

Bünde

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

CODICE OGGETTO: 24153004



PREZZO D'ACQUISTO: 385.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 320 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 253 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24153004 - 32257 Bünde**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24153004 - 32257 Bünde**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24153004	Prezzo d'acquisto	385.000 EUR
Superficie netta	ca. 320 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
DISPONIBILE DAL	18.07.2025	Stato dell'immobile	Curato
Vani	6	Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile
Anno di costruzione	1820		

CODICE OGGETTO: 24153004 - 32257 Bünde

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24153004 - 32257 Bünde

## La proprietà



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

CODICE OGGETTO: 24153004 - 32257 Bünde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24153004 - 32257 Bünde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24153004 - 32257 Bünde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24153004 - 32257 Bünde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24153004 - 32257 Bünde

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

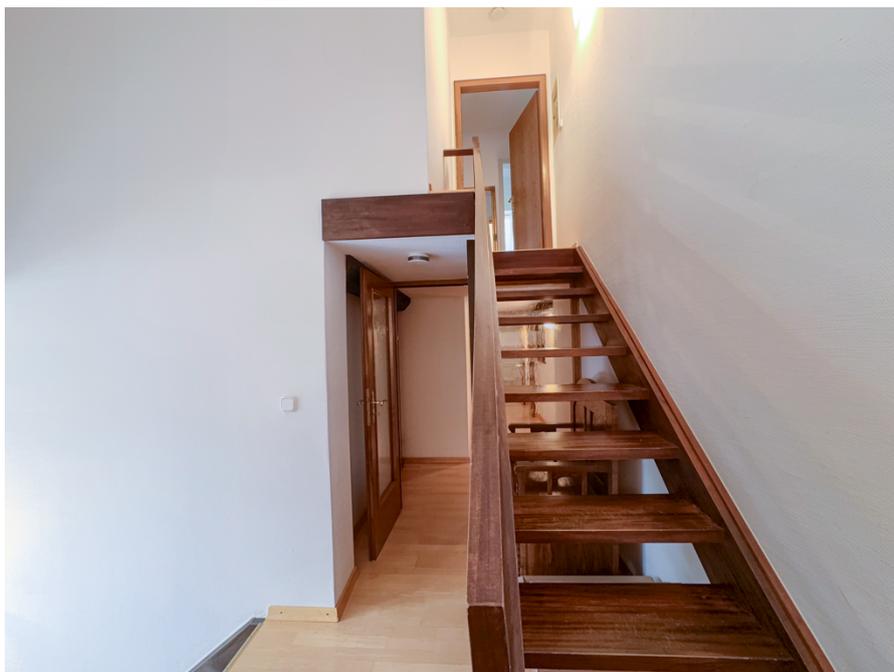
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 05221 - 17 95 52 0

