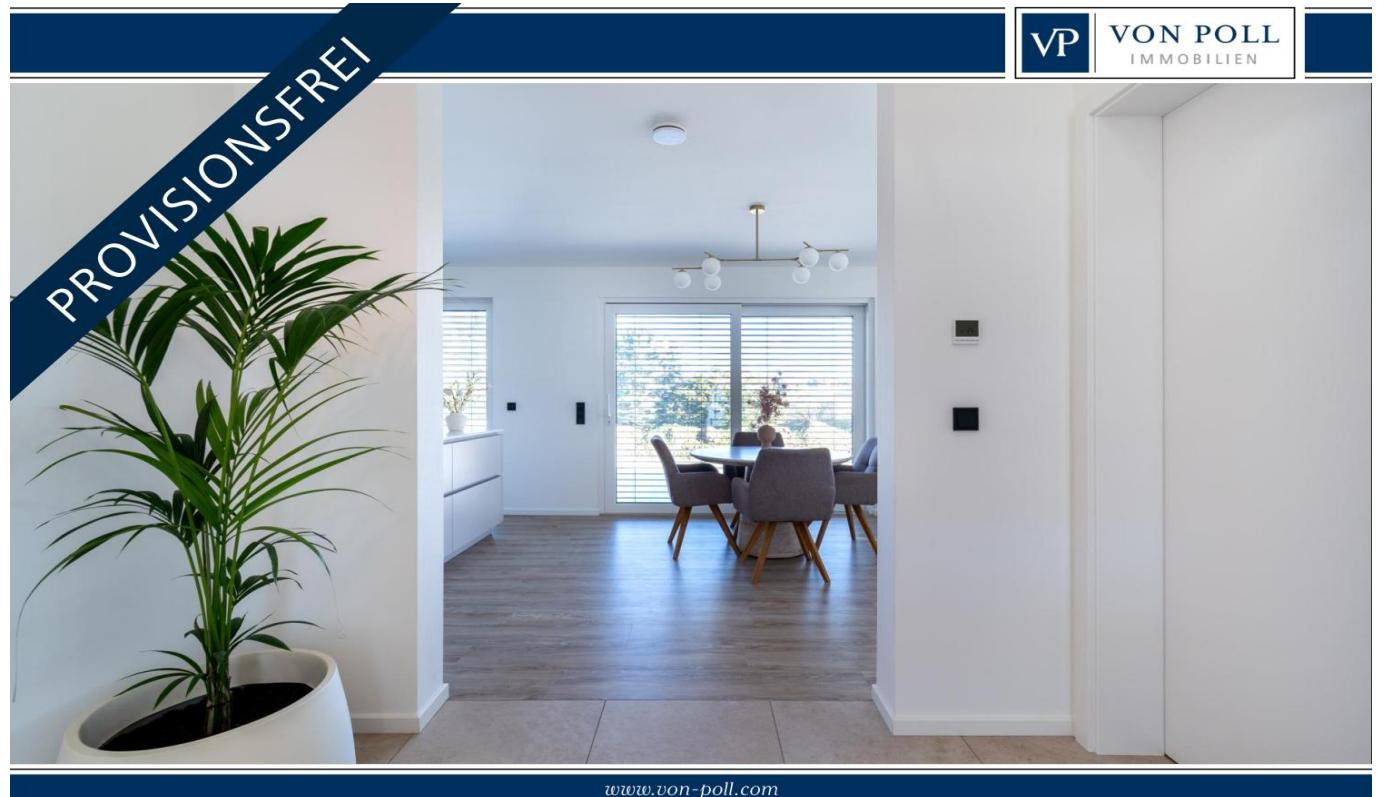


Bielefeld – Vilsendorf

# Bielefeld-Vilsendorf: 5,5 Zimmer EFH | Effizienzhaus 40 | Randlage im Neubaugebiet | Proviosionsfrei

Objektnummer: 25019033



KAUFPREIS: 679.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 434 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25019033 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25019033 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf**

