

Bielefeld - Mitte

Bielefeld-Mitte: gewerbliches Grundstück bebaubar nach Nachbarschaftsbebauung!

Objektnummer: 26019028a



KAUFPREIS: 325.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 730 m²

Objektnummer: 26019028a - 33607 Bielefeld - Mitte

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26019028a - 33607 Bielefeld - Mitte

Auf einen Blick

Objektnummer	26019028a	Kaufpreis	325.000 EUR
Baujahr	1955	Objektart	Grundstück
		Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Zustand der Immobilie	Abrissobjekt
		Bauweise	Massiv
		Gewerbefläche	ca. 163.67 m ²
		Vermietbare Fläche	ca. 163 m ²

Objektnummer: 26019028a - 33607 Bielefeld - Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26019028a - 33607 Bielefeld - Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26019028a - 33607 Bielefeld - Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26019028a - 33607 Bielefeld - Mitte

Die Immobilie



Kartengrundlage: Straßenkarte © Amt für Geoinformation und Kataster (CC BY 4.0, OpenStreetMap (OSM)) Aktualisiere: 11.05.2025 Maßstab: 1 : 500

Bezirksregierung Köln



WMS NW ALKIS - Flurstück

Das "Flurstück" ist ein Teil der Erdoberfläche, der von einer im Liegenschaftskataster festgelegten Grenzlinie umschlossen und mit einer Nummer bezeichnet ist. Es ist die Buchungseinheit des Liegenschaftskatasters.

Information zum Flurstück

Flurstückskennzeichen:	05285306400129
Gemarkung:	Bielefeld
Gemarkungskennzeichen:	052853
Flur:	064
Gemeinde:	Bielefeld
Gemeindekennzeichen:	05711000
Anteilige Fläche in m²:	730
Lagebezeichnung (verschlüsselt):	Auf dem Tönplatz (0571100001340)
Tatsächliche Nutzung/m²:	Industrie- und Gewerbefläche / 730
Aktualität des Flurstückes:	2023-10-26

Auskunft aus dem Grundbuch

Aktenzeichen: Grundbuchblatt zum Flurstück
(Externer Link zur Flurstücksauskunft Grundbuch-Online NRW! Erfordert gültigen Account!)

Letzte Überarbeitung des zugrundeliegenden Datenbestandes

Datum: 01.04.2026

Zuständige Katasterbehörde:
Oberbürgermeisterin der Stadt Bielefeld
Amt für Geoinformation und Kataster
Postfachadresse: Postfach, 33597 Bielefeld
Besucheradresse: August-Bebel-Straße 92 (3. Etage), 33602 Bielefeld
Mail: geoinformationundkataster@bielefeld.de
Internet: <https://www.bielefeld.de>



GEObasis.nrw

Objektnummer: 26019028a - 33607 Bielefeld - Mitte

Die Immobilie

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Bielefeld



August-Bebel-Straße 92, 33602 Bielefeld
Tel.: 0521/61-2677

Erläuterung zum Bodennichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Bielefeld
Portalkennzahl	33607
Gemarkungsnahme	Bielefeld
Ortsteil	Bielefeld-Mitte
Bodennichtwertnummer	6603
Bodennichtwert	490 €/m²
Stichtag des Bodennichtwerts	2020-01-01
Beschreibende Merkmale	
Erneuerungszustand	Baureifes Land
Benutzungsanordn.	erschließungsbefähigt / Bodenverordnungsgebiet und betragspflichtig nach dem Kommunalabgabengesetz
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	0
Geschossflächenzahl	1,0
GFZ-Grenzwertvorschrift	sonstige
Grundflächenzahl	0,4
Fläche	600 m²
Bodennichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	410 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tab. 1 - Zusammenfass.

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodennichtwerten (Stand 30.01.2023)

Der Bodennichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (bzw. eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenschwermittelstück)). In bebauten Gebieten werden die Bodennichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodennichtwerte beziehen sich auf allgemeinen Grundstücke. Flächenspezifische Auswertungen wie z.B. bei Denkmalerschützungen, Lärmschuttberechnungen, Boden- und Grundwasseruntersuchungen sind im Bodennichtwert berücksichtigt.

