

Bielefeld - Mitte

# Bielefeld-Mitte: gewerbliches Grundstück bebaubar nach Nachbarschaftsbebauung!

CODE DU BIEN: 26019028a



PRIX D'ACHAT: 325.000 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 730 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26019028a - 33607 Bielefeld - Mitte**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26019028a - 33607 Bielefeld - Mitte**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26019028a</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>325.000 EUR</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1955</b>	<b>Type d'objet</b>	<b>Plot</b>
		<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
		<b>État de la propriété</b>	<b>Démolition</b>
		<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
		<b>Espace commercial</b>	<b>ca. 163.67 m<sup>2</sup></b>
		<b>Espace locatif</b>	<b>ca. 163 m<sup>2</sup></b>

CODE DU BIEN: 26019028a - 33607 Bielefeld - Mitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 26019028a - 33607 Bielefeld - Mitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 26019028a - 33607 Bielefeld - Mitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 26019028a - 33607 Bielefeld - Mitte

# La propriété



Kartengrundlage: OpenStreetMap © Amt für Geoinformation und Kataster (CC BY 4.0), OpenStreetMap (CC BY 4.0) Aktualität: 11.05.2025 Maßstab: 1 : 500

Bezirksregierung Köln



## WMS NW ALKIS - Flurstück

Das "Flurstück" ist ein Teil der Erdoberfläche, der von einer im Liegenschaftskataster festgelegten Grenzlinie umschlossen und mit einer Nummer bezeichnet ist. Es ist die Buchungseinheit des Liegenschaftskatasters.

### Information zum Flurstück

Flurstückskennzeichen:	05285306400129 _____
Gemarkung:	Bielefeld
Gemarkungskennzeichen:	052853
Flur:	064
Gemeinde:	Bielefeld
Gemeindekennzeichen:	05711000
Amtliche Fläche in m²:	730
Lagebezeichnung (verschlüsselt):	Auf dem Tönspitz (0571100001340)
Tatsächliche Nutzung/m²:	Industrie- und Gewerbefläche / 730
Aktualität des Flurstückes:	2023-10-26

### Auskunft aus dem Grundbuch

Aktenzeichen: \_\_\_\_\_ Grundbuchblatt zum Flurstück  
(Externer Link zur Flurstücksauskunft Grundbuch-Online NRW! Erfordert gültigen Account!)

### Letzte Überarbeitung des zugrundeliegenden Datenbestandes

Datum: 01.04.2026

### Zuständige Katasterbehörde:

Oberbürgermeisterin der Stadt Bielefeld  
Amt für Geoinformation und Kataster  
Postfachadresse: Postfach, 33597 Bielefeld  
Besucheradresse: August-Bebel-Straße 92 (3. Etage), 33602 Bielefeld  
Mail: geoinformationundkataster@bielefeld.de  
Internet: <https://www.bielefeld.de>

CODE DU BIEN: 26019028a - 33607 Bielefeld - Mitte

# La propriété

Auszug aus dem amtlichen  
Informationssystem zum  
Immobilienmarkt in Nordrhein-  
Westfalen

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
in der Stadt Bielefeld



August-Bebel-Straße 92, 33602 Bielefeld  
Tel.: 0521/61-2677

## Erläuterung zum Bodenerichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Bielefeld
Postleitzahl	33607
Darstellungnahme	Bielefeld
Ortsteil	Bielefeld-Mitte
Bodenerichtwertnummer	660
Bodenerichtwert	490 €/m <sup>2</sup>
Stichtag des Bodenerichtwertes	2020-01-01
Beschreibende Merkmale	
Erneckerzustand	Baureifes Land
Betragskonzept	erwerbungsabhängig / Investitionsabhängigkeit und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgaberecht
Nutzungsart	Mischgebiet
Gemischtheitszahl	II
Geschossflächenzahl	1,0
GFZ-Durchdringungswert	sonstige
Grundflächenzahl	0,4
Fläche	602 m <sup>2</sup>
Bodenerichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	410 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2020-01-01

### Tabelle 1: Zusammenfassung

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenerichtwerten (Stand 31.01.2023)

Der Bodenerichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (bzw. eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenschichtengrundstück)). In bebauten Gebieten werden die Bodenerichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden un bebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenerichtwerte beziehen sich auf abstrahierten Grundstücke. Flächentypische Ausprägungen wie z.B. bei Verkehrserschließungen, Lärmschutzwänden, Bodenversorgungsanlagen, Boden- und Grundwassererhältnisse sind im Bodenerichtwert berücksichtigt.

