

Bielefeld – Mitte

Bielefeld-Mitte: SCHICKE & SANIERTE Stadtvilla für Einsteiger oder Erfahrene! 3FH in TOP-Lage

???????? ?????????: 23019043



www.von-poll.com

???? ??????: 485.000 EUR • ?????????: ca. 140 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 191 m²

??????? ???????: 23019043 - 33615 Bielefeld – Mitte

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 23019043 - 33615 Bielefeld – Mitte

?? ??? ??????

???????? ?????????	23019043
???????????	ca. 140 m²
????? ??????	?????????????? ?????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	6
????????????? ??? ?????????	3
?????????	3
????? ?????????????	1920
????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ?????????????

????? ???????	485.000 EUR
??????	
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2016
????????? ?????????????	???????
????????????????????	ca. 0 m²
??????	
???????	????????????????? ?????????

???????? ??????????: 23019043 - 33615 Bielefeld – Mitte

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	GAS	??????? ??????? ??????????	95.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ??????? ???	13.10.2026	?????????? ????????????? ??????????	C
????? ???????????	??????		

??????? ???????: 23019043 - 33615 Bielefeld – Mitte

?? ????????



??????? ???????: 23019043 - 33615 Bielefeld – Mitte

?? ????????



??????? ???????: 23019043 - 33615 Bielefeld – Mitte

?? ????????



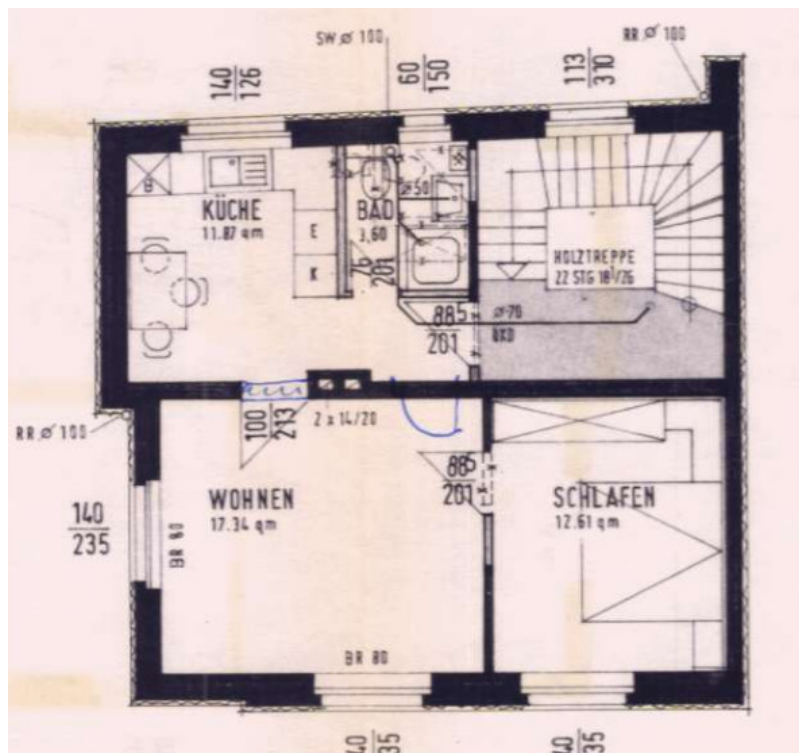
??????? ?????????: 23019043 - 33615 Bielefeld – Mitte

?? ????????



??????? ??????: 23019043 - 33615 Bielefeld – Mitte

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 23019043 - 33615 Bielefeld – Mitte

??? ?????? ?????????

