

Bünde

+HOHE RENDITE GEWÜNSCHT!?!+Wohn-und Geschäftshaus mit Tradition+

Objektnummer: 24153004



KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 320 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 253 m²

Objektnummer: 24153004 - 32257 Bünde

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24153004 - 32257 Bünde

Auf einen Blick

Objektnummer	24153004
Wohnfläche	ca. 320 m²
Bezugsfrei ab	18.07.2025
Zimmer	6
Baujahr	1820

Kaufpreis	385.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24153004 - 32257 Bünde

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24153004 - 32257 Bünde

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 05221 - 17 95 52 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 24153004 - 32257 Bünde

Die Immobilie



Objektnummer: 24153004 - 32257 Bünde

Die Immobilie



Objektnummer: 24153004 - 32257 Bünde

Die Immobilie



Objektnummer: 24153004 - 32257 Bünde

Die Immobilie



Objektnummer: 24153004 - 32257 Bünde

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,
wenn es um die Vermittlung
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 05221 - 17 95 52 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 24153004 - 32257 Bünde

Die Immobilie



Objektnummer: 24153004 - 32257 Bünde

Die Immobilie



Objektnummer: 24153004 - 32257 Bünde

Die Immobilie



Objektnummer: 24153004 - 32257 Bünde

Die Immobilie



Objektnummer: 24153004 - 32257 Bünde

Die Immobilie



Objektnummer: 24153004 - 32257 Bünde

Die Immobilie



Objektnummer: 24153004 - 32257 Bünde

Die Immobilie



Objektnummer: 24153004 - 32257 Bünde

Ein erster Eindruck

Kurzübersicht:

Haustyp Wohn- Und Geschäftshaus in 1A-Lage Fußgängerzone, Historisch wertvoll, Baujahr ca. 1820, Grundstück ca. 253m², Wohn-Nutzfläche - berechnet nach DIN 283 ca. 320m² plus Anbau, 3 Einheiten (2x Ladenlokale, 1x großzügige Wohnung -Splitlevel), Fachwerkhaus, Denkmalschutz, Aufteilung nach §8 WEG.

Die Wohn-/Nutzfläche teilt sich in etwa folgendermaßen auf:

Wfl. insgesamt ca. 137,83m²

Nfl. insgesamt ca. 183,23m²

Das Fachwerkhaus kann auf eine lange Geschichte zurückblicken: Das heute als Wohn- und Geschäftshaus dienende Gebäude wurde ca.1820 in den traditionellen Formen eines Vierständerhallenhauses errichtet.

Im Laufe des 20. und 21. Jahrhunderts ist das Haus im Zuge mehrerer Umbauten allmählich in ein Wohn- und Geschäftshaus umgewandelt worden.

Heute befinden sich im EG zwei Ladengeschäfte, jeweils bestehend aus einem großzügigen Verkaufsraum, Umkleiden, Büro/Teeküche und modernem Toilettenraum. Im OG befinden sich im wesentlichen Abstellräume, ein Gäste-WC und der Zweiteingang zur Wohnung. Die niedrige Deckenhöhe lässt hier insoweit keine andere Nutzung zu. Die Ausstattung der Abstellräume ist einfach. Im Dachgeschoss befindet sich die attraktive Wohnung in Splitlevelbauweise - Wohnen auf mehreren Ebenen.

Über den rückwertig gelegenen Haupteingang gelangt man in das zentrale Treppenhaus. Die beiden Ladenlokale haben beide jeweils eine Nutzfläche von ca. 72m² und ca. 75m². Hinweis: Die zuvor genannten Nutzflächen wurden aus den zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen heraus gemessen.

Die Wohnfläche der Wohnung beträgt ca. 132m².

Die Wohn- und Nutzflächenberechnung nach DIN 283 kann auf Wunsch zur Verfügung gestellt werden. Die Immobilie ist gepflegt. An der Immobilie sind regelmäßig Renovierungs-/Optimierungsarbeiten vorgenommen worden. 2017 wurde neues Laminat verlegt, 2019 wurde der Fassadenanstrich erneuert, 2021 wurden Veluxfenster erneuert u.v.m..

Mieteinnahmen/Monat:

Ladenlokal links Nettokaltmiete: 1.200,00€ (Soll)

Ladenlokal rechts Nettokaltmiete: 1.150,00€ (Ist)

Wohnung Nettokaltmiete: 730,00€ (Ist)

Gesamt-Nettokaltmiete Ist: 1.880,00€

Gesamt-Nettokaltmiete Soll: 3.080,00€

Für Sie Wichtig!

1. Ihre erste Besichtigung: 360 Grad Besichtigung unter:

<https://von-poll.com/tour/herford/039F>

2. Eine Vor-Ort- Besichtigung ist nur möglich, wenn Sie uns eine aussagekräftige/aktuelle Finanzierungsbestätigung oder einen anderweitigen Kapitalnachweis in entsprechender Größenordnung vorlegen!

Objektnummer: 24153004 - 32257 Bünde

Ausstattung und Details

1. Besichtigung: 360 Grad Besichtigung unter:

<https://von-poll.com/tour/herford/039F>

Zentralheizung/Gas: Buderus Bj.2004.

EG

1x Laden links

-zu mieten

-inkl. hochwertigem Ladenbau für Konfektion

Teppichboden

WC inkl. Waschtisch

Büro inkl. Teeküche

1x Laden rechts

-vermietet an Dessous Geschäft

-Teppichboden

WC inkl. Waschtisch

Büro mit Teeküche

OG1

Gäste-WC

zweiter Zugang zur Wohnung

Laminat und Teppich

einfache Ausstattung

Technikraum

Gäste-WC

4x Abstell-/Lagerräume

OG2, OG2.1 und OG2.2 (Empore)

spannende Grundrisse

Splitlevel - Wohnen über mehrere Ebenen

gut geschnittene Räume

Dusch-Wannenbad

Einbauküche

Laminat

Hinweis zum Zustand: Die Immobilie ist über alle Etagen hinweg als gepflegt zu bezeichnen. Der Zustand ist im Großen und Ganzen als gut zu bezeichnen.

Objektnummer: 24153004 - 32257 Bünde

Alles zum Standort

++Relevant für Wohnzwecke:++

1A Lage in Einkaufsstraße von Bünde mit allen Einkaufsmöglichkeiten, zahlreichen Sportclubs (Fitness, Tennis, Yoga und Freibad), und einem breit gefächerten gastronomischen Angebot vor der Tür. Öffentliche Nahverkehrsmittel sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.

++Relevant für Geschäfte:++

Beste Lage in der Fußgängerzone im unmittelbaren Bereich der Publikumsmagneten. Kostenlose Parkplätze befinden sich in nächster Nähe. Nahe gelegene öffentliche Verkehrsmittel

Objektnummer: 24153004 - 32257 Bünde

Sonstige Angaben

+++Machen Sie uns ein realistisches Angebot!+++

WICHTIG:

1. Ihre erste Besichtigung: 360 Grad Besichtigung unter:

<https://von-poll.com/tour/herford/039F>

2. Eine Vor-Ort- Besichtigung ist nur möglich, wenn Sie uns eine aussagekräftige/aktuelle Finanzierungsbestätigung oder einen anderweitigen Kapitalnachweis erbringen!

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 24153004 - 32257 Bünde

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dipl.-Jur. Jan Reischies

Berliner Straße 14, 32052 Herford

Tel.: +49 5221 - 17 95 52 0

E-Mail: herford@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com