Die Bodenerichtwerte werden in Flächenzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenerichtwert ist ein beschreibendes Datensatz zugeordnet, der die wesentlichen Merkmale wie z.B. Erneckerzustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Bauartform, Grundstückslage, spezielle Lage innerhalb der Bodenschichtzone enthält. Diese beschreibenden Merkmale definieren das Bodenschichtengrundstück.

Das Lagemaß der jeweiligen Bodenschichtengrundstücke wird in der Regel durch die Position der Bodenerichtwertzahl visualisiert. In der Anwendung selbst wird die Bodenerichtwertzahl dynamisch im Kartenbild dargestellt.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenschichtzone können in besonderen Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenschichtengrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenschichtengrundstücklich in Bezug auf die beschriebenen Eigenschaften (wie z.B. oder Abstände von Bodenerichtwert) Diese können aus Umrechnungsformeln des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenschichtengrundstück beigelegt.

Die Bodenerichtwerte werden gemäß §196 Abs. 1 BauGB und §27 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – Grundstückswert-Verordnung NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht ([www.von-poll.de](http://www.von-poll.de)).

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden (z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landesratsbehörden können weder aus den Bodenerichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenschichtzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Bodenerichtwerte für Baureifes Land

Bodenerichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei. Sie enthalten danach Erzielungsbeträge und mehrschichtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie

Ausgabe erfolgt am 09.07.2023 aus IZ018-NW  
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

**CODE DU BIEN: 26019028a - 33607 Bielefeld - Mitte**

## **Une première impression**

Das Grundstück bietet mit ca. 730 m<sup>2</sup> eine Größe, die im gewerblichen Kontext gut nutzbar ist. Der aktuelle Betrieb einer Autowerkstatt prägt die Abläufe vor Ort: Ankommen, Arbeiten, Rangieren, Weiterfahren. Die Nutzung folgt einer praktischen Logik, die sich aus dem laufenden Betrieb ergibt. Diese sachliche Ausrichtung bestimmt den Charakter der Immobilie.

Die Immobilie ist auf den täglichen Betrieb ausgerichtet. Im Vordergrund stehen Grundstücksgröße, gewerbliche Nutzung und die funktionale Ausrichtung des Gebäudes. Wer das Grundstück betritt, nimmt vor allem ein zweckmäßig genutztes Objekt wahr, das auf praktische Abläufe und Belastbarkeit ausgelegt ist.

Das Grundstück befindet sich nicht in dem Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Eine Neubebauung müsste mit dem Bauamt abgestimmt werden. Hierdurch erscheint auch eine Wohnnutzung vorstellbar.

Aktuell ist die Immobilie unbefristet verpachtet, der Pachtvertrag ist jährlich kündbar.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**CODE DU BIEN: 26019028a - 33607 Bielefeld - Mitte**

## **Tout sur l'emplacement**

**Bielefeld ist eine stabile mittelgroße Stadt mit wachsender Bevölkerung und diversifizierter Wirtschaft – ideale Voraussetzungen für Immobilieninvestitionen im Mietwohnsegment. Die zentrale Lage und gute Infrastruktur schaffen attraktive Bedingungen bei moderaten Preisen.**

**Im Postleitzahlenbereich 33607 verbindet sich eine urbane Wohn- und Bürostruktur mit hoher Mietnachfrage, vor allem von Studierenden und Dienstleistungsangestellten. Die ausgezeichnete Anbindung an den Nahverkehr – inklusive S-Bahn-Bahnhof Bielefeld Ost in einer Minute Fußweg – gewährleistet beste Erreichbarkeit.**

**Bildungseinrichtungen wie das Maria-Stemme- und Carl-Severing-Berufskolleg sind fußläufig erreichbar, ebenso zahlreiche Ärzte, Apotheken und das Klinikum Bielefeld Mitte. Nahversorgung, Gastronomie und kulturelle Angebote runden das attraktive Umfeld ab.**

**Diese Lage bietet Investoren eine sichere, langfristige Wertentwicklung und stabile Renditechancen durch konstant hohe Nachfrage und soliden Standortfaktor im Bielefelder Immobilienmarkt.**

**CODE DU BIEN: 26019028a - 33607 Bielefeld - Mitte**

## **Plus d'informations**

### **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 Handelsregistersauszugs, 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: 26019028a - 33607 Bielefeld - Mitte**

## 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)**