Die Bodennichtwerte werden in Richtwerten angegeben. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodennichtwert ist ein beschreibendes Datenstich zugeordnet, der alle wesentlichen Merkmale wie z.B. Erneuerungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Bauendjahr, Grundstückfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodennichtwertzone enthält. Diese wesentlichen Merkmale definieren das Bodenschwermittelstück.

Das Lagemaßstab des jeweiligen Bodenschwermittelgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodennichtwertzahl visualisiert. In der Anwendung selbst wird die Bodenschwermittelzahl dynamisch im Kartenbild dargestellt.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenschwermittelzone können in ihren wesentlichen Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenschwermittelgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenschwermittelgrundstück in Bezug auf die wesentlichen Merkmale (z.B. die Größe der Fläche) von Bodenschwermittel. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenschwermittelstück beigesetzt.

Die Bodennichtwerte werden gemäß §196 Abs. 1 BauGB und §27 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundstückswertVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht (www.von-poll.de). Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden (z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landschaftsbehörden) können weder aus den Bodennichtwerten, den Angaben zum Bodenschwermittel noch aus den im beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Bodennichtwerte für Baureifes Land

Bodennichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, allgemein ermittelbar. Sie umfassen danach Erschließungsbefähigte und nichterschließungsbefähigte im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie

Ausgabe erfolgt am 09.07.2023 aus ID008-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 3 -

Objektnummer: 26019028a - 33607 Bielefeld - Mitte

Ein erster Eindruck

Das Grundstück bietet mit ca. 730 m² eine Größe, die im gewerblichen Kontext gut nutzbar ist. Der aktuelle Betrieb einer Autowerkstatt prägt die Abläufe vor Ort: Ankommen, Arbeiten, Rangieren, Weiterfahren. Die Nutzung folgt einer praktischen Logik, die sich aus dem laufenden Betrieb ergibt. Diese sachliche Ausrichtung bestimmt den Charakter der Immobilie.

Die Immobilie ist auf den täglichen Betrieb ausgerichtet. Im Vordergrund stehen Grundstücksgröße, gewerbliche Nutzung und die funktionale Ausrichtung des Gebäudes. Wer das Grundstück betritt, nimmt vor allem ein zweckmäßig genutztes Objekt wahr, das auf praktische Abläufe und Belastbarkeit ausgelegt ist.

Das Grundstück befindet sich nicht in dem Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Eine Neubebauung müsste mit dem Bauamt abgestimmt werden. Hierdurch erscheint auch eine Wohnnutzung vorstellbar.

Aktuell ist die Immobilie unbefristet verpachtet, der Pachtvertrag ist jährlich kündbar.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26019028a - 33607 Bielefeld - Mitte

Alles zum Standort

Bielefeld ist eine stabile mittelgroße Stadt mit wachsender Bevölkerung und diversifizierter Wirtschaft – ideale Voraussetzungen für Immobilieninvestitionen im Mietwohnsegment. Die zentrale Lage und gute Infrastruktur schaffen attraktive Bedingungen bei moderaten Preisen.

Im Postleitzahlenbereich 33607 verbindet sich eine urbane Wohn- und Bürostruktur mit hoher Mietnachfrage, vor allem von Studierenden und Dienstleistungsangestellten. Die ausgezeichnete Anbindung an den Nahverkehr – inklusive S-Bahn-Bahnhof Bielefeld Ost in einer Minute Fußweg – gewährleistet beste Erreichbarkeit.

Bildungseinrichtungen wie das Maria-Stemme- und Carl-Severing-Berufskolleg sind fußläufig erreichbar, ebenso zahlreiche Ärzte, Apotheken und das Klinikum Bielefeld Mitte. Nahversorgung, Gastronomie und kulturelle Angebote runden das attraktive Umfeld ab.

Diese Lage bietet Investoren eine sichere, langfristige Wertentwicklung und stabile Renditechancen durch konstant hohe Nachfrage und soliden Standortfaktor im Bielefelder Immobilienmarkt.

Objektnummer: 26019028a - 33607 Bielefeld - Mitte

Sonstige Angaben

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 Handelsregistersauszugs, 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: 26019028a - 33607 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