Bielefeld – Theesen

Bielefeld-Theesen: Bj. 2020 | großes & hochwertiges EFH-ZFH | ca. 200 m² WNFL | Dachstudio | Garage

Objektnummer: 23019036

KAUFPREIS: 825.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 183,91 m² • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 546 m²

Objektnummer: 23019036 - 33739 Bielefeld – Theesen

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

Objektnummer: 23019036 - 33739 Bielefeld – Theesen

Auf einen Blick

Objektnummer	23019036
Wohnfläche	ca. 183,91 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2020
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	825.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 16 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 23019036 - 33739 Bielefeld – Theesen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergie-verbrauch	80.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.10.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 23019036 - 33739 Bielefeld – Theesen

Die Immobilie

Objektnummer: 23019036 - 33739 Bielefeld – Theesen

Die Immobilie

Objektnummer: 23019036 - 33739 Bielefeld – Theesen

Die Immobilie

Objektnummer: 23019036 - 33739 Bielefeld – Theesen

Die Immobilie

Objektnummer: 23019036 - 33739 Bielefeld – Theesen

Die Immobilie

Objektnummer: 23019036 - 33739 Bielefeld – Theesen

Die Immobilie

Objektnummer: 23019036 - 33739 Bielefeld – Theesen

Die Immobilie

Objektnummer: 23019036 - 33739 Bielefeld – Theesen

Ein erster Eindruck

Wir freuen uns Ihnen dieses großzügige und freistehende Ein- bis Zweifamilienhaus im wunderschönen Teil von Theesen vorstellen zu dürfen. Mit einem jungen Baujahr strahlt die Immobilie inmitten eines gepflegten und individuell gestalteten Neubaugebiets. Das große Grundstück von ca. 546 m² bietet Ihnen und Ihrer Familie viele Möglichkeiten. Die Außenanlagen sind frisch angelegt – Sie genießen Ihre Zeit entspannt auf 2-3 Terrassen, unter einer Pergola mit Sonnenschutz und sichtgeschützt von Spaziergängern. Das Wohngebiet ist schon schön gewachsen, viele ruhige Wohnanliegerstraßen und eine eigene Kita wurden geplant. Derzeit wird noch ein moderner Spielplatz errichtet. Der perfekte Heimatort für eine Familie mit spielenden Kindern. Die Hofeinfahrt hat Platz für 2 PKWs, ein weiterer Frei-Stellplatz ist am Grundstück angelegt und die geräumige Garage, welche am Haus angebaut ist und einen Zugang zum Garten hat, bietet ausreichend Platz für Ihre Besucher. Die gesamte Immobilie wurde mit hochwertigen Materialien und mit Liebe zum Detail geplant und erbaut. Es ist ausgestattet mit einer jungen Gasheizung, Fußbodenheizung in beiden Etagen, einer Solaranlage, einem schicken Kaminofen, 3-fach-verglasten Kunststoff-Fenstern mit elektrischen Jalousien, Schallschutz-Türen und vieles mehr. Der Grundriss auf ca. 200 m² Wohn- und Nutzfläche ermöglicht Ihnen eine angenehme Nutzung mit zwei Familien oder Sie bewohnen das Haus mit großer Familie komplett. Derzeit wird es als Zweifamilienhaus genutzt und ist wie folgt aufgeteilt. Im Erdgeschoss erreichen Sie über den hellen Eingangsbereich nach links das Gäste-WC sowie über eine elegante Treppe das Dachgeschoss. Geradeaus betreten Sie das großzügige Erdgeschoss. Der zentrale Flur führt Sie nach links in das hochwertige und geräumige Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche. Die angrenzende Ankleide verbindet diesen privaten Bereich mit Ihrem Schlafzimmer. Ein kleineres Zimmer steht hier zusätzlich zur Verfügung - als ein weiteres Schlafzimmer oder auch als praktisches Homeoffice. Den Flur entlang nach rechts öffnet sich Ihnen der großzügige und lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich. Ausgestattet mit einem hochwertigen Vinylboden in Holzoptik, großen bodentiefen Fensterfronten und einem drehbaren heimeligen Kaminofen ist dies das Herzstück des Erdgeschosses. Dieser große Wohnraum mit ausreichendem Platz für die ganze Familie, sowie der halboffene Zugang zur Küche wird Sie begeistern. Die Küche ist sehr geräumig und auf Wunsch mit einer Glas-Schiebetür separierbar. Die hochwertige Nobilia-Küche mit elektrischen Geräten der Firma „Miele“ kann nach Absprache übernommen werden. Die Küche bietet einen schönen Sitzplatz am bodentiefen Fenster und lädt zum Verweilen und gemeinsamen Kochen mit Familie und Freunden ein. Von hier haben Sie, wie vom Wohnbereich auch, einen Zugang zur Terrasse. Diese ist mit einer hochwertigen Pergola mit integriertem Sonnenschutz privat und sonnig gelegen. Die Grünfläche ist ausreichend groß und bietet