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

CODICE OGGETTO: 24153004 - 32257 Bünde

## La proprietà



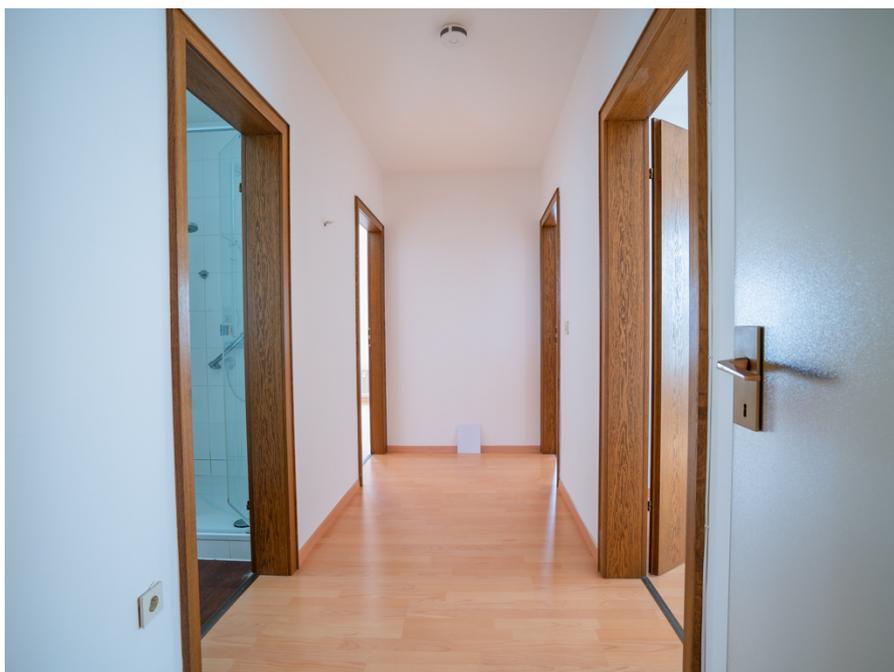
CODICE OGGETTO: 24153004 - 32257 Bünde

## La proprietà



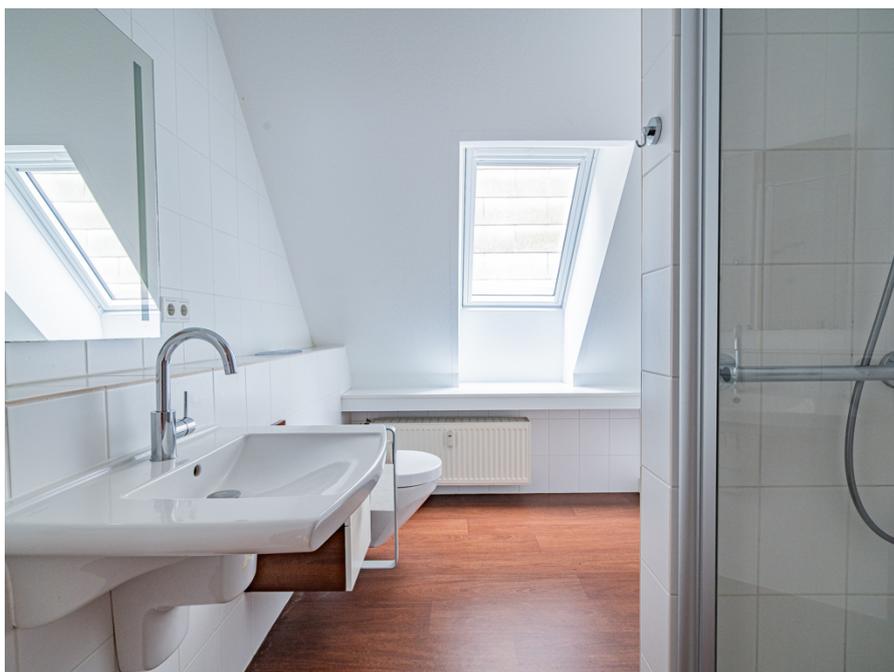
CODICE OGGETTO: 24153004 - 32257 Bünde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24153004 - 32257 Bünde

## La proprietà



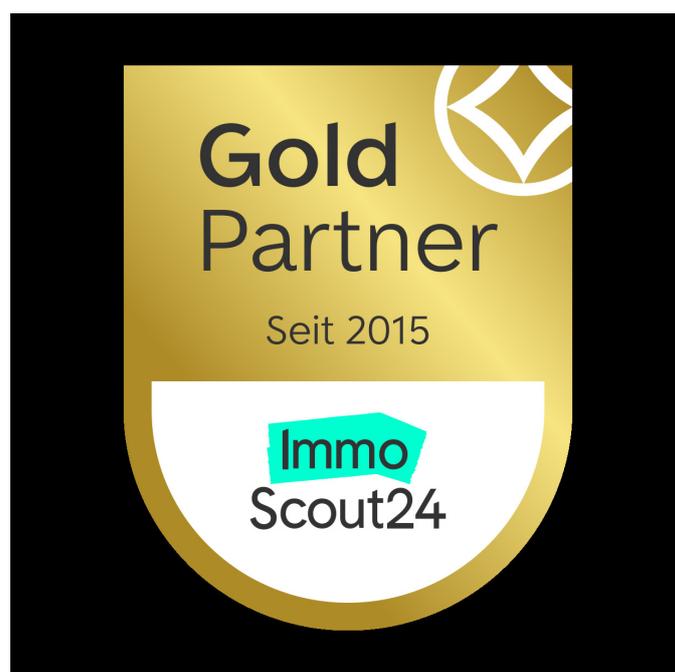
CODICE OGGETTO: 24153004 - 32257 Bünde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24153004 - 32257 Bünde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24153004 - 32257 Bünde

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24153004 - 32257 Bünde**

## Una prima impressione

### Kurzübersicht:

Haustyp Wohn- Und Geschäftshaus in 1A-Lage Fußgängerzone, Historisch wertvoll, Baujahr ca. 1820, Grundstück ca. 253m<sup>2</sup>, Wohn-Nutzfläche - berechnet nach DIN 283 ca. 320m<sup>2</sup> 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. 137,83m<sup>2</sup>

Nfl. insgesamt ca. 183,23m<sup>2</sup>

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. 72m<sup>2</sup> und ca. 75m<sup>2</sup> Hinweis: Die zuvor genannten Nutzflächen wurden aus den zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen heraus gemessen.

Die Wohnfläche der Wohnung beträgt ca. 132m<sup>2</sup>.

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!

**CODICE OGGETTO: 24153004 - 32257 Bünde**

## Dettagli dei servizi

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.

**CODICE OGGETTO: 24153004 - 32257 Bünde**

## Tutto sulla posizione

**++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

**CODICE OGGETTO: 24153004 - 32257 Bünde**

## Ulteriori informazioni

+++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.

**CODICE OGGETTO: 24153004 - 32257 Bünde**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dipl.-Jur. Jan Reischies

---

Berliner Straße 14, 32052 Herford

Tel.: +49 5221 - 17 95 52 0

E-Mail: [herford@von-poll.com](mailto:herford@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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