

Bielefeld – Schildesche

# Bielefeld-Schildesche: Ikerház háromlakásos kialakítása az Obersee-tó közelében! Kb. 237 m<sup>2</sup> | Fedett parkoló

VP azonosító: 25019030



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

VÉTELÁR: 625.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 237 m<sup>2</sup> • FÖLDTERÜLET: 576 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25019030 - 33611 Bielefeld – Schildesche

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25019030 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## Áttekintés

|                          |                        |                         |                                                                                       |
|--------------------------|------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| VP azonosító             | 25019030               | Vételár                 | 625.000 EUR                                                                           |
| Hasznos lakótér          | ca. 237 m <sup>2</sup> | Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Építés éve               | 1927                   |                         |                                                                                       |
| Parkolási<br>lehetőségek | 2 x Beálló             |                         |                                                                                       |
|                          |                        | Az ingatlan állapota    | Karbantartott                                                                         |
|                          |                        | Kivitelezési<br>módszer | Szilárd                                                                               |
|                          |                        | Bérelhető terület       | ca. 237 m <sup>2</sup>                                                                |

VP azonosító: 25019030 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 20.10.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 284.60 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | H                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1927                       |

VP azonosító: 25019030 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## Az ingatlan



VP azonosító: 25019030 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## Az ingatlan



VP azonosító: 25019030 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## Az ingatlan



VP azonosító: 25019030 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## Az ingatlan



VP azonosító: 25019030 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## Az ingatlan



VP azonosító: 25019030 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## Az ingatlan



VP azonosító: 25019030 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## Az ingatlan



VP azonosító: 25019030 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## Az ingatlan



VP azonosító: 25019030 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## Az ingatlan



VP azonosító: 25019030 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott, 1927-ben épült ikerház ritka lehetőséget kínál: három lakásos, nagy kerttel és sokoldalú felhasználási lehetőségekkel rendelkező többlakásos ház – a népszerű bielefeldi Obersee-tó közvetlen közelében. Az épület teljes pincével és befejezett padlóssal rendelkezik, ami további lakóteret biztosít. Az ingatlant az évek során rendszeresen karbantartották, és vonzó kilátást kínál mind a befektetők, mind a tulajdonos-lakók számára. A három lakás körülbelül 97 m<sup>2</sup>, 72 m<sup>2</sup> és 68 m<sup>2</sup> lakóterületet foglal magában. Ez az elrendezés rugalmas felhasználást tesz lehetővé: például klasszikus befektetési ingatlanként három bérelt lakással, többgenerációs otthonként, vagy egy nagy folakásként személyes használatra és további bérleti bevételekre a többi lakásból. A nagy kert rész különösen érdekes, amely bőséges helyet kínál a pihenésre, játékokra vagy kertészkedésre – ami igazi ritkaság ebben a központi helyen. Itt élvezheti a természet közelségében eltöltött nyugodt órákat, miközben egyidejűleg kihasználhatja a Bielefeldi Egyetemet, a bevásárlóközpontokat és az Obersee-tó körüli szabadidős tevékenységek közelségét. A vonzó elhelyezkedés, a masszív felépítés és a rugalmas felhasználási lehetőségek kombinációja kiváló befektetéssé teszi ezt az ingatlant, hosszú távú értékstabilitással. Felkeltettük az érdeklődését? Örömmel adunk részletes tájékoztatást az ingatlanról és a benne rejlő sokszínű lehetőségekről egy személyes konzultáció keretében.

VP azonosító: 25019030 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25019030 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## Minden a helyszínról

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

VP azonosító: 25019030 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

VP azonosító: 25019030 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## 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](mailto:bielefeld@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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