Bielefeld – Stieghorst

Bielefeld-Ost: 8-Familienhaus mit hochwertiger Erdgeschosswohnung, 8x Garagen + Ausbaupotenzial

Objektnummer: 26019041



KAUFPREIS: 1.950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 614.25 m² • GRUNDSTÜCK: 1396 m²

Objektnummer: 26019041 - 33607 Bielefeld – Stieghorst

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26019041 - 33607 Bielefeld – Stieghorst

Auf einen Blick

Objektnummer	26019041
Wohnfläche	ca. 614.25 m²
Baujahr	1962
Stellplatz	8 x Freiplatz, 8 x Garage

Kaufpreis	1.950.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 614 m²

Objektnummer: 26019041 - 33607 Bielefeld – Stieghorst

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	10.06.2028
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	162.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 26019041 - 33607 Bielefeld – Stieghorst

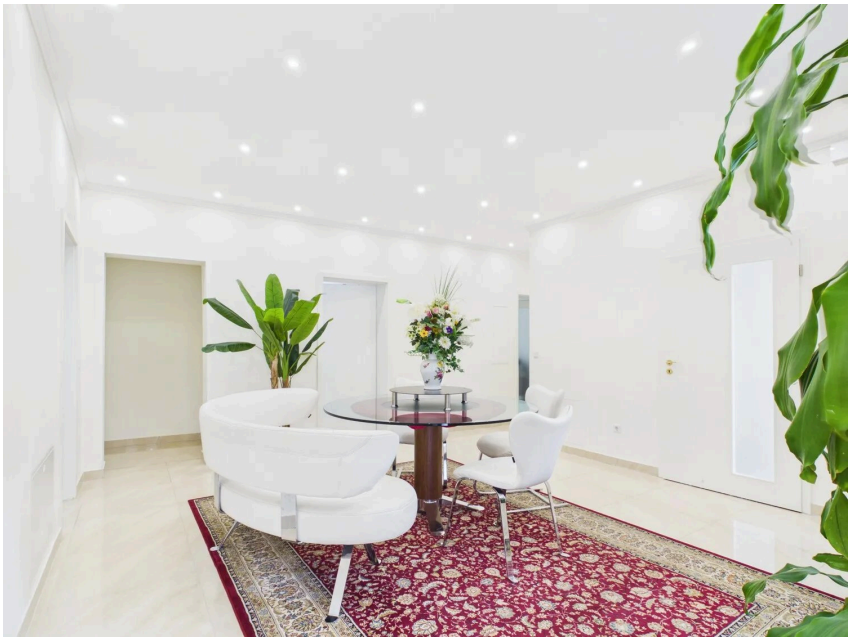
Die Immobilie





Objektnummer: 26019041 - 33607 Bielefeld – Stieghorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26019041 - 33607 Bielefeld – Stieghorst

