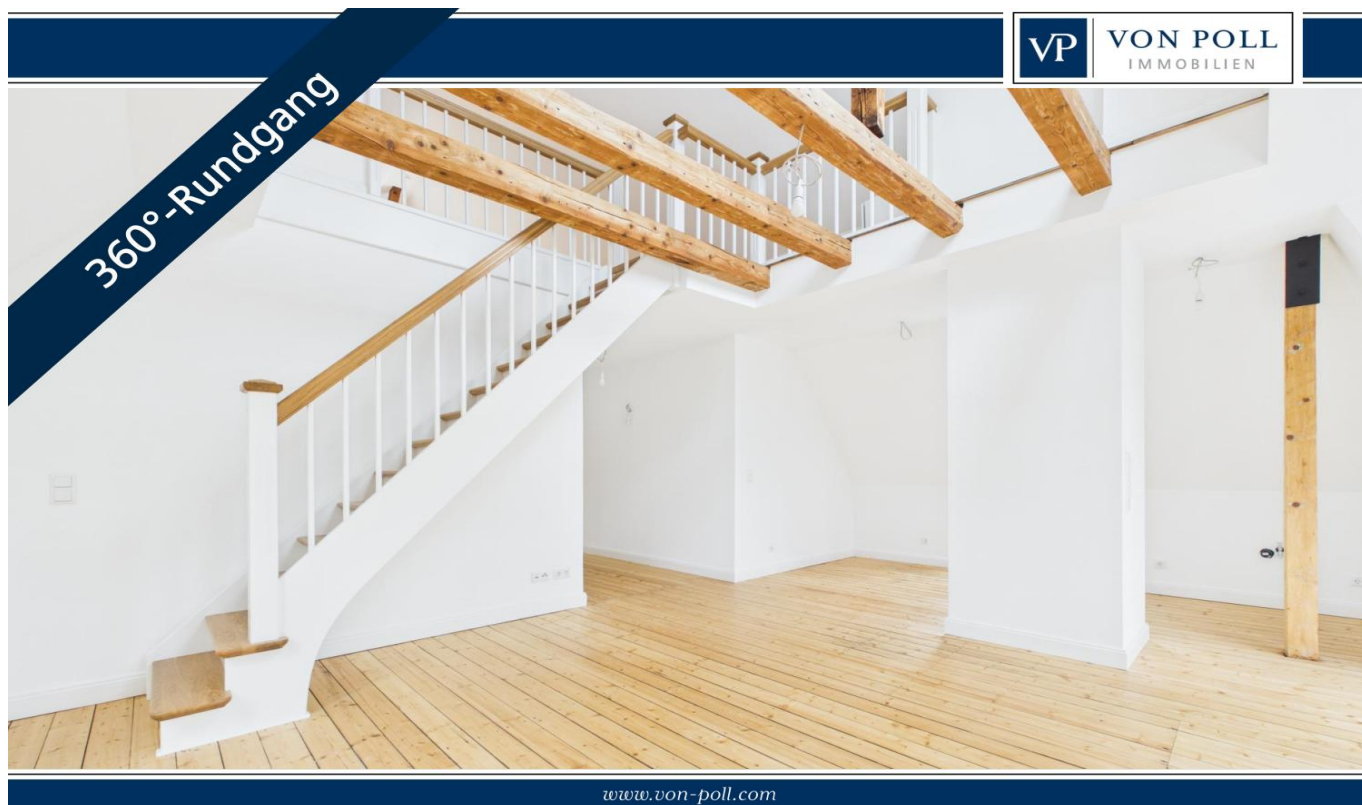


Bielefeld - Mitte

Bielefeld-Musikerviertel: Moderne Bürofläche über 2 Etagen im DG | ca. 81 m² Nutzfläche | 2,5 Räume

Objektnummer: 26019030



MIETPREIS: 1.170 EUR • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 26019030 - 33602 Bielefeld - Mitte

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

Objektnummer: 26019030 - 33602 Bielefeld - Mitte

Auf einen Blick

Objektnummer	26019030
Bezugsfrei ab	01.06.2026
Etage	2
Zimmer	2.5
Baujahr	1914
Stellplatz	1 x Freiplatz, 90 EUR (Miete)

Mietpreis	1.170 EUR
Nebenkosten	220 EUR
Büro/Praxen	Bürofläche
Provision	Mieterprovision beträgt das 2,38-fache inkl. MwSt. der vereinbarten Monatsmiete
Zustand der Immobilie	saniert
Bürofläche	ca. 81 m ²

