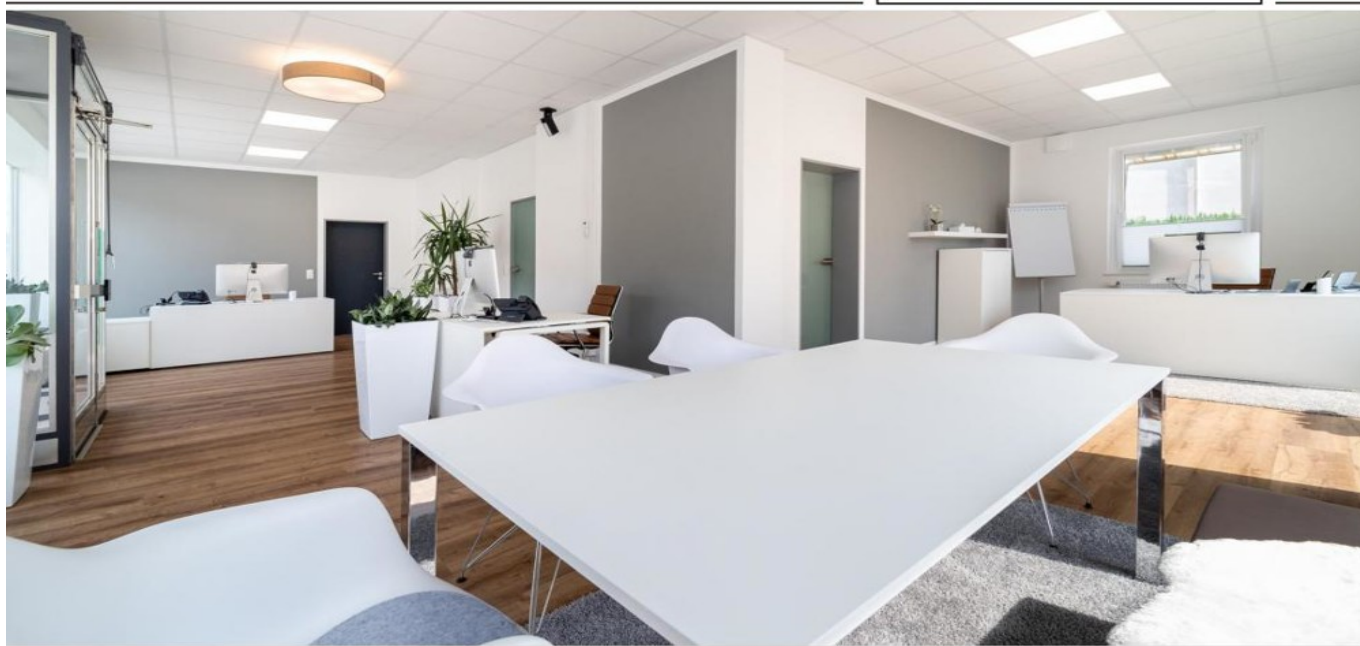


**Bielefeld – Mitte****Bielefeld-Mitte: 172 m<sup>2</sup> große Laden- bzw.  
Bürofläche im EG mit hoher Sichtbarkeit |  
modernisiert**

???????? ??: 24019039b



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

???? ??: 1.720 EUR • ??: 8

???????? ??????????: 24019039b - 33607 Bielefeld – Mitte

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

???????? ??????????: 24019039b - 33607 Bielefeld – Mitte

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

???????? ??????????	24019039b	????? ??????????	1.720 EUR
?????? ????????	???????????????? ??????	?????????????	350 EUR
?????????	8	?????????	
????? ??????????????	1951	?????????????	2,38-fache der Nettomonatsmiete inkl. gesetzl. MwSt.
		???????????? ????????	ca. 172 m <sup>2</sup>
		????? ??????????????????	2021
		????????? ????????????????	????????
		?????????????????????????	ca. 172 m <sup>2</sup>
		??????	
		????????????????????	ca. 172 m <sup>2</sup>
		??????	

???????? ??????????: 24019039b - 33607 Bielefeld – Mitte

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

???????????	?????????? ??????????	???????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	???????	143.50 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	24.08.2027	???????????????	
???????????????????		???????????????	
???????		???????????????	E
????? ????????????	??????	???????????????????	
		?????????? ?? ??	1950
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 24019039b - 33607 Bielefeld – Mitte

?? ?????????



???????? ??????????: 24019039b - 33607 Bielefeld – Mitte

?? ?????????





???????? ?????????: 24019039b - 33607 Bielefeld – Mitte

?? ?????????



???????? ??????????: 24019039b - 33607 Bielefeld – Mitte

?? ?????????





???????? ??????????: 24019039b - 33607 Bielefeld – Mitte

?? ?????????



???????? ??????????: 24019039b - 33607 Bielefeld – Mitte

?? ?????????