Wir freuen uns, Ihnen diese schick sanierte Immobilie im beliebten Bielefelder Westen vorstellen zu können. Das Prestige-Objekt von ca. 1897 wurde nach dem 2. Weltkrieg wieder errichtet und fortan stetig renoviert und modernisiert. Zuletzt wurde die Immobilie und ihre Wohnungen im Jahr 2016 nach KfW-Vorgaben hochwertig saniert. Sie profitieren also nicht nur von der mietsicheren Innenstadt-Lage, sondern auch vom Top-Zustand; Sie müssen nichts weiter erledigen! Folgende Sanierungen wurden vorgenommen: - Elektroinstallationen - Sanitär- und Heizungsanlage - neue Fenster - Dämmung obere Geschossdecke - Wärmedämmverbundsystem Die Immobilie besteht aus 3 schnittgleichen Wohnungen, bestehend aus 2 Zimmern, Küche und Bad. Das geräumige Treppenhaus führt Sie bis zum Dachboden. Die Altbaulemente sind gekonnt erhalten und verleihen der Immobilie den begehrten Altbaucharme, gekoppelt mit einem sorglosen, sanierten Zustand. Alle Bäder sind elegant modernisiert und verfügen über eine Dusche und ein Fenster. Die modernen und hochwertigen Nobilia-Einbauküchen wurden in allen Wohnungen inkl. Elektrogeräten verbaut und sind bereits im Kaufpreis inbegriffen. Alle 3 Wohnungen sind vermietet. Die Lage an der Stapenhorststraße und die fußläufig entfernte Innenstadt verspricht Ihnen eine absolute Vermietungsgarantie. Diese charmante Immobilie eignet sich aufgrund der überschaubaren Verwaltung und to-do's sowohl für Immobilieneinsteiger als auch für erfahrene Kapitalanleger, die ihr Geld schnell und sicher stilvoll anlegen möchten. Aber auch die Nutzung als Stadtvilla durch eine Familie, die ausreichend Rückzugsmöglichkeiten benötigt, wäre hier denkbar. Die Immobilie ist vollunterkellert und bietet trockenen und ausreichenden Stellraum für Hab und Gut. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre schriftliche Kontaktaufnahme per Mail!

??????? ???????: 23019043 - 33615 Bielefeld – Mitte

?????????????? ??? ????????

FOLGENDE AUFTEILUNG DER IMMOBILIE ERWARTET SIE

- EG Wohnung mit ca. 46 m² Wohnfläche
- 1.OG Wohnung ca. 46 m² Wohnfläche
- DG Wohnung ca. 46 m² Wohnfläche

Insgesamt sind ca. 140 m² vermietbare Wohnfläche im Gebäude vorhanden. Die Flächenangaben wurden der Mietaufstellung und Flächenaufstellung des Eigentümers entnommen.

HIGHLIGHTS

- + Mehrfamilienhaus mit 3 Einheiten
- + Aufteilung EG, 1.OG, DG
- + trockener Vollkeller mit ausreichend Kellerräumen
- + sanierter TOP-Zustand
- + sanierte Wohnungen
- + Lage
- + Vermietbarkeit

??????? ???????: 23019043 - 33615 Bielefeld – Mitte

??? ??? ??? ???????????

Das Objekt liegt in unmittelbarer Nähe zur Bielefelder Innenstadt und auch zum Siegfriedplatz. Der Bielefelder Westen ist sehr begehrt und die Trendszone in Bielefeld. Hier finden Sie alles, was Sie nach einem anstrengenden Arbeitstag brauchen. Die Bielefelder Innenstadt erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß. Fußläufig oder mit dem Rad erreichen Sie alle nötigen Geschäfte des täglichen Bedarfs. Apotheke, Supermärkte, Banken, Ärzte und Gastronomie befinden sich im nahen Umfeld. Eine Grundschule, Kindertagesstätten sowie weiterführende Schulen befinden sich in fußläufiger Entfernung. WEITERE DETAILS ZUR LAGE ÖPNV Busanbindung in ca. 200 m, diverse Linien (21, 61, 62, 157, 158, N1) HBF Bielefeld zu Fuß in ca. 1,3 km AUTOBAHN A2 und A33, über OWD in ca. 5 km ARZT & APOTHEKE Allgemeinmediziner und Spezialisten im Umkreis von ca. 400 m bis 1 km, Apotheke am Klösterchen in ca. 300 m BANK Volksbank, Sparkasse Bielefeld in ca. 500 m SCHULE Klosterschule & Stapenhorstschule in ca. 500 m, weiterführende Schulen im näheren Umkreis bis 5 km KINDERGARTEN UND KITA diverse Kindergärten und KITAs im Umkreis von ca. 1-2 km EINKAUFEN & FREIZEIT Edeka, Netto, Aldi, REWE uvm in ca. 300 - 800 m BIELEFELD JAHNPLATZ in ca. 650 m

??????? ???????: 23019043 - 33615 Bielefeld – Mitte

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.10.2026.
Endenergiebedarf beträgt 95.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

??????? ?????????: 23019043 - 33615 Bielefeld – Mitte

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

VON POLL IMMOBILIEN

Hermannstraße 1 / Ecke Niederwall Bielefeld

E-Mail: bielefeld@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com