Objektnummer: 26019030 - 33602 Bielefeld - Mitte

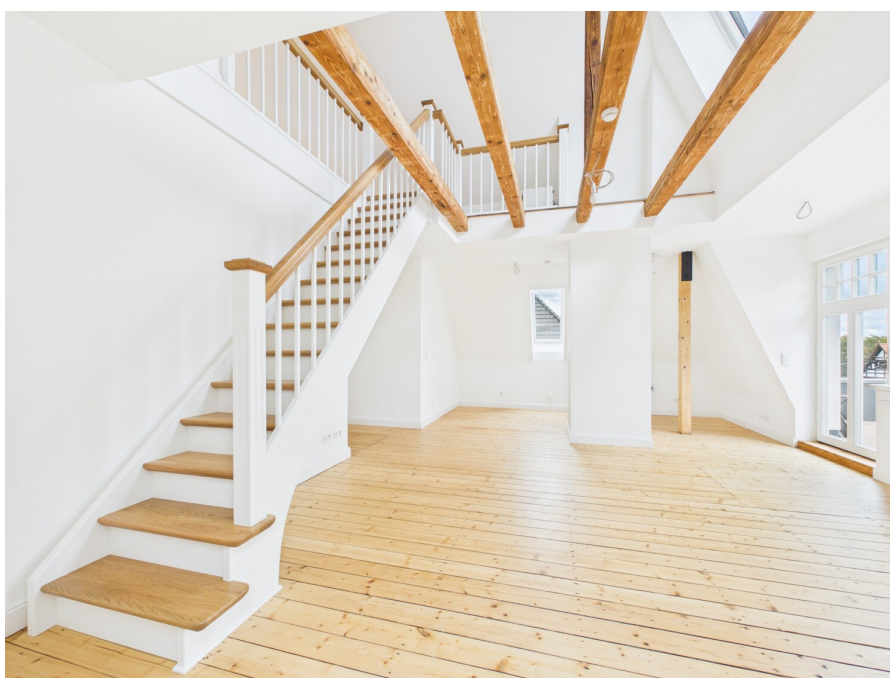
Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	13.09.2027

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	156.80 kWh/m²a
Energie- Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1914

Objektnummer: 26019030 - 33602 Bielefeld - Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26019030 - 33602 Bielefeld - Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26019030 - 33602 Bielefeld - Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26019030 - 33602 Bielefeld - Mitte

Die Immobilie



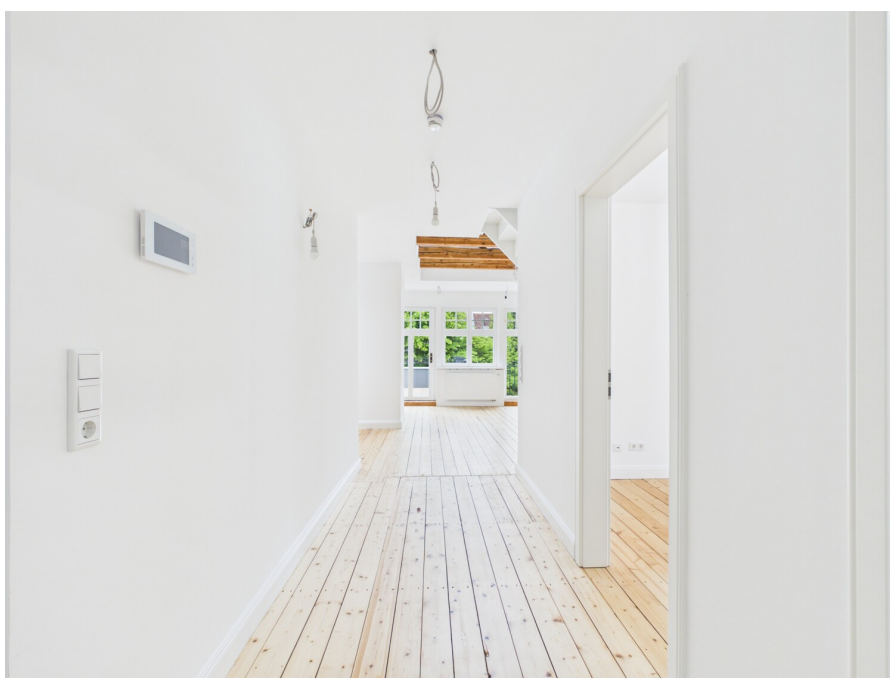
Objektnummer: 26019030 - 33602 Bielefeld - Mitte

