

**Bielefeld - Sieker**

Bielefeld-Sieker: Rendite ca. 5,68 % | 16 WE + 2  
GE | 1955 | energetisch teilmodernisiert | 1.219  
m<sup>2</sup>

*Número da propriedade: 26019017*

Neuvorstellung



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

**PREÇO DE COMPRA: 2.050.000 EUR • ÁREA: ca. 1.089 m<sup>2</sup> • ÁREA DO TERRENO: 1.955 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26019017 - 33607 Bielefeld - Sieker**

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

Número da propriedade: 26019017 - 33607 Bielefeld - Sieker

## Numa vista geral

Número da propriedade	26019017	Preço de compra	2.050.000 EUR
Área	ca. 1.089 m <sup>2</sup>	Edifícios de apartamentos e propriedades para investimento	Moradia multifamiliar
Ano de construção	1955	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de estacionamento	4 x Lugar de estacionamento ao ar livre	Tipo de construção	Sólido
		Área comercial	ca. 131 m <sup>2</sup>
		Área arrendáve	ca. 1219 m <sup>2</sup>
		Móveis	Varanda

Número da propriedade: 26019017 - 33607 Bielefeld - Sieker

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	137.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	14.09.2031	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1955

Número da propriedade: 26019017 - 33607 Bielefeld - Sieker

## O imóvel



Número da propriedade: 26019017 - 33607 Bielefeld - Sieker

## O imóvel



Número da propriedade: 26019017 - 33607 Bielefeld - Sieker

## O imóvel



Número da propriedade: 26019017 - 33607 Bielefeld - Sieker

## O imóvel



Número da propriedade: 26019017 - 33607 Bielefeld - Sieker

## O imóvel



**Número da propriedade: 26019017 - 33607 Bielefeld - Sieker**

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> und umfasst insgesamt 18 Einheiten. Die gesamte vermietbare Fläche von ca. 1.219 m<sup>2</sup> gliedert sich wie folgt auf:

Wohnsegment: 16 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.089 m<sup>2</sup>.

Gewerbeanteil: 2 Gewerbeeinheiten mit ca. 131 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> und 79 m<sup>2</sup> 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.

**Número da propriedade: 26019017 - 33607 Bielefeld - Sieker**

## Detalhes do equipamento

### GEBÄUDE & BASISDATEN

- Baujahr: 1955
- Wohnfläche: 1.089 m<sup>2</sup>
- Gewerbefläche: 131 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 1.955 m<sup>2</sup>
- 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

**Número da propriedade: 26019017 - 33607 Bielefeld - Sieker**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 26019017 - 33607 Bielefeld - Sieker**

## 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 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

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

**Número da propriedade: 26019017 - 33607 Bielefeld - Sieker**

## 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)