

Bielefeld – Mitte

# Bielefeld-Kesselbrink: zentrales Ladenlokal | ca. 80 m<sup>2</sup> | große Schaufensterfläche

Objektnummer: 24019050



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

**MIETPREIS: 1.200 EUR**

Objektnummer: 24019050 - 33602 Bielefeld – Mitte

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

Objektnummer: 24019050 - 33602 Bielefeld – Mitte

## Auf einen Blick

Objektnummer	24019050	Mietpreis	1.200 EUR
Dachform	Satteldach	Nebenkosten	250 EUR
Baujahr	1952	Einzelhandel	Ladenlokal
		Provision	Mieterprovision beträgt das 2,00-fache der mtl. Nettokaltmiete zzgl. gesetzlicher MwSt.
		Gesamtfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
		Modernisierung / Sanierung	2020
		Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Vermietbare Fläche	ca. 80 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 24019050 - 33602 Bielefeld – Mitte

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Baujahr laut Energieausweis	1954
Energieausweis gültig bis	19.08.2024		
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24019050 - 33602 Bielefeld – Mitte

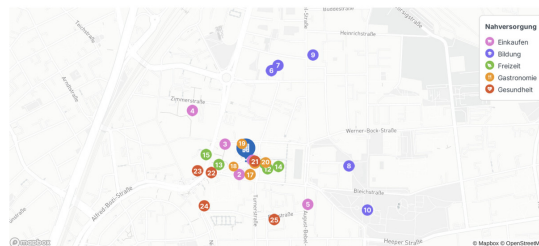
## Die Immobilie



Objektnummer: 24019050 - 33602 Bielefeld – Mitte

# Die Immobilie

## Nahversorgung



4.9 Einkaufen		4.7 Bildung		4.8 Freizeit	
1 Al Rafidain Markt	27 m	1 Luisenschule	371 m	1 Grüner Würfel	74 m
2 Ariana Supermarkt	52 m	2 Luisenschule Realschule fü...	397 m	2 Sport	88 m
3 Familie markt	107 m	3 Kita Hoppetosse	401 m	3 WissensWerkStadt Bielefeld	104 m
4 Rewe	290 m	4 Berufskolleg für Gymnastik ...	492 m	4 Spielplatz	128 m
5 Hông Phât	290 m	5 Volkshochschule Bielefeld	507 m	5 Bielefelder Puppenspiele	157 m

4.9 Gastronomie		4.8 Gesundheit	
1 Yalla Habibi Restaurant	36 m	1 Busch-Apotheke Kesselbrink	35 m
2 Kleine Kneipe	47 m	2 Orthopädie am Jahnpfatz	139 m
3 Simit Zeit	50 m	3 Augenärzte am Jahnpfatz	189 m
4 Lamm	73 m	4 Niederwall-Apotheke	232 m
5 Keimzeit	75 m	5 Dres. Kalatzidis, Claußen, ...	246 m



**Objektnummer: 24019050 - 33602 Bielefeld – Mitte**

## Ein erster Eindruck

Die angebotene Ladenfläche befindet sich in Erdgeschoss an einer der verkehrsberuhigten Straße in der Bielefelder Innenstadt. Durch die zentrale und die hohe Passantenfrequenz sind attraktive Standortfaktoren gegeben. Die Ladenfläche wurde umfassend renoviert und modernisiert. Es wurde ein neuer Bodenbelag mit beige-grauer Optik verlegt. Die Wände sind glatt gespachtelt und weiss gestrichen. Die Decke wurde mit einer Mineralfaser-Rasterdecke eingebaut. Die Elektroinstallation und die Beleuchtung (LED-Rastereinbauleuchten) wurde neu installiert. Das Gebäude ist ca. im Jahr 1952 erbaut und wurde laufend modernisiert. In der Immobilie befinden sich neben der angebotenen Gewerbeeinheit noch eine weitere Gewerbeeinheit (Nagelstudio) sowie Wohnungen in den Obergeschossen. Ein Stellplatz kann nach Absprache zur Verfügung gestellt und zusätzlich angemietet werden. Die Nutzung dieser Ladeneinheit als KIOSK und Lebensmittelgeschäft ist vom Eigentümer nicht gewünscht.