viel Platz zum Toben für Ihre Kinder. Über die Treppe im Eingangsbereich erreichen Sie das Dachgeschoss. Hier befindet sich ein praktischer und großer Hauswirtschaftsraum mit der Heizungs- und Solaranlage und mit Anschlüssen für die Waschmaschine und Trockner. Über einen Flur erreichen Sie das geräumige Schlafzimmer, ein kleineres Zimmer zur individuellen Nutzung sowie das helle Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche. Nach rechts betreten Sie das Herzstück des Dachgeschosses; der lichtdurchflutete und großzügige Wohn- und Essbereich. Highlight ist die Deckenhöhe, da dieser Raum bis zum Giebel ausgebaut wurde. Die großen Fenster, die hohen Decken und der schicke Fußboden in Holzoptik machen diesen Raum ganz besonders. Angrenzend befindet sich derzeit eine geräumige Einbauküche der Firma Häcker. Diese kann ebenfalls nach Absprache übernommen werden. Alternativ können Sie diesen Raum auch als ein weiteres Schlafzimmer nutzen. Ein weiteres, großes Plus dieses Hauses ist das wohnlich ausgebaute Dachstudio, welches optimal als Gäste-, Arbeits- oder Spielzimmer genutzt werden kann. Sie erreichen den Spitzboden über eine schicke und massive Treppe im Treppenhaus. Die Immobilie wird nach Absprache frei. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre schriftliche Kontaktaufnahme per Mail!

Objektnummer: 23019036 - 33739 Bielefeld – Theesen

Ausstattung und Details

Mit dieser Aufteilung können Sie rechnen:
ERDGESCHOSS
- zentrales Treppenhaus, Fliesen
- Gäste-WC mit Fenster, Fliesen
- geräumiges Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche, Fliesen
- Ankleidebereich, Vinylboden in Holzoptik
- geräumiges Schlafzimmer, Vinylboden in Holzoptik
- kleineres Zimmer als Homeoffice, Vinylboden in Holzoptik
- großzügiger Wohn- und Essbereich, Vinylboden in Holzoptik
- bodentiefe Fenster, Fußbodenheizung, drehbarer Kamin
- Einbauküche Nobilia, Vinylboden in Holzoptik
- Zugänge zu den Terrassen, Süd-West-Ausrichtung

DACHGESCHOSS
- geräumiger HWR mit Heizung und Waschmaschine, Fliesen
- Tageslichtbad mit Dusche, Fliesen
- geräumiges Schlafzimmer, Vinylboden in Holzoptik
- kleineres Schlafzimmer, Vinylboden in Holzoptik
- großzügiger Wohn- und Essbereich bis zum Giebel ausgebaut, Vinylboden in Holzoptik
- Einbauküche Häcker, Vinylboden in Holzoptik
- bodentiefe Fenster, Fußbodenheizung

SPITZBODEN
- ausgebautes Dachstudio, ca. 17 m², Laminatboden

HIGHLIGHTS
+ junge Immobilie
+ hochwertige Ausstattung
+ Solaranlage
+ großes Grundstück im Neubaugebiet
+ Einbauküche(n)
+ Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 23019036 - 33739 Bielefeld – Theesen

Alles zum Standort

Der Ortsteil Theesen liegt im Norden Bielefelds und bietet südlich von Jöllenbeck viel Grün. Sein Motto lautet: „Stadtnah im Grünen“. Der Ortskern liegt sechs Kilometer vom Bielefelder Stadtzentrum entfernt und ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in knapp 20 Minuten erreichbar. Doch alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt, ist in Theesen vor Ort und keine 10 Minuten zu Fuß entfernt. Das großzügige Ein- bis Zweifamilienhaus liegt zentral im eleganten und ruhigen Neubaugebiet „Neulandstraße“, welches im Jahr 2020 bebaut wurde. Der Kauf von Grundstücken hier war sehr stark nachgefragt und innerhalb weniger Monate waren alle Grundstücke bereits verkauft. WEITERE DETAILS ZUR LAGE ÖPNV Busanbindung in ca. 400 m, diverse Linien (54, 55, 56, 154, N2) AUTOBAHN A2 und A33 in ca. 9 km ARZT & APOTHEKE Allgemeinmediziner und Spezialisten im Umkreis von ca. 1 km, Ahorn Apotheke in ca. 450 m BANK Volksbank und Sparkasse Bielefeld in ca. 700 m SCHULE Grundschule Theesen in ca. 1 km, Grundschule Vilsendorf in ca. 3,5 km, Realschule Jöllenbeck in ca. 3,5 km, weitere im Umkreis von ca. 5-6 km KINDERGARTEN UND KITA diverse Kindergärten und KITAs im Umkreis von ca. 250 m - 2 km EINKAUFEN & FREIZEIT Combi in ca. 700 m, Aldi, Rewe, Penny und Lidl in ca. 2,5 km BIELEFELD ZENTRUM in ca. 6 km

Objektnummer: 23019036 - 33739 Bielefeld – Theesen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 80.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 23019036 - 33739 Bielefeld – Theesen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

VON POLL IMMOBILIEN

Hermannstraße 1 / Ecke Niederwall Bielefeld
E-Mail: bielefeld@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com