

FIB  
FREDEBEUL  
IMMOBILIEN ivd BIELEFELD

**ERSTKLASSIGE KAPITALANLAGE IN DER FUßGÄNGERZONE! WOHN- UND  
GESCHÄFTSHAUS IN 1A-LAGE UND IM SANIERUNGSGEBIET DER  
BIELEFELDER INNENSTADT!**



## Details

Objekt-Nummer	392
Immobilientyp	Verkauf - Einzelhandel
Ort	33602 Bielefeld
Kategorie	Referenzobjekte
Baujahr	1920
Gesamtfläche	1.267 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	519 m <sup>2</sup>

**Beschreibung**

Das Wohn- und Geschäftshaus bietet aufgrund der exklusiven Lage in der Bielefelder Altstadt sowohl die Möglichkeit einer langfristigen und hervorragenden Kapitalanlage als auch die Chance zur Nutzung eines günstigen Abschreibepotentials der zu tätigen Investitionen aufgrund der Lage im Sanierungsbereich der Altstadt (8 Jahre 9% und 4 Jahre 7%).

Das 2. und 3. Obergeschoss befinden sich derzeit in einem komplett entkernten Zustand, und es besteht die Option, diese Geschosse neu aufzuteilen und zu Wohnungen umzubauen. Desweiteren muss ein Großteil des Daches erneuert werden, was dann auch die Möglichkeit bietet, entsprechende Loggien und Dachterrassen anzulegen.

2-3 Stellplätze im Hof sind im Kaufpreis enthalten.

**Ausstattung**

Die Wohn- und Nutzfläche von rd. 1.267 m<sup>2</sup> ist wie folgt aufgeteilt:

- Erdgeschoss: ca. 280 m<sup>2</sup> Gewerbefläche/Laden
- 1. Obergeschoss: ca. 353 m<sup>2</sup> Gewerbefläche
- 2. Obergeschoss: ca. 323 m<sup>2</sup> auf 3 Wohnungen (127 m<sup>2</sup>, 117 m<sup>2</sup>, 79 m<sup>2</sup>)
- 3. Obergeschoss: ca. 311 m<sup>2</sup> auf 3 Wohnungen (125 m<sup>2</sup>, 124 m<sup>2</sup>, 62 m<sup>2</sup>)

**Lage**

Mit seinen rund 330.000 Einwohnern ist Bielefeld die größte Stadt in Ost-Westfalen und bildet das Zentrum einer der wachstumsstärksten Wirtschaftsregionen in Deutschland. Die Standortqualität der Bielefelder Innenstadt wird insbesondere durch einen gesunden Branchenmix, vielfältige Kultur- und Unterhaltungsmöglichkeiten sowie eine hervorragende Verkehrsanbindung bestimmt. Die Stadt bietet attraktive Standortbedingungen, nicht zuletzt durch das neu eröffnete Shopping-Center „Loom“. Die Bielefelder Innenstadt gehört mit mehr als 6000 Passanten pro Stunde zu den beliebtesten Einkaufsmeilen in der Region.

Das angebotene Objekt befindet sich in einer 1a-Lage der Hauptfußgängerzone der Bielefelder Altstadt, der beliebtesten Flaniermeile der Stadt. Durch die exponierte Lage ist eine hohe Fußgängerfrequenz gesichert. Das Geschäftshaus ist aber auch durch seine Ecklage an der befahrbaren Altstädter Kirchstraße/ Hagenbruchstraße mit dem Auto zu erreichen. Hochpreisige Filialisten, kleine Boutiquen und alteingessene Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft und am nahe gelegenen Alten Markt. Der Jahnplatz, als Verbindungspunkt der Alt- und Neustadt, liegt ebenfalls nur wenige Meter entfernt.

Sonstiges

Die Nettomieteinnahme nach Umbau beträgt rd. 247.000,- € p.a.

Energieverbrauch für Warmwasser  
enthalten

Ein Energieausweis wird derzeit erstellt!

Nein

**Kaufpreis**