

Bielefeld – Schildesche

## Bielefeld-Schildesche: Dreifamilienhaus als DHH in direkter Nähe zum Obersee! ca. 237 m<sup>2</sup> | Carport

???????: 25019030



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

?????: 625.000 EUR • ?????: ca. 237 m<sup>2</sup> • ?????: 576 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25019030 - 33611 Bielefeld – Schildesche

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

???????? ?????: 25019030 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25019030	????? ???????	625.000 EUR
???????????	ca. 237 m <sup>2</sup>	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????	1927	???????	???????
????? ????????????	2 x ?????????? ??? ???????????	???????????????	ca. 237 m <sup>2</sup>
		???????	

????????? ??????????: 25019030 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## ????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????
???????????	
????? ????????????	??????
???????????????	20.10.2035
???????????????????	
?????? ???	
????? ????????????	??????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	284.60 kWh/m²a
???????????	
???????????	H
???????????	
???????????	
????? ??????????????	1927
????????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

???????? ?????: 25019030 - 33611 Bielefeld – Schildesche

?? ???????



???????? ?????: 25019030 - 33611 Bielefeld – Schildesche

?? ??????



???????? ?????: 25019030 - 33611 Bielefeld – Schildesche

?? ??????



???????? ?????: 25019030 - 33611 Bielefeld – Schildesche

?? ???????



???????? ?????: 25019030 - 33611 Bielefeld – Schildesche

?? ???????



???????? ?????: 25019030 - 33611 Bielefeld – Schildesche

?? ??????



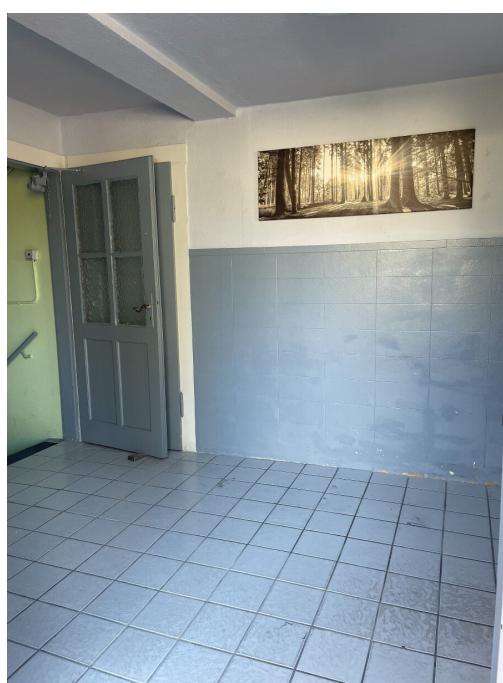
???????? ?????: 25019030 - 33611 Bielefeld – Schildesche

?? ???????



???????? ?????: 25019030 - 33611 Bielefeld – Schildesche

?? ???????



???????? ?????: 25019030 - 33611 Bielefeld – Schildesche

?? ???????



???????? ?????: 25019030 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## ??? ????

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1927 bietet Ihnen eine seltene Gelegenheit:

ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen, großem Garten und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – in unmittelbarer Nähe zum beliebten Bielefelder Obersee.

Das Gebäude ist voll unterkellert und verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoss, das zusätzlichen Wohnraum schafft. Die Immobilie wurde über die Jahre regelmäßig instand gehalten und bietet sowohl Kapitalanlegern als auch Eigennutzern eine attraktive Perspektive.

Die drei Wohnungen umfassen ca. 97 m<sup>2</sup>, 72 m<sup>2</sup> und 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Durch diese Struktur lässt sich das Objekt flexibel nutzen: etwa als klassische Kapitalanlage mit drei vermieteten Einheiten, als Generationenhaus oder mit einer großen Hauptwohnung zur Eigennutzung und zusätzlicher Mieteinnahme aus den anderen Wohneinheiten.

