

Bünde

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

CODE DU BIEN: 24153004



PRIX D'ACHAT: 385.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 320 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 253 m²

CODE DU BIEN: 24153004 - 32257 Bünde

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24153004 - 32257 Bünde

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24153004
Surface habitable	ca. 320 m²
Disponible à partir du	18.07.2025
Pièces	6
Année de construction	1820

Prix d'achat	385.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24153004 - 32257 Bünde

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24153004 - 32257 Bünde

La propriété



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

CODE DU BIEN: 24153004 - 32257 Bünde

La propriété



CODE DU BIEN: 24153004 - 32257 Bünde

La propriété



CODE DU BIEN: 24153004 - 32257 Bünde

La propriété



CODE DU BIEN: 24153004 - 32257 Bünde

La propriété



CODE DU BIEN: 24153004 - 32257 Bünde

La propriété



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

CODE DU BIEN: 24153004 - 32257 Bünde

La propriété



CODE DU BIEN: 24153004 - 32257 Bünde

La propriété



CODE DU BIEN: 24153004 - 32257 Bünde

La propriété



CODE DU BIEN: 24153004 - 32257 Bünde

La propriété



CODE DU BIEN: 24153004 - 32257 Bünde

La propriété



CODE DU BIEN: 24153004 - 32257 Bünde

La propriété



CODE DU BIEN: 24153004 - 32257 Bünde

La propriété



CODE DU BIEN: 24153004 - 32257 Bünde

Une première impression

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!

CODE DU BIEN: 24153004 - 32257 Bünde

Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 24153004 - 32257 Bünde

Tout sur l'emplacement

++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

CODE DU BIEN: 24153004 - 32257 Bünde

Plus d'informations

+++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.

CODE DU BIEN: 24153004 - 32257 Bünde

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dipl.-Jur. Jan Reischies

Berliner Straße 14, 32052 Herford

Tel.: +49 5221 - 17 95 52 0

E-Mail: herford@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com