

Bielefeld – Hoberge - Uerentrup

# Bielefeld-Hoberge: MFH mit 5 Wohneinheiten | Eigennutzung & Kapitalanlage | 395 m<sup>2</sup> WFL | 2 Garagen

???????? ??????????: 24019016



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

???? ??????: 849.000 EUR • ??????????: ca. 395 m<sup>2</sup> • ??????: 15 • ?????? ????: 890 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24019016 - 33619 Bielefeld – Hoberge - Uerentrup

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ???? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24019016 - 33619 Bielefeld – Hoberge - Uerentrup

?? ??? ??????

???????? ??????????	24019016	????? ???????	849.000 EUR
????????????	ca. 395 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ????????	???????????????? ??????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????		
??????????	15		
???????????????? ??? ????????????	10	?????????? ????????????????	?????????
????????????	6	????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	1967	??????	
?????? ??????????????	2 x ???????	????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ??????????

???????? ??????????: 24019016 - 33619 Bielefeld – Hoberge - Uerentrup

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????? ?????????????? ??????????????	176.90 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	29.08.2027	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	?????	????????????? ????????????????? ?????????????	

???????? ??????????: 24019016 - 33619 Bielefeld – Hoberge - Uerentrup

?? ?????????



???????? ??????????: 24019016 - 33619 Bielefeld – Hoberge - Uerentrup

?? ?????????



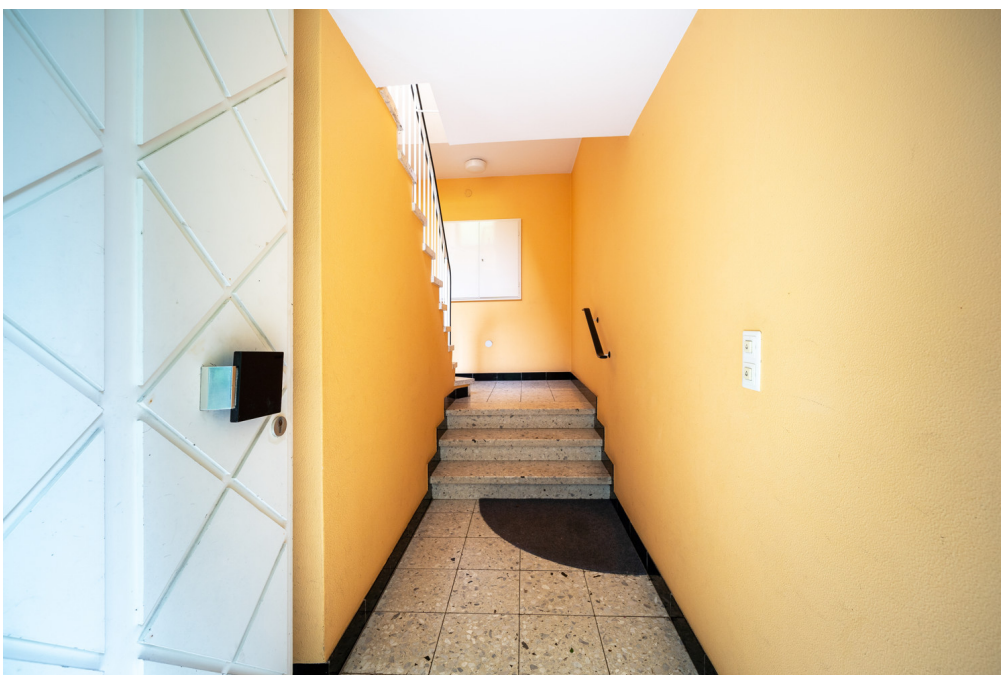
???????? ??????????: 24019016 - 33619 Bielefeld – Hoberge - Uerentrup

?? ?????????



???????? ??????????: 24019016 - 33619 Bielefeld – Hoberge - Uerentrup

?? ?????????





???????? ?????????: 24019016 - 33619 Bielefeld – Hoberge - Uerentrup

?? ?????????



???????? ??????????: 24019016 - 33619 Bielefeld – Hoberge - Uerentrup

?? ?????????



??????? ????????: 24019016 - 33619 Bielefeld – Hoberge - Uerentrup

??? ?????? ???????????