Die Immobilie



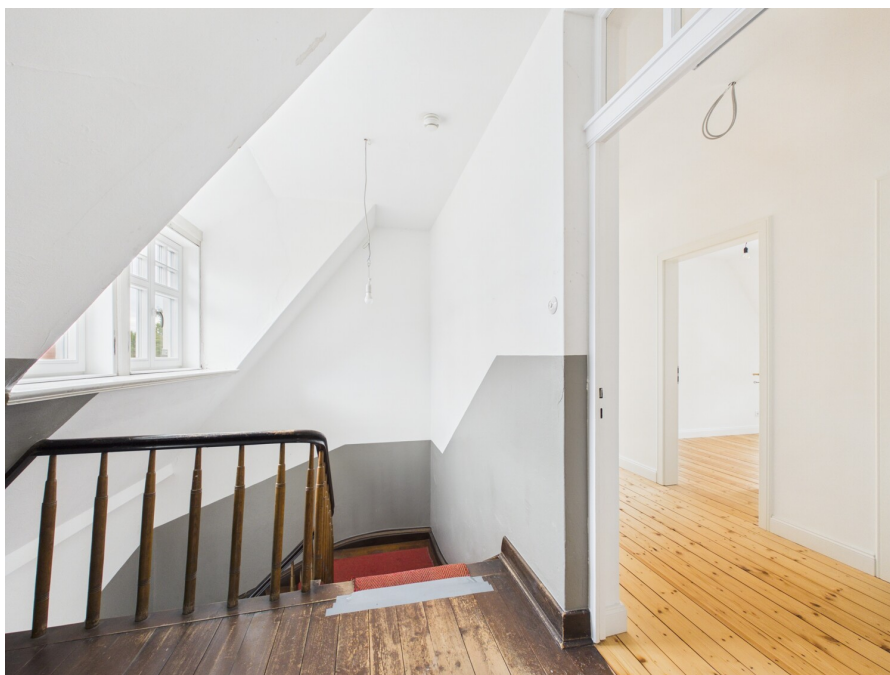
Objektnummer: 26019030 - 33602 Bielefeld - Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26019030 - 33602 Bielefeld - Mitte

Die Immobilie



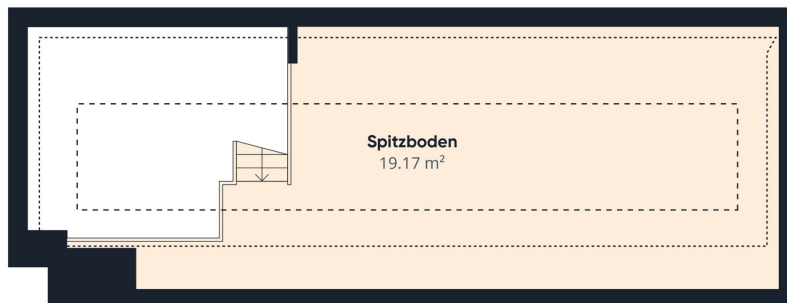
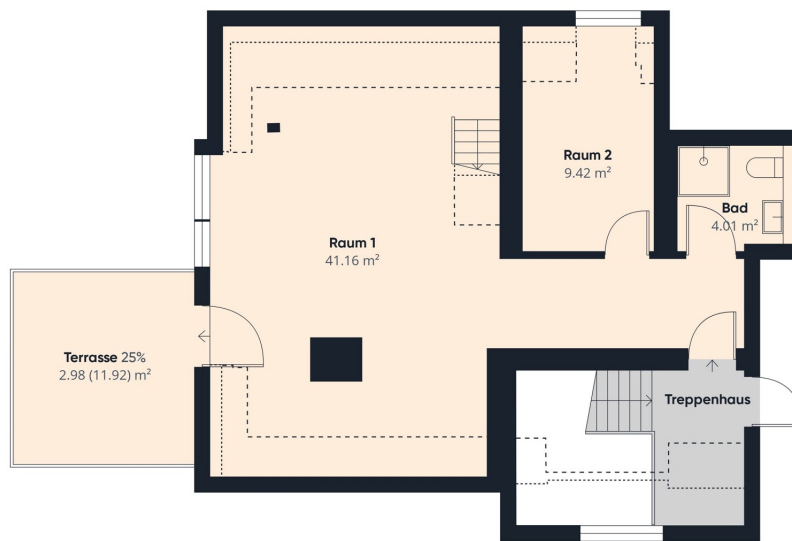
Objektnummer: 26019030 - 33602 Bielefeld - Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26019030 - 33602 Bielefeld - Mitte

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26019030 - 33602 Bielefeld - Mitte

Ein erster Eindruck

Diese exklusive Gewerbefläche im Dachgeschoss (2. Obergeschoss) verbindet die repräsentative Ausstrahlung eines historischen Altbaus mit dem Komfort eines modernen Erstbezugs.

Das geschichtsträchtige Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1914 wurde in den vergangenen fünf Jahren einer umfassenden und energetischen Kernsanierung unterzogen. Dabei wurden das Dach sowie die Fassade vollständig erneuert, während der unverwechselbare architektonische Charakter des Gebäudes bewahrt werden konnte.

