

Bielefeld – Schildesche

## Bielefeld vicino a Obersee: vecchio edificio con un collaudato concetto di appartamento condiviso | 11 locazioni | Classe energetica C

Codice oggetto: 25019032



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

PREZZO D'ACQUISTO: 535.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 246 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 435 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25019032 - 33611 Bielefeld – Schildesche

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

Codice oggetto: 25019032 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 25019032    |
| Superficie netta    | ca. 246 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 11          |
| Camere da letto     | 11          |
| Bagni               | 3           |
| Anno di costruzione | 1905        |

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto                 | 535.000 EUR   |
| Edilizia da rendita fondiaria     | Casa plurifamiliare   |
| Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 2023  |
| Stato dell'immobile               | Necessita ristrutturazione  |
| Superficie affittabile            | ca. 246 m²  |
| Caratteristiche                   | Giardino / uso comune, Balcone  |

Codice oggetto: 25019032 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## Dati energetici

|   |                        |   |                                     |
|---|------------------------|---|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | Riscaldamento autonomo | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas                    | Consumo finale di energia                             | 97.60 kWh/m²a                       |
| Certificazione energetica valido fino a | 27.01.2026             | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                    | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1905                                |



Codice oggetto: 25019032 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## La proprietà





Codice oggetto: 25019032 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## La proprietà



Codice oggetto: 25019032 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## La proprietà





Codice oggetto: 25019032 - 33611 Bielefeld – Schildesche

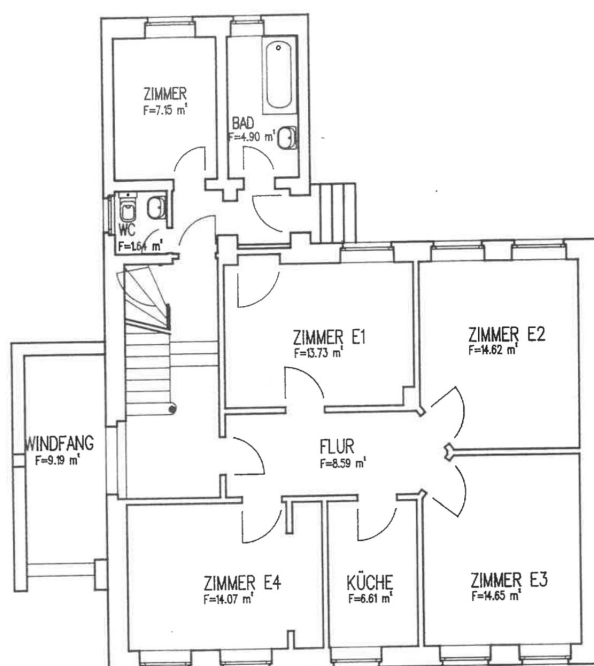
## La proprietà

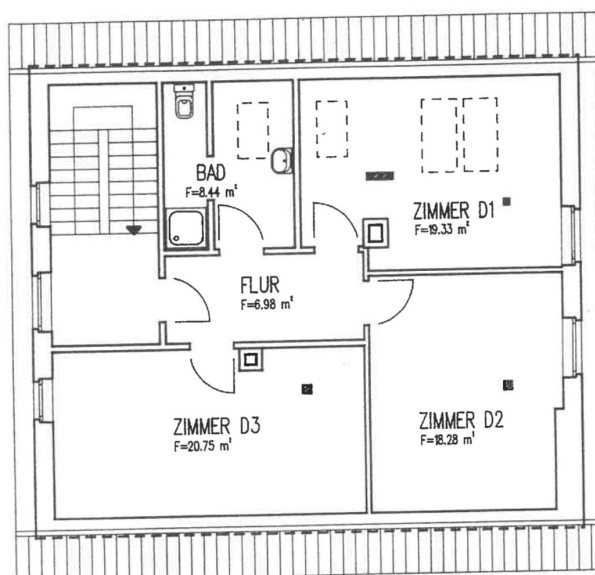
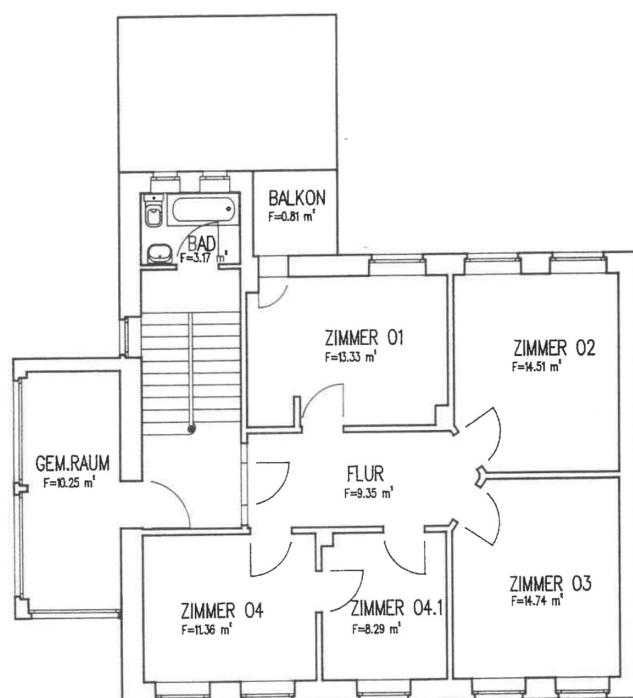




