

Bielefeld – Schildesche

## Bielefeld-Schildesche: Casa trifamiliare bifamiliare nelle immediate vicinanze del lago Obersee! Circa 237 m<sup>2</sup> | Posto auto coperto

Codice oggetto: 25019030



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

PREZZO D'ACQUISTO: 625.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 237 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 576 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25019030 - 33611 Bielefeld – Schildesche

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25019030 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## A colpo d'occhio

|                     |             |                               |                                                                           |
|---------------------|-------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25019030    | Prezzo d'acquisto             | 625.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 237 m²  | Edilizia da rendita fondiaria | Casa plurifamiliare                                                       |
| Anno di costruzione | 1927        | Compenso di mediazione        | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Garage/Posto auto   | 2 x Carport | Stato dell'immobile           | Curato                                                                    |
|                     |             | Tipologia costruttiva         | massiccio                                                                 |
|                     |             | Superficie affittabile        | ca. 237 m²                                                                |

Codice oggetto: 25019030 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| Certificazione energetica valido fino a | 20.10.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 284.60 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | H                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1927                             |

Codice oggetto: 25019030 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## La proprietà



Codice oggetto: 25019030 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## La proprietà



Codice oggetto: 25019030 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## La proprietà



Codice oggetto: 25019030 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## La proprietà



Codice oggetto: 25019030 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## La proprietà



Codice oggetto: 25019030 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## La proprietà



Codice oggetto: 25019030 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## La proprietà



Codice oggetto: 25019030 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## La proprietà



Codice oggetto: 25019030 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## La proprietà



**Codice oggetto: 25019030 - 33611 Bielefeld – Schildesche**

## Una prima impressione

Questa casa bifamiliare ben tenuta, costruita nel 1927, offre una rara opportunità: una casa plurifamiliare con tre appartamenti, un ampio giardino e possibilità di utilizzo versatili, nelle immediate vicinanze del famoso lago Obersee di Bielefeld. L'edificio dispone di un seminterrato completo e di una soffitta rifinita, che offrono ulteriore spazio abitativo. L'immobile è stato regolarmente manutenzionato nel corso degli anni e offre una prospettiva interessante sia per gli investitori che per i proprietari. I tre appartamenti comprendono circa 97 m<sup>2</sup>, 72 m<sup>2</sup> e 68 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. Questa disposizione consente un utilizzo flessibile: ad esempio, come classico immobile da investimento con tre unità abitative in affitto, come casa multigenerazionale o con un ampio appartamento principale ad uso personale e un reddito da locazione aggiuntivo dalle altre unità. L'ampio giardino è un punto di forza, offrendo ampio spazio per il relax, il gioco o il giardinaggio: una vera rarità in questa posizione centrale. Qui potrete trascorrere ore tranquille immersi nella natura, beneficiando al contempo della vicinanza all'Università di Bielefeld, ai negozi e alle attività ricreative intorno al lago Obersee. La combinazione di una posizione attraente, una costruzione solida e opzioni di utilizzo flessibili rende questa proprietà un investimento eccellente con un valore stabile a lungo termine. Abbiamo suscitato il vostro interesse? Saremo lieti di fornirvi informazioni dettagliate su questa proprietà e sul suo ampio potenziale in una consulenza personalizzata.

Codice oggetto: 25019030 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25019030 - 33611 Bielefeld – Schildesche**

## Tutto sulla posizione

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

**Codice oggetto: 25019030 - 33611 Bielefeld – Schildesche**

## Ulteriori informazioni

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 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.

Codice oggetto: 25019030 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Markus Nagel

---

Hermannstraße 1, 33602 Bielefeld

Tel.: +49 521 - 30 57 58 0

E-Mail: [bielefeld@von-poll.com](mailto:bielefeld@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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