Besonders hervorzuheben ist der große Gartenbereich, der viel Platz zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern bietet – eine echte Rarität in dieser zentralen Lage. Hier genießen Sie ruhige Stunden im Grünen, während Sie gleichzeitig von der Nähe zur Universität Bielefeld, zu Einkaufsmöglichkeiten und zu den Freizeitangeboten rund um den Obersee profitieren.

Die Kombination aus attraktiver Lage, solider Bausubstanz und flexibler Nutzungsmöglichkeit macht dieses Objekt zu einer hervorragenden Investition mit langfristiger Wertstabilität.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne informieren wir Sie ausführlich über diese Immobilie und ihre vielseitigen Perspektiven in einem persönlichen Gespräch.

???????? ?????: 25019030 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## ????????????? ??? ??????

### FOLGENDE AUFTEILUNG DER IMMOBILIE ERWARTET SIE

EG Wohnung mit ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche

OG Wohnung mit ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche

DG Wohnung mit ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Insgesamt sind ca. 237 m<sup>2</sup> vermietbare Wohnfläche im Gebäude vorhanden. Die Flächenangaben wurden der Mietaufstellung und Flächenaufstellung des Eigentümers entnommen.

### HIGHLIGHTS

+ Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen

+ Aufteilung EG, OG, und DG mit je einer Wohnung pro Geschoss

+ Vollkeller mit ausreichend Kellerräumen

+ Gas-Zentralheizung (1993)

+ alle Wohnungen verfügen über eine Einbauküche (Eigentum des Vermieters)

+ Fenster Kunststoff 2-fach verglast (1984)

+ teilweise modernisierter Zustand

???????? ?????: 25019030 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## ??? ??? ??? ????????

Schildesche gehört zu den ältesten Stadtteilen Bielefelds. Die Bielefelder Innenstadt ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder in ca. 5 Minuten mit der Bahn zu erreichen. Gute Verkehrsanbindungen ins Umland bieten die Autobahnen A2 und A33 und der Bielefelder Hauptbahnhof. Namenhafte und hochwertige Einkaufsmöglichkeiten, kleinere Shops, ein vielfältiges Angebot an Restaurants und Cafés sorgen für eine angenehme, über die Stadtgrenzen hinaus bekannte Lebensqualität. Zahlreiche Freizeitaktivitäten bietet der in wenigen Gehminuten entfernte Obersee. Genießen Sie die schönen Abendstunden in gemütlicher Runde in der Strandbar "DÜNE 13" direkt am Obersee.

### WEITERE DETAILS ZUR LAGE

#### ÖPNV

Busanbindung in ca. 250 m, diverse Linien (27, 31, 133, 388, N8, S15)

Stadtbahn in ca. 1 km, Endstation Schildesche

#### AUTOBAHN

A2 in ca. 6 km und A33 in ca. 9 km

#### ARZT & APOTHEKE

Allgemeinmediziner und Spezialisten im Umkreis von ca. 1 km, Adler Apotheke in ca. 550 m

#### BANK

Volksbank in ca. 600 m, Sparkasse Bielefeld in ca. 3 km

#### SCHULE

Grundschulen und weiterführende Schulen im Umkreis von ca. 700 m bis 4 km

#### KINDERGARTEN UND KITA

diverse Kindergärten und KITAs im Umkreis von ca. 1-2 km

#### EINKAUFEN & FREIZEIT

Edeka in ca. 1 km, REWE, Aldi, Lidl in ca. 2,5 km, Marktkauf in ca. 3 km

#### BIELEFELD ZENTRUM in ca. 5 km

???????? ?????: 25019030 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## ????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 284.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1927.

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 Handelsregisterauszugs, 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25019030 - 33611 Bielefeld – Schildesche

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

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

Markus Nagel

---

Hermannstraße 1, 33602 Bielefeld

Tel.: +49 521 - 30 57 58 0

E-Mail: bielefeld@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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