile Lämershagen, Hillegossen, Oldentrup, Brönnighausen 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



**CODE DU BIEN: 25019027 - 33699 Bielefeld – Ubbedissen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.12.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 263.71 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

### 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.

**CODE DU BIEN: 25019027 - 33699 Bielefeld – Ubbedissen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Markus Nagel

---

Hermannstraße 1, 33602 Bielefeld

**Tel.:** +49 521 - 30 57 58 0

**E-Mail:** [bielefeld@von-poll.com](mailto:bielefeld@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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