

Bielefeld - Ubbedissen

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

VP azonosító: 25019027



VÉTELÁR: 790.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 345 m² • FÖLDTERÜLET: 1.070 m²



O	Attekintés
0	Az ingatlan
0	Áttekintés: Energia adatok
0	Az elso benyomás
0	Részletes felszereltség
0	Minden a helyszínrol
0	További információ / adatok

Kapcsolattartó



Áttekintés

VP azonosító	25019027
Hasznos lakótér	ca. 345 m ²
Építés éve	1968
Parkolási lehetoségek	1 x Felszíni parkolóhely, 5 x Garázs

Vételár	790.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Bérelheto terület	ca. 345 m²
Felszereltség	Terasz, Erkély



Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	07.10.2025
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	102.40 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1968







































Az elso benyomás

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 sich der aktuell gültige Energieausweis auf die Ölheizung bezieht. Dieser läuft im Oktober 2025 aus, der neue Energieausweis wird aufgrund der neuen Heizung wahrscheinlich noch besser ausfallen.

Die Wohnfläche von ca. 345 m² verteilt sich auf insgesamt 6 Wohneinheiten. Das Erdund Obergeschoss ist schnittgleich vom Grundriss und umfasst 4 Wohnungen mit jeweilis ca. 68 m². Die beiden Wohnungen im Dachgeschoss haben eine Wohnfläche von ca. 38 m². 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 zukunftssichere Mieten, zuverlässige Neuvermietungen und ein gepflegtes und sehr solides Dasein. Das Haus wurde laufend modernisiert und ist in ansprechendem Zustand. Eine sichere Investitionen 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.



Részletes felszereltség

FOLGENDE AUFTEILUNG DER IMMOBILIE ERWARTET SIE ERDGESCHOSS

Wohnung 1 ca. 67 m² Wohnfläche (3 ZKB, Terrasse/Balkon)

Wohnung 2 ca. 68 m² Wohnfläche (3 ZKB, Terrasse/Balkon)

1. OBERGESCHOSS

Wohnung 3 ca. 67 m² Wohnfläche (3 ZKB, Balkon)

Wohnung 4 ca. 68 m² Wohnfläche (3 ZKB, Balkon)

DACHGESCHOSS

Wohnung 5 ca. 37 m² Wohnfläche (2 ZKB)

Wohnung 6 ca. 37 m² Wohnfläche (2 ZKB)

Insgesamt sind ca. 345 m² vermietbare Wohnfläche vorhanden. Die Flächenangaben wurden der Mietaufstellung und Flächenaufstellung des Eigentümers entnommen.

WEITERE HIGHLIGHTS DER IMMOBILIE

- + sehr gepflegter Zustand
- + neue Gasheizung
- + gesichterte Einnahmen durch Staffelmiete
- + 5 Garagen und 1 Stellplatz
- + trockener und gepflegter Vollkeller
- + ruhige Wohnlage mit sehr guten Anbindungen



Minden a helyszínrol

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



További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.10.2025.

Endenergieverbrauch beträgt 102.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1968.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.



Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Markus Nagel

Hermannstraße 1, 33602 Bielefeld Tel.: +49 521 - 30 57 58 0 E-Mail: bielefeld@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com