

Bielefeld – Schildesche

# Bielefeld-Nähe Obersee: Altbau mit bewährtem WG-Konzept | 11 Mietverhältnisse | Energieklasse C

Número da propriedade: 25019032a

Neuvorstellung



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

PREÇO DE COMPRA: 535.000 EUR • ÁREA: ca. 246 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 11 • ÁREA DO TERRENO: 435 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25019032a - 33611 Bielefeld – Schildesche

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25019032a - 33611 Bielefeld – Schildesche

## Numa vista geral

Número da propriedade	25019032a	Preço de compra	535.000 EUR
Área	ca. 246 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2023
Quartos	11	Área arrendáve	ca. 246 m <sup>2</sup>
Quartos	11	Móveis	Jardim / uso partilhado, Varanda
Casas de banho	3		
Ano de construção	1905		

Número da propriedade: 25019032a - 33611 Bielefeld – Schildesche

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	97.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	27.01.2026	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1905

Número da propriedade: 25019032a - 33611 Bielefeld – Schildesche

## O imóvel



Número da propriedade: 25019032a - 33611 Bielefeld – Schildesche

## O imóvel



Número da propriedade: 25019032a - 33611 Bielefeld – Schildesche

## O imóvel



Número da propriedade: 25019032a - 33611 Bielefeld – Schildesche

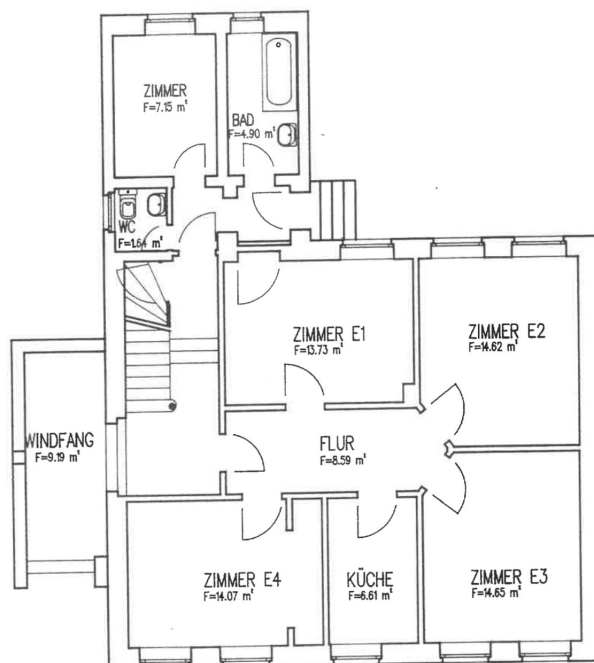
## O imóvel

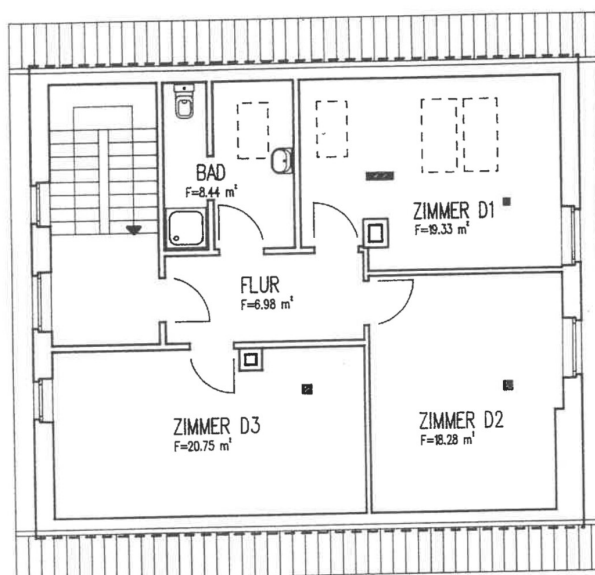
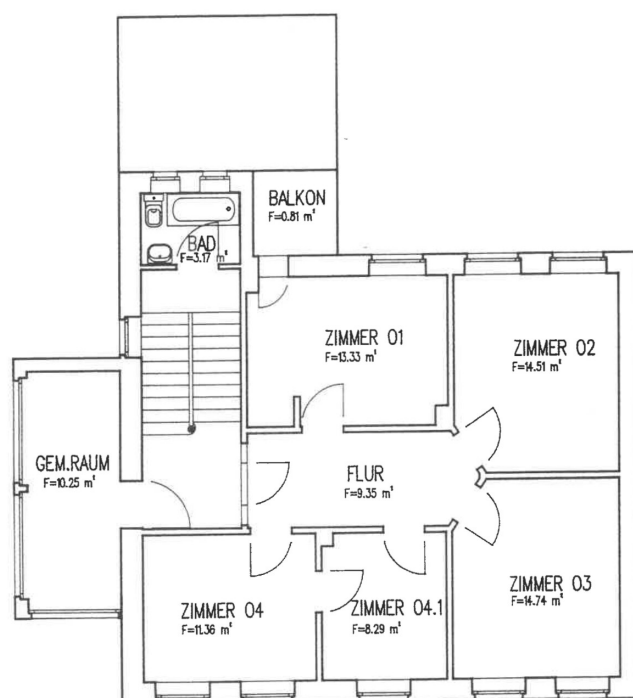




