

Bielefeld - Mitte

# Bielefeld-Mitte: 7 WE Mehrfamilienhaus | KfW 70 | Personenaufzug | 4 Garagen & 3 Stellplätze

Número da propriedade: 26019010

Neuvorstellung



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

PREÇO DE COMPRA: 1.650.000 EUR • ÁREA: ca. 566 m<sup>2</sup> • ÁREA DO TERRENO: 810 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26019010 - 33609 Bielefeld - Mitte**

- 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: 26019010 - 33609 Bielefeld - Mitte

## Numa vista geral

Número da propriedade	26019010	Preço de compra	1.650.000 EUR
Área	ca. 566 m <sup>2</sup>	Edifícios de apartamentos e propriedades para investimento	Moradia multifamiliar
Ano de construção	1965	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 4 x Garagem	Modernização / Reciclagem	2018
		Tipo de construção	Sólido
		Área arrendáve	ca. 566 m <sup>2</sup>
		Móveis	Terraço, Varanda

Número da propriedade: 26019010 - 33609 Bielefeld - Mitte

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	<b>Aquecimento distrital</b>	Certificado Energético	<b>Consumo energético final</b>
Fonte de Energia	<b>Remoto</b>	Procura final de energia	<b>56.10 kWh/m²a</b>
Certificado Energético válido até	<b>26.05.2029</b>	Classificação energética	<b>B</b>
Aquecimento	<b>Aquecimento urbano</b>	Ano de construção de acordo com o certificado energético	<b>1965</b>

Número da propriedade: 26019010 - 33609 Bielefeld - Mitte

## O imóvel



Número da propriedade: 26019010 - 33609 Bielefeld - Mitte

## O imóvel



Número da propriedade: 26019010 - 33609 Bielefeld - Mitte

## O imóvel



Número da propriedade: 26019010 - 33609 Bielefeld - Mitte

## O imóvel



Número da propriedade: 26019010 - 33609 Bielefeld - Mitte

## O imóvel



Número da propriedade: 26019010 - 33609 Bielefeld - Mitte

## O imóvel



Número da propriedade: 26019010 - 33609 Bielefeld - Mitte

## O imóvel



Número da propriedade: 26019010 - 33609 Bielefeld - Mitte

## O imóvel



Número da propriedade: 26019010 - 33609 Bielefeld - Mitte

## O imóvel







**Número da propriedade: 26019010 - 33609 Bielefeld - Mitte**

## Uma primeira impressão

Dieses gepflegte und modernisierte Mehrfamilienhaus befindet sich in zentraler Lage von Bielefeld-Mitte und stellt eine attraktive Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger dar, die Wert auf langfristige Wertstabilität legen.

Das im Jahr 1965 errichtete Gebäude umfasst sieben Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 566 m<sup>2</sup> auf einem etwa 810 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Im Jahr 2018 wurde die Immobilie umfassend kernsaniert und energetisch auf einen modernen KfW-70-Standard gebracht. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Fernwärmanlage, während die Warmwasseraufbereitung dezentral über Durchlauferhitzer in den jeweiligen Wohnungen erfolgt.

Die Wohnungsgrößen sind vielseitig geschnitten: Die Penthousewohnung im Dachgeschoss mit Dachterrasse verfügt über eine Wohnfläche von ca. 101 m<sup>2</sup>. Die weiteren Einheiten bieten Grundrisse mit ca. 69 m<sup>2</sup> bzw. ca. 86 m<sup>2</sup>. Im Zuge der Modernisierung wurden alle Wohnungen mit Balkonen ausgestattet. Ein installierter Personenaufzug ermöglicht einen barrierefreien Zugang zu allen Etagen.

Bis auf die Wohnung im 1. Obergeschoss rechts wurden sämtliche Einheiten umfassend modernisiert. Diese verbleibende Einheit verfügt über einen älteren Mietvertrag.

Das Objekt ist vollständig vermietet und generiert stabile Mieteinnahmen. Ergänzt wird das Angebot durch vier Einzelgaragen mit elektrischen Rolltoren sowie drei zusätzliche PKW-Stellplätze auf dem Grundstück.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als solide Kapitalanlage mit moderner technischer Substanz in zentraler Lage.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren einen persönlichen Gesprächstermin.

**Número da propriedade: 26019010 - 33609 Bielefeld - Mitte**

## **Detalhes do equipamento**

### **OBJEKT-HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK**

#### **GEBÄUDE & BASISDATEN**

- **Baujahr:** 1965 (2018 umfassend kernsaniert)
- **Grundstück:** ca. 810 m<sup>2</sup>
- **Einheiten:** 7 Wohneinheiten (ca. 566 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche)
- **Status:** Vollvermietet mit stabiler Ertragslage

#### **TECHNIK & ENERGIEEFFIZIENZ**

- **Energieeffizienz:** KfW 70 Standard
- **Heizung:** Fernwärme (Installation 2018)
- **Warmwasser:** Dezentral über Durchlauferhitzer
- **Fenster:** Kunststoff mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung

#### **AUSSTATTUNG & WOHNKOMFORT**

- **Barrierefreiheit:** Personenaufzug in alle Etagen
- **Innenausstattung:** Echtholzparkett und Fliesen, Treppenhaus aus Betonwerkstein
- **Außenbereich:** Balkone an sämtlichen Wohneinheiten
- **Keller:** Vollkeller mit privaten Abteilen für jede Wohneinheit
- **Parken:** 4 Einzelgaragen mit elektrischen Rolltoren sowie 3 PKW-Freiplätze

**Número da propriedade: 26019010 - 33609 Bielefeld - Mitte**

## **Tudo sobre a localização**

**Die Immobilie befindet sich im beliebten Quartier „5. Kanton“ in zentraler Lage von Bielefeld-Mitte, einem lebendigen Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.**

**Durch die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist die Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar.**

**Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Schulen, Fachärzte, Apotheken sowie ein vielfältiges Gastronomie- und Freizeitangebot, befinden sich in fußläufiger Umgebung.**

**Die Kombination aus urbanem Flair, hervorragender Infrastruktur und der wirtschaftlichen Stabilität Bielefelds macht diesen Standort zu einem erstklassigen und nachhaltigen Investment.**

**Número da propriedade: 26019010 - 33609 Bielefeld - Mitte**

## **Outras informações**

### **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 Handelsregistersauszugs, 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.

**Número da propriedade: 26019010 - 33609 Bielefeld - Mitte**

## **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)**