??????? ????????: 24019039b - 33607 Bielefeld – Mitte

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

Die angebotene Ladenfläche befindet sich im Erdgeschoß, an einer der vielbefahrenen Einfallstraßen zur Bielefelder Innenstadt. Durch das umgebende Wohngebiet und die hohe Passantenfrequenz sind attraktive Standortfaktoren gegeben. Die vorstehende Lage des Gebäudes an der Straße erhöht die optische Wirkung von Außenwerbung. Die Ladenfläche wurde in der Vergangenheit als Bäckerei mit Backstube betrieben. Eine umfassende Modernisierung der Elektroanlage, EDV-Verkabelung, schallabsorbierender Mineralfaser-Rasterdecke sowie Wand- und Bodenbeläge wurde bereits durchgeführt. Zwei Räume befinden sich derzeit in der Renovierung, die genaue Art und Ausführung der Innenausstattung (Wände und Decken) kann in diesen beiden Räumen noch in Abstimmung mit dem Eigentümer mitbestimmt werden. Das Gebäude ist ca. im Jahr 1951 erbaut und wurde laufend modernisiert. In der Immobilie befinden sich neben der angebotenen Gewerbeinheit im Erdgeschoß noch weitere 6 Wohnungen. Stellplätze können nach Absprache zur Verfügung gestellt werden. Haben wir Interesse geweckt? Gerne informieren wir Sie ausführlich über diese Immobilie und deren Möglichkeiten in einem persönlichen Gespräch.

???????? ??????????: 24019039b - 33607 Bielefeld – Mitte

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

FOLGENDE AUFTEILUNG DER IMMOBILIE ERWARTET SIE

ERDGESCHOSS (ca. 136 m<sup>2</sup> Nutzfläche)

ca. 79 m<sup>2</sup> Bürofläche bzw. Ladengeschäft (4 Schaufenster zu zwei Gebäudeseiten)

ca. 56 m<sup>2</sup> weitere 2 Räume als Büro bzw. Ladengeschäft mit weiterem, rückwärtigem Zugang

KELLERGESCHOSS

ca. 36 m<sup>2</sup> Nutzfläche aufgeteilt in 3 Lagerräume

Insgesamt stehen ca. 172 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung.

FOLGENDE MODERNISIERUNGEN SIND IM MIETPREIS ENTHALTEN:

- + abgehängte Mineralfaser-Rasterdecke mit schallabsorbierenden Einlegeplatten
- + LED-Beleuchtung als Einlegeleuchten
- + neues WC mit Spiegelschrank und großem Schrank
- + Wandoberflächen gespachtelt und weiss gestrichen, Teilflächen grau
- + Bodenbelag Vinyl, Eiche-Optik
- + Innentüren als satinierte Ganzglastüren und Edelstahl-Beschlägen
- + neue EDV-Verkabelung
- + neue Fenster mit Rolläden und Plissee (Gebäuderückseite)
- + Küchenzeile mit Kühlschrank und Mikrowelle

HIGHLIGHTS

- + starke Werbe- und Sichtwirkung vorhanden
  - + 4 große Schaufensterflächen
  - + zusätzliche Lagerflächen im Keller
  - + Modernisierung der Mieteinheit bereits erfolgt
  - + frischer Fassadenanstrich der Immobilie
  - + Mieteinheit ist direkt frei, 2 Räume nach Modernisierung
  - + Mitwirkung bei der Modernisierung/Materialwahl bei 2 Räumen nach Absprache möglich
  - + Stellplätze können nach Absprache zur Verfügung gestellt werden
- Weitere Daten zur Immobilie (mögliche Nutzungen, Nebenkosten etc.) erhalten Sie gerne im persönlichen Gespräch.

??????? ????????: 24019039b - 33607 Bielefeld – Mitte

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

Der Stadtbezirk Mitte ist der zentrale Stadtbezirk der kreisfreien Stadt Bielefeld in Nordrhein-Westfalen. Mit mehr als 78.000 Einwohnern ist er auch der bevölkerungsreichste Stadtbezirk von Bielefeld. Der Bielefelder Stadtbezirk Mitte liegt an der Nordostseite des Teutoburger Waldes. An einem Punkt im äußersten Westen grenzt der Stadtbezirk Mitte an den Stadtbezirk Dornberg, im Westen und Norden an den Stadtbezirk Schildesche sowie im Osten an den Stadtbezirk Heepen. Den Süden begrenzen die Stadtbezirke Stieghorst und Gadderbaum. Das Ladengeschäft der ehemaligen Bäckerei liegt zentral und verkehrsgünstig in der Nähe der Otto-Brenner-Straße direkt an der Heeper Straße. Die Heeper Straße dient als Hauptverkehrsstraße mit Transport- und Verbindungsfunktion in die Innenstadt und leitet als Landes- und Kreisstraße ca. 15.000 KFZ täglich. Die umliegende Wohnbebauung, naheliegende Schulen und Kitas sowie die Bushaltestellen bringen zusätzliche Laufkundschaft.



??????? ???????: 24019039b - 33607 Bielefeld – Mitte

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.8.2027. Endenergieverbrauch beträgt 143.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

???????? ??????????: 24019039b - 33607 Bielefeld – Mitte

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

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

Markus Nagel

---

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)