Bünde

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

VP azonosító: 24153004

VÉTELÁR: 385.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 320 m^2 • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 253 m^2

VP azonosító: 24153004 - 32257 Bünde

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24153004 - 32257 Bünde

Áttekintés

VP azonosító	24153004
Hasznos lakótér	ca. 320 m²
AZ INGATLAN ELÉRHETO	18.07.2025
Szobák	6
ÉPÍTÉS ÉVE	1820

Vételár	385.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 24153004 - 32257 Bünde

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energiatanúsítvány	A rendelkezések szerint nem kötelezo

VP azonosító: 24153004 - 32257 Bünde

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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

VP azonosító: 24153004 - 32257 Bünde

Az ingatlan

VP azonosító: 24153004 - 32257 Bünde

Az ingatlan

VP azonosító: 24153004 - 32257 Bünde

Az ingatlan

VP azonosító: 24153004 - 32257 Bünde

Az ingatlan

VP azonosító: 24153004 - 32257 Bünde

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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

VP azonosító: 24153004 - 32257 Bünde

Az ingatlan

VP azonosító: 24153004 - 32257 Bünde

Az ingatlan

VP azonosító: 24153004 - 32257 Bünde

Az ingatlan

VP azonosító: 24153004 - 32257 Bünde

Az ingatlan

VP azonosító: 24153004 - 32257 Bünde

Az ingatlan

VP azonosító: 24153004 - 32257 Bünde

Az ingatlan

VP azonosító: 24153004 - 32257 Bünde

Az ingatlan

VP azonosító: 24153004 - 32257 Bünde

Az elso benyomás

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!

VP azonosító: 24153004 - 32257 Bünde

Részletes felszereltség

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.

VP azonosító: 24153004 - 32257 Bünde

Minden a helyszínrol

++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

VP azonosító: 24153004 - 32257 Bünde

További információ / adatok

+++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 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.

VP azonosító: 24153004 - 32257 Bünde

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Dipl.-Jur. Jan Reischies

Berliner Straße 14, 32052 Herford
Tel.: +49 5221 - 17 95 52 0
E-Mail: herford@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com