

Bielefeld - Sieker

**Bielefeld-Sieker: Rendite ca. 5,68 % | 16 WE + 2
GE | 1955 | energetisch teilmodernisiert | 1.219
m²**

Codice oggetto: 26019017

Neuvorstellung



www.von-poll.com

**PREZZO D'ACQUISTO: 2.050.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 1.089 m² • SUPERFICIE DEL TERRENO:
1.955 m²**

Codice oggetto: 26019017 - 33607 Bielefeld - Sieker

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

Codice oggetto: 26019017 - 33607 Bielefeld - Sieker

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26019017	Prezzo d'acquisto	2.050.000 EUR
Superficie netta	ca. 1.089 m ²	Edilizia da rendita fondiaria	Casa plurifamiliare
Anno di costruzione	1955	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Garage/Posto auto	4 x superficie libera	Stato dell'immobile	Ammodernato
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie commerciale	ca. 131 m ²
		Superficie affittabile	ca. 1219 m ²
		Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 26019017 - 33607 Bielefeld - Sieker

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	137.80 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	14.09.2031	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1955

Codice oggetto: 26019017 - 33607 Bielefeld - Sieker

La proprietà



Codice oggetto: 26019017 - 33607 Bielefeld - Sieker

La proprietà



Codice oggetto: 26019017 - 33607 Bielefeld - Sieker

La proprietà



Codice oggetto: 26019017 - 33607 Bielefeld - Sieker

La proprietà



Codice oggetto: 26019017 - 33607 Bielefeld - Sieker

La proprietà



Codice oggetto: 26019017 - 33607 Bielefeld - Sieker

Una prima impressione

Wertstabiles Investment: Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit Gewerbeanteil in Bielefeld-Mitte

Dieses modernisierte Immobilien-Ensemble aus dem Jahr 1955 bietet Kapitalanlegern eine erstklassige Gelegenheit, in den wirtschaftlich stabilen Standort Bielefeld zu investieren. In zentraler Lage von Bielefeld-Sieker gelegen, besticht das Objekt durch eine solide Substanz und eine attraktive Mieterstruktur.

Die Liegenschaft verteilt sich auf ein großzügiges Grundstück von ca. 1.955 m² und umfasst insgesamt 18 Einheiten. Die gesamte vermietbare Fläche von ca. 1.219 m² gliedert sich wie folgt auf:

Wohnsegment: 16 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.089 m².

Gewerbeanteil: 2 Gewerbeeinheiten mit ca. 131 m² (entspricht ca. 11 % der Gesamtfläche).

Nachhaltige Modernisierung & technischer Standard

Das Objekt wurde in den vergangenen Jahren umfassend energetisch modernisiert. Ein wesentlicher Komfortgewinn und Vermietungsvorteil wurde durch den nachträglichen Anbau von Balkonen an sämtlichen Wohneinheiten geschaffen. Die Beheizung erfolgt dezentral über Gas-Etagen-Thermen direkt in den jeweiligen Wohnungen. Die Heizkosten werden direkt zwischen Mietern und Energieversorgern abgerechnet, was den Verwaltungsaufwand erheblich reduziert.

Vermietungssituation & Potenzial

Die Wohnungsgrößen variieren zwischen ca. 52 m² und 79 m² und decken damit

die hohe Nachfrage nach Single- und Mehrpersonenhaushalten ideal ab. Das Objekt ist bis auf eine Wohneinheit vollständig vermietet und erwirtschaftet stabile Erträge. Abgerundet wird das Angebot durch vier PKW-Stellplätze auf dem eigenen Grundstück.

Zusammenfassend handelt es sich um eine solide Kapitalanlage mit langfristiger Wertstabilität in einem lebendigen, urbanen Umfeld.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne lassen wir Ihnen weitere Details zukommen oder vereinbaren einen persönlichen Termin vor Ort.

Codice oggetto: 26019017 - 33607 Bielefeld - Sieker

Dettagli dei servizi

GEBÄUDE & BASISDATEN

- Baujahr: 1955
- Wohnfläche: 1.089 m²
- Gewerbefläche: 131 m²
- Grundstück: ca. 1.955 m²
- Einheiten: 16 Wohneinheiten + 2 Gewerbeeinheiten
- Status: Vollvermietet mit stabiler Ertragslage

TECHNIK & ENERGIEEFFIZIENZ

- Energieeffizienz: E 137,80 kWh
- Heizung: Gas-Etagen Thermen 2004 bis 2021
- Fenster: Kunststoff mit 2-fach-Wärmeschutzverglasung 1987 und 2006
- Dämmung: Dach, Fassade und Kellerdecke 2002

AUSSTATTUNG & WOHNKOMFORT

- Gut geschnittene Wohnungen mit 3 Zimmern, Küche, Bad und Balkon
- Außenbereich: Balkone an sämtlichen Wohneinheiten nachträglich angebaut
- Keller: Vollkeller mit privaten Abteilen für jede Wohneinheit
- Parken: 4 PKW-Freiplätze

Codice oggetto: 26019017 - 33607 Bielefeld - Sieker

Tutto sulla posizione

Zentrale Lage in Bielefeld-Sieker: Urbane Substanz mit hervorragender Vernetzung

Die Immobilie befindet sich im Stadtbezirk Bielefeld-Mitte (Ortsteil Sieker), einem gewachsenen und lebendigen Wohnquartier. Die Lage zeichnet sich durch eine beständige Mietnachfrage und eine sehr gute Erreichbarkeit des städtischen sowie überregionalen Verkehrsnetzes aus.

Mobilität und Verkehrsanbindung

Der Standort bietet sowohl für Nutzer des ÖPNV als auch für Autofahrer eine hohe Flexibilität:

Öffentlicher Nahverkehr: Haltestellen der Stadtbahn sowie verschiedene Buslinien sind in einem moderaten Fußweg gut erreichbar. Von dort aus besteht eine getaktete Verbindung in die Bielefelder Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie zu den umliegenden Stadtteilen.

Individualverkehr: Ein entscheidender Standortvorteil ist die direkte Nähe zu den Hauptverkehrsadern der Stadt. Über die gut ausgebaute Infrastruktur gelangt man in wenigen Fahrminuten zum Ostwestfalendamm (OWD) und hat damit einen schnellen Anschluss an die Autobahnen A2 (Hannover/Dortmund) und A33 (Paderborn/Osnabrück).

Infrastruktur und Nahversorgung

Die Lage besticht durch ein lückenloses Angebot für den täglichen Bedarf, was die Attraktivität für Mieter langfristig sichert:

Einkaufsmöglichkeiten: Mehrere Supermärkte, Bäckereien und Drogerien befinden

sich im nahen Umfeld.

Medizinische Versorgung: Fachärzte, Apotheken sowie das Klinikum Bielefeld-Mitte sind zügig erreichbar.

Bildung & Freizeit: Kindergärten und Schulen liegen im direkten Einzugsgebiet. Das lebendige Wohnumfeld bietet zudem ein vielfältiges Gastronomie- und Freizeitangebot in fußläufiger Umgebung.

Die Kombination aus urbanem Flair, einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur und der wirtschaftlichen Stabilität Bielefelds macht diesen Standort zu einem erstklassigen und nachhaltigen Investment für Kapitalanleger.

Codice oggetto: 26019017 - 33607 Bielefeld - Sieker

Ulteriori informazioni

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

Immobilienpezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Codice oggetto: 26019017 - 33607 Bielefeld - Sieker

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com