Número da propriedade: 25019032a - 33611 Bielefeld – Schildesche

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25019032a - 33611 Bielefeld – Schildesche**

## Uma primeira impressão

Dieses charmante Mehrfamilienhaus wurde ca. 1905 erbaut und befindet sich in zentraler Lage des Ortskerns Schildesche. Die Immobilie verfügt über insgesamt etwa 246 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf Erd-, Ober- und Dachgeschoss.

Das gesamte Haus ist derzeit über alle Etagen hinweg an eine große Wohngemeinschaft vermietet, die das Objekt vollständig bewohnt. Insgesamt umfasst das Haus elf Zimmer, die jeweils mit einzelnen Staffelmietverträgen vermietet sind. Die jährliche Netto-Kaltmiete beträgt derzeit 31140 Euro. Die Mieterstruktur gilt als sehr stabil – viele Bewohner leben bereits seit mehreren Jahren im Haus und bilden eine eingespielte Gemeinschaft, was zu einer konstanten Vermietung und verlässlichen Einnahmesituation beiträgt.

Das Gebäude befindet sich, gemessen an seinem Alter, in einem soliden Allgemeinzustand. Im Laufe der Jahre wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. So wurden die beiden Gasetagenheizungen in den Jahren 2014 und 2017 erneuert, das Dach vermutlich Anfang der 1990er-Jahre saniert und im Jahr 2005 eine Dämmung durchgeführt. Zur Straßenseite hin wurden 2023 alle Fenster mit moderner Schallschutzverglasung ausgetauscht, während die Fenster auf der Gartenseite teilweise älteren Datums sind. Auch die Gas- und Wasserleitungen wurden in Teilen, zuletzt 2018, erneuert. Die Bäder stammen aus den frühen 1990er-Jahren und präsentieren sich in klassischem Weiß.

Insgesamt zeigt sich das Haus technisch in einem guten Zustand, wenn auch die Innenräume – bedingt durch die intensive Nutzung als große Wohngemeinschaft – deutliche Gebrauchsspuren aufweisen und entsprechend gepflegt werden müssten.

Das Objekt überzeugt insbesondere durch seine zentrale Lage in Bielefeld Schildesche und die damit verbundene sehr gute Vermietbarkeit. Die solide Mieterstruktur sowie die kontinuierlich durchgeführten Erhaltungsmaßnahmen machen dieses historische Mehrfamilienhaus zu einer attraktiven und nachhaltigen Kapitalanlage mit weiterem Entwicklungspotenzial.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne informieren wir Sie ausführlich über diese Immobilie und ihre Perspektiven in einem persönlichen Gespräch.

Número da propriedade: 25019032a - 33611 Bielefeld – Schildesche

## Detalhes do equipamento

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.

**Número da propriedade: 25019032a - 33611 Bielefeld – Schildesche**

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25019032a - 33611 Bielefeld – Schildesche

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25019032a - 33611 Bielefeld – Schildesche

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Markus Nagel

---

Hermannstraße 1, 33602 Bielefeld

Tel.: +49 521 - 30 57 58 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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