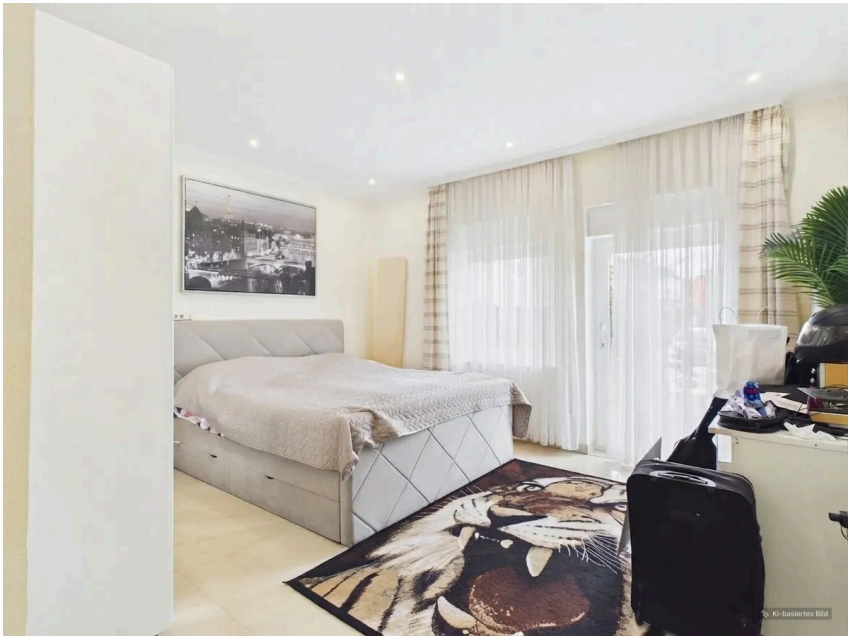
Die Immobilie





Objektnummer: 26019041 - 33607 Bielefeld – Stieghorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26019041 - 33607 Bielefeld – Stieghorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26019041 - 33607 Bielefeld – Stieghorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26019041 - 33607 Bielefeld – Stieghorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26019041 - 33607 Bielefeld – Stieghorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26019041 - 33607 Bielefeld – Stieghorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26019041 - 33607 Bielefeld – Stieghorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26019041 - 33607 Bielefeld – Stieghorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26019041 - 33607 Bielefeld – Stieghorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26019041 - 33607 Bielefeld – Stieghorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26019041 - 33607 Bielefeld – Stieghorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26019041 - 33607 Bielefeld – Stieghorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26019041 - 33607 Bielefeld – Stieghorst

Die Immobilie





Objektnummer: 26019041 - 33607 Bielefeld – Stieghorst

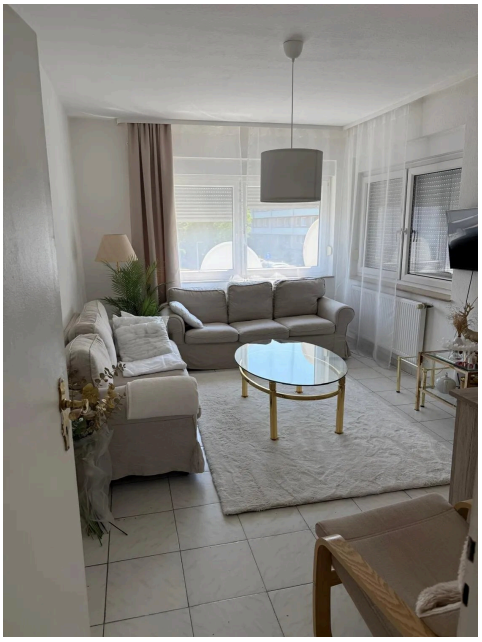
Die Immobilie





Objektnummer: 26019041 - 33607 Bielefeld – Stieghorst

Die Immobilie



Objektnummer: 26019041 - 33607 Bielefeld – Stieghorst

Ein erster Eindruck

Dieses attraktive Mehrfamilienhaus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 1.396 m² und bietet Kapitalanlegern eine interessante Kombination aus solider Bausubstanz, nachhaltigen Mieterträgen und zusätzlichem Entwicklungspotenzial. Das im Jahr 1962 errichtete Gebäude verfügt über insgesamt acht Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 614,25 m² und erzielt derzeit jährliche Mieteinnahmen von rund 92.580 €.

Besonders hervorzuheben ist die großzügige Erdgeschosswohnung mit ca. 155,73 m² Wohnfläche zuzüglich einer ca. 30 m² großen Terrasse, welche vom Wohnbereich aus begehbar ist. Die Wohnung wurde 2021 umfassend und hochwertig modernisiert und präsentiert sich heute auf einem zeitgemäßen Wohnstandard. Neben der technischen Erneuerung wurden auch Grundriss und Ausstattung umfassend aufgewertet. Die Wohnung verfügt unter anderem über Fußbodenheizung, erneuerte Leitungen und Elektroinstallation, moderne 3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden sowie hochwertige Boden- und Wandgestaltung.

Besonders attraktiv sind die neu geschaffenen bodengleichen Terrassentüren im Wohnbereich und in der Küche mit direktem Zugang zur Terrasse. Der Wohnung ist zudem ein eigener Garten zugeordnet, der neu gestaltet und eingefriedet wurde. Ein großer Wohnbereich verfügt über einen separaten Eingang und ermöglicht dadurch eine flexible Nutzung.

Auch die sanitären Bereiche wurden umfassend modernisiert. Die Wohnung verfügt heute über zwei Badezimmer – eines mit Badewanne und Dusche, das zweite mit Dusche und WC – sowie ein separates Gäste-WC. Abgehängte Decken mit LED-Einbaustrahlern und hochwertige Feinsteinzeugfliesen runden die moderne Ausstattung ab. Durch den separaten Hauseingang und die großzügigen Außenflächen bietet die Erdgeschosswohnung eine besondere Wohnqualität und stellt ein echtes Highlight innerhalb des Gesamtobjektes dar.

Die weiteren sieben Wohneinheiten sind über einen separaten Hauseingang im rückwärtigen Bereich des Gebäudes erreichbar. Das zentral angeordnete Treppenhaus erschließt die darüberliegenden Wohnungen. Neben einer weiteren Wohnung mit ca. 75 m² im Erdgeschoss befinden sich im ersten Obergeschoss drei Wohnungen mit ca. 76,35 m², 58,36 m² und 57,39 m². Im zweiten Obergeschoss findet sich die gleiche Aufteilung nochmals.