Entdecken Sie diese einzigartige Gelegenheit, ein charmantes Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten in einer begehrten Lage zu erwerben. Das Haus, Baujahr 1967, besticht nicht nur durch seine solide Bauweise, sondern auch durch seine großzügige Wohnfläche von insgesamt ca. 395 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von ca. 890 m<sup>2</sup>. Im Vorgarten empfängt Sie die japanische Kirsche. Die Besonderheit der Immobilie ist die geräumige Erdgeschosswohnung mit separatem Hauseingang und ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich perfekt für die Selbstnutzung eignet. Mit insgesamt fünf Schlafzimmern und einer Fläche, die zum Entspannen und Genießen einlädt, bietet diese Wohnung einen Rückzugsort, der Raum für persönliche Entfaltung schafft. Außerdem erwarten Sie hier zwei Badezimmer, ein Gäste-WC, ein großzügig gestalteter Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Garten und anliegende Küche. Die restlichen vier Wohneinheiten bieten vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung und Vermietung, was dieses Haus zu einer attraktiven Investition macht. Ob als langfristige Mieteinnahmequelle oder als Möglichkeit zur Eigenverwirklichung mit zusätzlichem Einkommen - die Entscheidung liegt ganz bei Ihnen. Aktuell sind die Obergeschosswohnungen und eine der beiden Dachgeschosswohnungen vermietet, die zweite Dachgeschosswohnung ist derzeit leerstehend. Genießen Sie die Vorzüge eines großen Grundstücks, das Raum für vielfältige Freizeitmöglichkeiten im Freien bietet, sei es für entspannte Grillabende mit der Familie oder als Spielplatz für die kleinen Bewohner des Hauses. Die Lage dieses Anwesens ist ebenfalls ein unschlagbarer Pluspunkt. In einer ruhigen und dennoch zentralen Umgebung gelegen, profitieren Sie von einer guten Anbindung in die Innenstadt sowie von der Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und weiteren Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs. Nutzen Sie diese Gelegenheit, ein Stück Geschichte zu erwerben und gestalten Sie dieses Mehrfamilienhaus nach Ihren Wünschen und Vorstellungen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern! Abgerundet wird das Immobilienangebot von zwei Garagenstellplätzen. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre schriftliche Kontaktaufnahme per Mail!

???????? ??????????: 24019016 - 33619 Bielefeld – Hoberge - Uerentrup

????????????????? ??? ??????????

Mit dieser Aufteilung können Sie rechnen:

ERDGESCHOSS ca. 150 m<sup>2</sup>

- separater Eingang für die selbstgenutzte EG-Wohnung
- geräumiger Eingangsbereich, Fliesen
- Gäste-WC mit Fenster, Fliesen
- Badezimmer mit Dusche, Fliesen
- Tageslichtbad mit Badewanne und zwei Waschbecken
- großzügiges Elternschlafzimmer mit Bad en suite, Teppichboden
- vier weitere Schlafzimmer, Teppichboden
- großzügiger Wohn- und Essbereich mit großen Fensterelementen, Teppichboden
- Einbauküche, PVC-Boden
- Terrasse mit Zugang zum Garten

OBERGESCHOSS RECHTS ca. 79 m<sup>2</sup>

- geräumige Diele
- zwei gut geschnittene Schlafzimmer
- großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum sonnigen Balkon
- Küche
- Tageslichtbad

OBERGESCHOSS LINKS ca. 75 m<sup>2</sup>

- geräumiger Flur
- Kinderzimmer / Büro
- Wohnzimmer und ein mit Zugang zum sonnenausgerichtetem Balkon
- Küche
- Tageslichtbad

DACHGESCHOSS RECHTS ca. 60 m<sup>2</sup>

- langer Flur
- helles Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Küche mit EBK
- geräumiger Wohn- & Essbereich

DACHGESCHOSS LINKS ca. 32 m<sup>2</sup>

- Einraumwohnung mit großflächigem Wohn- und Schlafzimmer
- praktischer Abstellraum
- Tageslichtbad

HIGHLIGHTS

- + Selbstnutzung mit zusätzlicher Einnahmequelle

- + getrennte Eingänge für Eigentümer & Mieter
- + großer Garten
- + zwei Garagen
- + Anzahl der Zimmer
- + zentrale und ruhige Lage
- + zwei neue Velux-Dachfenster im DG rechts

???????? ??????????: 24019016 - 33619 Bielefeld – Hoberge - Uerentrup

??? ??? ??? ????????????

Das Mehrfamilienhaus steht in einer gehobenen Umgebung, die mit zu den besten Wohnlagen in Bielefeld gehört. In der in wenigen Minuten erreichbaren Innenstadt von Bielefeld finden Sie sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Banken. In fußläufiger Nähe erreichen Sie darüber hinaus noch Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs. Ein Ort der Ruhe und Entspannung verbunden mit allen Annehmlichkeiten der Erreichbarkeit des täglichen Lebens in der grünen Lunge von Bielefeld! Das Anwesen ist geeignet für eine Familie mit Kindern oder aber auch für den Käufer, der ein komfortables und großzügiges Wohnen verbinden will mit der direkten Stadtnähe. WEITERE DETAILS ZUR LAGE ÖPNV Busanbindung in ca. 170 m (Linie 24 Richtung Sieker & Dornberg) Stadtbahn in ca. 2 km, Station Universität AUTOBAHN A2 in ca. 12 km und A33 in ca. 4 km ARZT & APOTHEKE Allgemeinmediziner und Spezialisten im Umkreis von ca. 2 km, Apotheke in ca. 250 m BANK Sparkasse Bielefeld in ca. 250 m, Volksbank in ca. 3 km SCHULE & KINDERGARTEN Grundschule Hoberge in ca. 1 km, diverse Kindergärten und KITAs im Umkreis von ca. 1,5 km EINKAUFEN & FREIZEIT Combi, Markant, Bioladen im Umkreis von ca. 700 m - 2 km BIELEFELD ZENTRUM in ca. 4 km

??????? ????????: 24019016 - 33619 Bielefeld – Hoberge - Uerentrup

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.8.2027. Endenergieverbrauch beträgt 176.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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 Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 24019016 - 33619 Bielefeld – Hoberge - Uerentrup

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

VON POLL IMMOBILIEN

---

Hermannstraße 1 / Ecke Niederwall Bielefeld  
E-Mail: [bielefeld@von-poll.com](mailto:bielefeld@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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