Die angebotene Einheit erstreckt sich über zwei Etagen und bietet auf ca. 81 m² ein inspirierendes Arbeitsumfeld.

Hochwertige, frisch aufgearbeitete Holzdielen unterstreichen das stilvolle Ambiente und verleihen den Räumen eine warme, professionelle Atmosphäre.

Die Fläche eignet sich durch ihre intelligente Aufteilung ideal für Freiberufler, Dienstleister, Therapeuten oder kreative Agenturen, die Wert auf einen erstklassigen Außenauftritt legen.

Für maximale Planungssicherheit wird ein langfristiges Mietverhältnis (5 Jahre Mietlaufzeit inklusive Verlängerungsoption) mit einer transparenten, vertraglich festgeschriebenen Staffelmiete angeboten.

Objektnummer: 26019030 - 33602 Bielefeld - Mitte

Ausstattung und Details

Verfügbarkeit: Ab sofort bezugsfrei (Erstbezug nach Kernsanierung).

Fläche und Struktur: Circa 81 m² Nutzfläche verteilt auf 2,5 Zimmer im loftartigen Maisonette-Stil über zwei Ebenen im Dachgeschoss (2. Obergeschoss mit ausgebautem Spitzboden).

Bodenbelag: Hochwertige, frisch aufgearbeitete Holzdielen in der gesamten Einheit für ein stilvolles Altbau-Ambiente.

Untere Ebene (Dachgeschoss / 2. OG):

- Großzügiger, offener Bereich für Empfang, Großraumbüro oder Wartezone.
- Separates Einzelzimmer für ungestörte Besprechungen, Behandlungsraum oder Chefbüro.
- Modernes Badezimmer mit Markenarmaturen und bodengleicher Regendusche.
- Küchenbereich mit bereits vorinstallierten Anschlüssen für eine Teeküche.
- Direkter Zugang zur weitläufigen Dachterrasse mit Panorama-Blick über das Musikerviertel.

Obere Ebene (Spitzboden):

- Offene Galerieetage ideal als Ruhezone, Besprechungsinsel oder zusätzliche Arbeitsplätze.

Digitale Infrastruktur: Zukunftssichere, strukturierte Netzwerkverkabelung mit Telefon, Fax und TV-Anschlüssen in allen Räumen. High-Speed-Internet mit bis zu 1.000 Mbit/s möglich.

Sicherheit: Moderne Video-Gegensprechanlage mit integrierter Türöffner-Funktion im Eingangsbereich.

Mietkonditionen: Mehrjähriger Mietvertrag mit einer Laufzeit von fünf Jahren inklusive Verlängerungsoption.

Nebenkosten: 220,00 € monatlich inklusive Heizung und Warmwasser.

Kaution: 3.800,00 € einmalig.

Pkw-Stellplatz: Ein Stellplatz kann optional hinzugemietet werden.

Objektnummer: 26019030 - 33602 Bielefeld - Mitte

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in absoluter Top-Lage im Bielefelder Musikerviertel, das als eine der exklusivsten und gefragtesten Adressen der Stadt gilt. Das Viertel steht für ein gehobenes, stilvolles Umfeld und garantiert Ihrem Unternehmen eine erstklassige Reputation sowie eine hervorragende Auffindbarkeit für Mandanten, Patienten und Kunden.

Mobilität und ÖPNV: Trotz der angenehm ruhigen und grünen Atmosphäre des Musikerviertels ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr optimal. Mehrere Stadtbahn- und Buslinien sind in wenigen Gehminuten bequem erreichbar und sichern eine schnelle Verbindung zum Bielefelder Hauptbahnhof sowie ins Stadtzentrum.

Umfeld: Die Infrastruktur vor Ort ist hervorragend. Erstklassige Restaurants für die Mittagspause, Cafés für Geschäftstermine sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im unmittelbaren Umfeld. Die Nähe zur Innenstadt kombiniert perfekte Erreichbarkeit mit einem prestigeträchtigen Standort.

Parksituation: Ein Pkw-Stellplatz kann optional hinzugemietet werden, was einen wertvollen Vorteil in dieser zentralen Lage darstellt. Für Kunden und Patienten stehen zudem öffentliche Parkzonen im nahen Umfeld zur Verfügung.

Objektnummer: 26019030 - 33602 Bielefeld - Mitte

Sonstige Angaben

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: 26019030 - 33602 Bielefeld - Mitte

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Markus Nagel

Hermannstraße 1, 33602 Bielefeld

Tel.: +49 521 - 30 57 58 0

E-Mail: bielefeld@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com