

**Werthaltige Kapitalanlage in guter Stadtlage**



<b>ID:</b>	1577
<b>PLZ:</b>	33607
<b>Ort:</b>	Bielefeld
<b>Stadtteil:</b>	Innenstadt
<b>Fläche:</b>	386 qm
<b>Etage:</b>	0
<b>Zimmer:</b>	14

**Beschreibung:**

Dieses attraktive Renditeobjekt befindet sich in zentraler Lage der östlichen Bielefelder Innenstadt. Es ist prädestiniert für Anleger, die die Vorteile einer sicheren Vermietbarkeit mit den Vorzügen einer stadtnahen Wohnlage mit Nähe zur Innenstadt und zu den Stauteichen zu schätzen wissen. Die Aufteilung der Wohnungen ist zeitgemäß, der Zustand gepflegt.

Das Objekt - Bj. 1949 - unterteilt sich in insgesamt 5 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 32m<sup>2</sup> - 98m<sup>2</sup>. Das DG ist ausgebaut. Die Gewerbeeinheit wird von einer langfristig orientierten, gut eingeführten Gastronomie genutzt.

Das Wohnumfeld entspricht strukturell einem gewachsenen Wohngebiet. Die Infrastruktur erfüllt alle Anforderungen an modernes Wohnen hinsichtlich Nahversorgung, öffentlichem Nahverkehr und Naherholung.

Das Haus ist voll unterkellert und steht der Gewerbeeinheit als Lagerraum zur Verfügung. Auf dem Grundstück befindet sich ein separater Bauteil, der von den Mietern zum Abstellen von Fahrrädern genutzt werden kann.

Das Objekt ist voll vermietet. Die Jahres-Nettokaltmiete beläuft sich auf ca. 24.000€. Der Mietertrag ist deutlich steigerungsfähig.

Energieausweis: Bj. 1949, Gas-Etagenheizung, Energiebedarfsausweis, Endenergiebedarfskennwert: 258,1 kwh/(m<sup>2</sup>a)

**Ausstattung:**

Das Gebäude wurde laufend instandgehalten. Die Beheizung erfolgt dezentral über Gas-Etagenheizungen. Die Bäder sind weiß gefliest und häftig mit Badewannen bzw. Duschen ausgestattet.

**Lage:**

In zentraler Wohnlage der östlichen Bielefelder Innenstadt an den Stauteichen im Bereich Heeper Strasse/ Brückenstrasse gelegen. Diese Wohnlage vereinbart die schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt mit infrastrukturell sehr guten Voraussetzungen, insbesondere den Parametern gute Anbindung an den ÖPNV, allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung und direkte Nähe zu umfangreichen Anlagen der Naherholung.

---

**Badezimmer (Anzahl):** 6

---

**Schlafzimmer (Anzahl):** 0

---

**Miete (kalt):** 0 €

---

**Kaufpreis:** 515000 €

---

**Nebenkosten:** 0 €

---

**Provision:** 3,57 % vom notariellen Kaufpreis

---

**Energetischer Standard:** Gas-Etagenheizung, Doppelverglasung

---

**Kategorie:** MFH

---

**Keller vorhanden:** ja

---