Ein besonderes Entwicklungspotenzial bietet das vorhandene Dachgeschoss. Für zwei Wohnungen lag bereits eine Baugenehmigung vor, die inzwischen abgelaufen ist. Ein erneuter Ausbau wäre gegebenenfalls im Rahmen einer neuen Genehmigungsprüfung

zu beurteilen. Für den rückwärtigen Grundstücksbereich wurde ursprünglich zudem eine Bebauung mit einem Sechsfamilienhaus beantragt, jedoch nicht genehmigt. Eine entsprechende Entwicklung würde eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans sowie weitere behördliche Genehmigungen voraussetzen.

Auch das Gebäude wurde in wichtigen Bereichen bereits modernisiert. Seit 2016 besteht ein Fernwärmeanschluss; die Gebäudeelektrik wurde ebenfalls 2016 erneuert. Die Fenster wurden teilweise 2000 und teilweise 2023 erneuert. Die Giebelseite wurde bereits in den 1990er Jahren gedämmt.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich stehen acht Garagen sowie acht zusätzliche PKW-Stellplätze zur Verfügung.

Die Kombination aus acht Wohneinheiten, der umfassend modernisierten Erdgeschosswohnung, attraktiven Mieteinnahmen, umfangreicher Stellplatzsituation und zusätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten macht das Objekt zu einer vielseitig aufgestellten Kapitalanlage.

Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage weitere Objektunterlagen, detaillierte Flächenaufstellungen sowie Informationen zur aktuellen Vermietungssituation zur Verfügung.

Objektnummer: 26019041 - 33607 Bielefeld – Stieghorst

Ausstattung und Details

AUSSTATTUNG / MODERNISIERUNG ERDGESCHOSSWOHNUNG 2021
+ Umfassend und hochwertig modernisiert
+ Fußbodenheizung neu eingebaut
+ Sämtliche Wasserleitungen erneuert
+ Komplette Elektroinstallation erneuert
+ TV- und Internetanschlüsse in allen Zimmern
+ Moderne Fenster mit 3-fach-Verglasung
+ Elektrische Rollläden an Fenstern und Terrassentüren
+ Mehrere neue bodengleiche Terrassentüren
+ Direkter Terrassenzugang aus Wohnbereich und Küche
+ Sämtliche Zimmertüren erneuert
+ Separate Hauseingangstür erneuert
+ Wände glatt gespachtelt und mit Glasfasertapete bzw. Glasfasergewebe versehen
+ Hochwertiger Anstrich
+ Abgehängte Decken mit LED-Einbaustrahlern
+ Hochwertige Feinsteinzeugfliesen in der gesamten Wohnung
+ Großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche
+ Zusätzliches Badezimmer mit Dusche und WC
+ Separates Gäste-WC
+ Eigener separater Eingang zum großen Zimmer
+ Neue Terrasse
+ Neu hergestelltes Eingangspodest
+ Eigener Garten, neu gestaltet und eingefriedet

AUFTEILUNG ERDGESCHOSSWOHNUNG
+ ca. 155,73 m² Wohnfläche
+ ca. 30 m² Terrasse
+ Großzügiger Wohnbereich
+ Großes Zimmer mit separatem Eingang
+ Küche mit direktem Terrassenzugang
+ 2x Badezimmer
+ 1x Gäste-WC
+ Eigener Hauseingang
+ Eigener Garten
+ Terrasse

GEBÄUDE / ALLGEMEIN
+ Baujahr 1962
+ 8 Wohneinheiten
+ Gesamtwohnfläche ca. 614,25 m²
+ Grundstück ca. 1.396 m²
+ Fernwärmeanschluss seit 2016

+ Gebäudeelektrik 2016 erneuert
+ Fenster teilweise aus 2000, teilweise 2023 erneuert
+ Giebelseitige Dämmung aus den 1990er Jahren
+ 8x Garagen
+ 8x zusätzliche PKW-Stellplätze

ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

+ Dachgeschoss grundsätzlich mit Entwicklungspotenzial
+ Ursprüngliche Baugenehmigung für zwei Dachgeschosswohnungen inzwischen abgelaufen

Objektnummer: 26019041 - 33607 Bielefeld – Stieghorst

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Markus Nagel

Hermannstraße 1, 33602 Bielefeld
Tel.: +49 521 - 30 57 58 0
E-Mail: bielefeld@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com