Objektnummer: 24019050 - 33602 Bielefeld – Mitte

## Ausstattung und Details

FOLGENDE AUFTEILUNG DER IMMOBILIE ERWARTET SIE  
ERDGESCHOSS

- ca. 6,75 + 3,75 m lange Schaufensterfront mit ca. 2,35 m Höhe
- 1 Verkaufsraum mit ca. 60 m<sup>2</sup> Fläche (ca. 10,00 x 6,00 m)
- 1 Lager- bzw. Werkstatttraum mit ca. 20 m<sup>2</sup> Fläche (ca. 6,00 x 3,50 m)
- 1 WC

Insgesamt stehen ca. 80 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung.

FOLGENDE MODERNISIERUNGEN SIND IM MIETPREIS ENTHALTEN:

- + neue abgehängte Mineralfaser-Rasterdecke mit schallabsorbierenden Einlegeplatten
- + neue LED-Beleuchtung als Einlegeleuchten
- + neue Wandoberflächen glatt gespachtelt und weiss gestrichen
- + neuer Bodenbelag Eiche-Optik beige-hellgrau

HIGHLIGHTS

- + Kaltmiete 1.200 € zzgl. MwSt.
- + 250 € zzgl. MwSt. Nebenkosten inkl. Heizung
- + starke Werbe- und Sichtwirkung vorhanden
- + große Schaufensterfläche
- + Modernisierung der Mieteinheit ist bereits erfolgt
- + Stellplatz kann nach Absprache zur Verfügung gestellt und angemietet werden

Weitere Daten zur Immobilie (mögliche Nutzungen, Nebenkosten etc.) erhalten Sie gerne im persönlichen Gespräch.



Objektnummer: 24019050 - 33602 Bielefeld – Mitte

## Alles zum Standort

Das Stadtzentrum von Bielefeld liegt fußläufig an der Nord-Ostseite des schönen Teutoburger Waldes. Die gemütliche Altstadt lädt mit vielen Cafés, guten Restaurants und den schönen Einkaufsmöglichkeiten zum Bummeln ein. Erleben Sie die Vorzüge des Stadtlebens. Vom Stadtfest in der Nachbarschaft bis zum großen Live-Konzert: Bielefeld hat so einiges zu bieten. Erkunden Sie in dieser grünen Stadt die schönen Bielefelder Parks, den Tierpark Olderdissen und den Obersee. Weit über die Grenzen Bielefelds hinaus genießen die interessanten Museen, Theater und Galerien Beachtung. Ein Ausflug zum Wahrzeichen, der historischen Sparrenburg lohnt sich zu jeder Jahreszeit! Für eine aktive Freizeitgestaltung bietet sich die landschaftlich reizvolle Umgebung, aber auch die vielen Vereine mit diversen Sportarten an. Oder Sie besuchen einmal bei einem Arminia Heimspiel die bekannte Schüco-Arena. Durch die vier Linien der Bielefelder Straßenbahn erreichen Sie sorglos alle Stadtteile, zudem stehen Ihnen Stadtbusse in alle Richtungen und Nachtbus-Verbindungen zur Verfügung. Überregional ist Bielefeld gut vernetzt, der Hauptbahnhof, die Autobahnanschlüsse A2 und A33 verbinden Sie von hier mit dem Rest der Welt.

Objektnummer: 24019050 - 33602 Bielefeld – Mitte

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.8.2024. Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 370.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Endenergiebedarf für den Strom beträgt 23.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. 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.

Objektnummer: 24019050 - 33602 Bielefeld – Mitte

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Markus Nagel

---

Hermannstraße 1 / Ecke Niederwall Bielefeld

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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