

Bünde

**+Top Investment+1A Geschäftslage von Bünde+**

Objektnummer: 24153004

**KAUFPREIS: 490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 320 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 253 m<sup>2</sup>**

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	Kaufpreis	490.000 EUR
Wohnfläche	ca. 320 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	20.11.2024		
Zimmer	6		
Baujahr	1820	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Ausstattung	Terrasse, 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](http://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](http://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. 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!

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

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

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.

Objektnummer: 24153004 - 32257 Bünde

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dipl.-Jur. Jan Reischies

---

Berliner Straße 14 Herford  
E-Mail: [herford@von-poll.com](mailto:herford@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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