Codice oggetto: 25019032 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25019032 - 33611 Bielefeld – Schildesche**

## Una prima impressione

Questa affascinante casa plurifamiliare è stata costruita intorno al 1905 ed è situata in posizione centrale nel cuore di Schildesche. L'immobile offre circa 246 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, distribuiti tra piano terra, primo piano e mansarda. L'intera casa è attualmente affittata a un folto gruppo di residenti che occupano tutti i piani. La casa comprende undici stanze, ciascuna affittata con contratti di locazione individuali e progressivi. L'attuale canone di locazione netto annuo è di 31.140 euro. La base di inquilini è considerata molto stabile: molti residenti vivono nella casa da diversi anni e formano una comunità affiatata, contribuendo a un'occupazione costante e a un flusso di reddito affidabile. Considerata la sua età, l'edificio è in buone condizioni. Nel corso degli anni sono stati implementati diversi interventi di ammodernamento. Ad esempio, i due impianti di riscaldamento centralizzato a gas sono stati sostituiti nel 2014 e nel 2017, il tetto è stato probabilmente ristrutturato all'inizio degli anni '90 e l'isolamento è stato installato nel 2005. Nel 2023, tutte le finestre che si affacciano sulla strada sono state sostituite con moderni vetri insonorizzati, mentre alcune delle finestre sul lato giardino sono più datate. Anche le condutture del gas e dell'acqua sono state parzialmente rinnovate, l'ultima delle quali nel 2018. I bagni risalgono ai primi anni '90 e sono rifiniti nel classico bianco. Nel complesso, la casa è in buone condizioni tecniche, sebbene gli interni, a causa dell'uso intensivo come grande appartamento condiviso, mostrino significativi segni di usura e necessitino di manutenzione. L'immobile è particolarmente interessante grazie alla sua posizione centrale a Bielefeld-Schildesche e al conseguente eccellente potenziale di locazione. La solida base di inquilini e la manutenzione continua rendono questo storico edificio residenziale un investimento interessante e sostenibile con ulteriore potenziale di sviluppo. Siete interessati? Saremo lieti di fornirvi informazioni dettagliate su questo immobile e sulle sue prospettive in una consulenza personalizzata.



Codice oggetto: 25019032 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## Dettagli dei servizi

FOLGENDE AUFTEILUNG DER IMMOBILIE ERWARTET SIE

Zimmer 1, EG

Zimmer 2, EG

Zimmer 3, EG

Zimmer 4, EG

Zimmer 5, 1. OG

Zimmer 6, 1. OG

Zimmer 7, 1. OG

Zimmer 8, 1. OG

Zimmer 9, DG

Zimmer 10, DG

Zimmer 11, DG

Insgesamt sind ca. 246 m<sup>2</sup> vermietete Fläche im Gebäude vorhanden. Die Flächenangaben wurden der Mietaufstellung und Flächenaufstellung des Eigentümers entnommen.

**Codice oggetto: 25019032 - 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.

**Codice oggetto: 25019032 - 33611 Bielefeld – Schildesche**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.1.2026.

Endenergieverbrauch beträgt 97.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905.

Die Energieeffizienzklasse ist C.



Codice oggetto: 25019032 - 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)