## Auf einen Blick

|              |                        |             |                                    |
|--------------|------------------------|-------------|------------------------------------|
| Objektnummer | 25019033               | Kaufpreis   | 679.000 EUR                        |
| Wohnfläche   | ca. 130 m <sup>2</sup> | Haus        | Einfamilienhaus                    |
| Dachform     | Satteldach             | Bauweise    | Massiv                             |
| Zimmer       | 5.5                    | Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Einbauküche |
| Schlafzimmer | 4                      |             |                                    |
| Badezimmer   | 1                      |             |                                    |
| Baujahr      | 2025                   |             |                                    |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz          |             |                                    |

**Objektnummer: 25019033 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieausweis              | BEDARF       |
|----------------------------|------------|-----------------------------|--------------|
| Wesentlicher Energieträger | Strom      | Endenergiebedarf            | 8.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 22.10.2035 | Energie-Effizienzklasse     | A+           |
| Befeuerung                 | Elektro    | Baujahr laut Energieausweis | 2025         |

Objektnummer: 25019033 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25019033 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf

## Die Immobilie



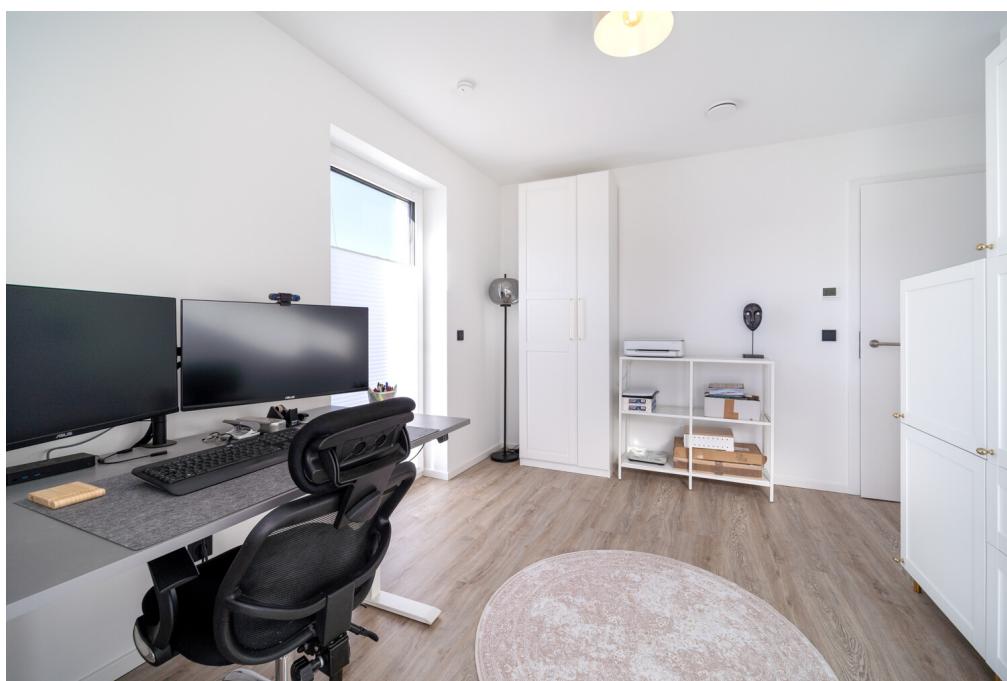
Objektnummer: 25019033 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf

## Die Immobilie



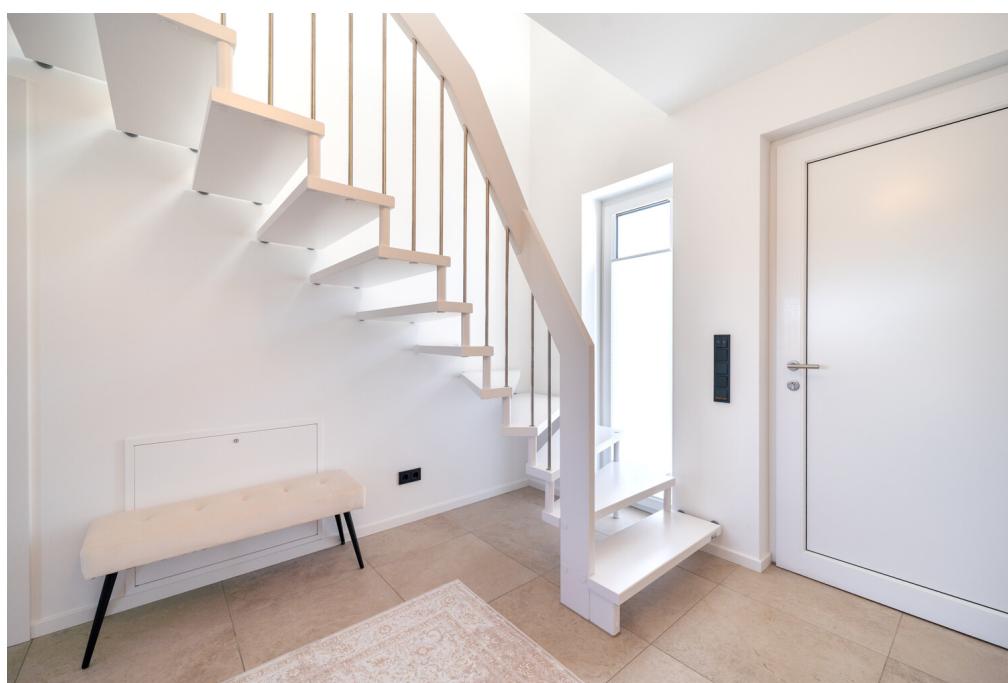
Objektnummer: 25019033 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf

## Die Immobilie



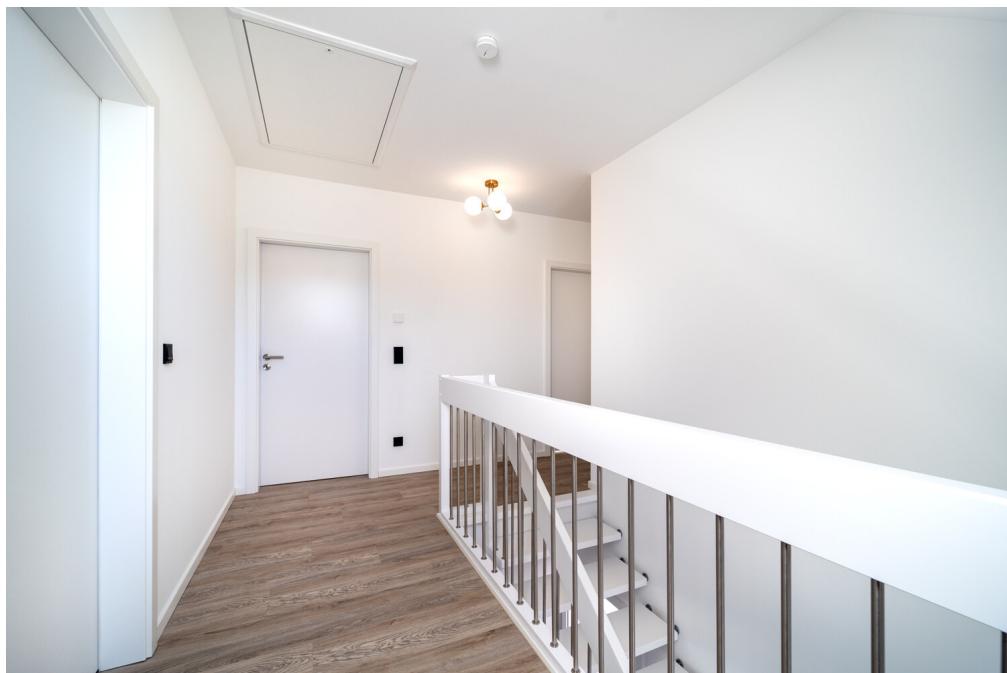
Objektnummer: 25019033 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf

## Die Immobilie



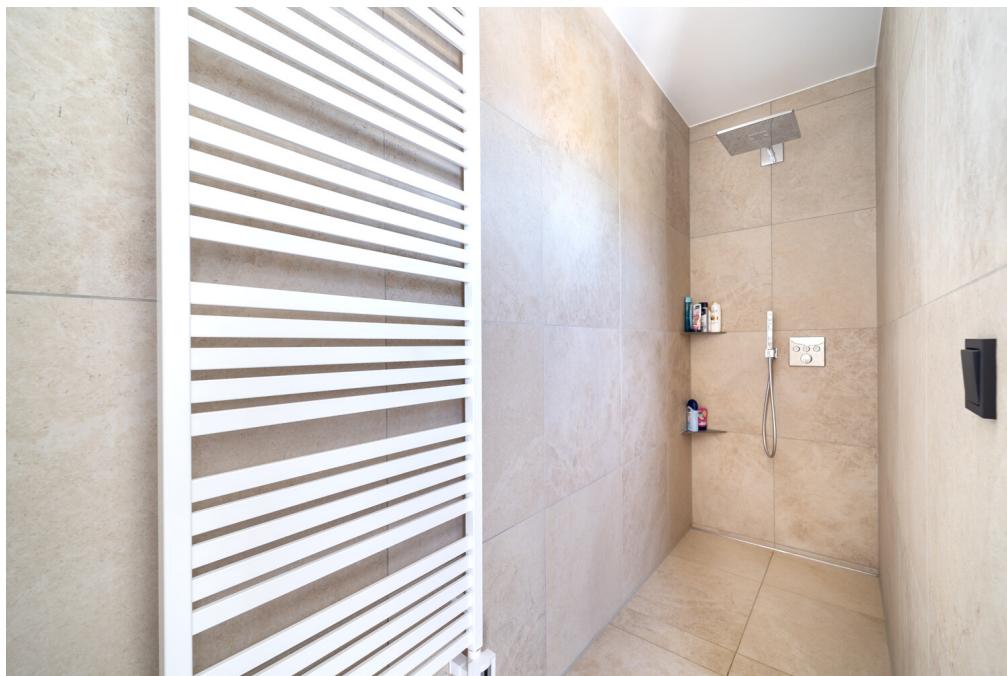
Objektnummer: 25019033 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf

## Die Immobilie



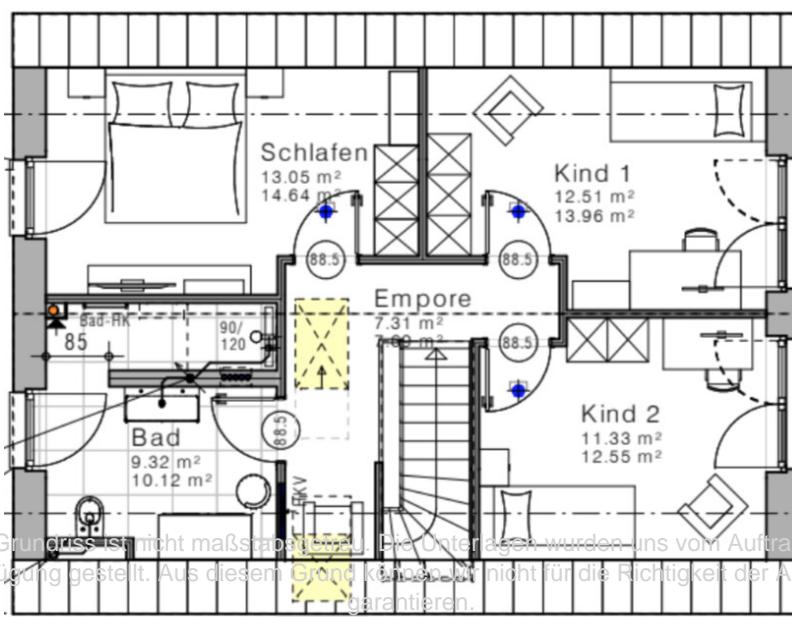
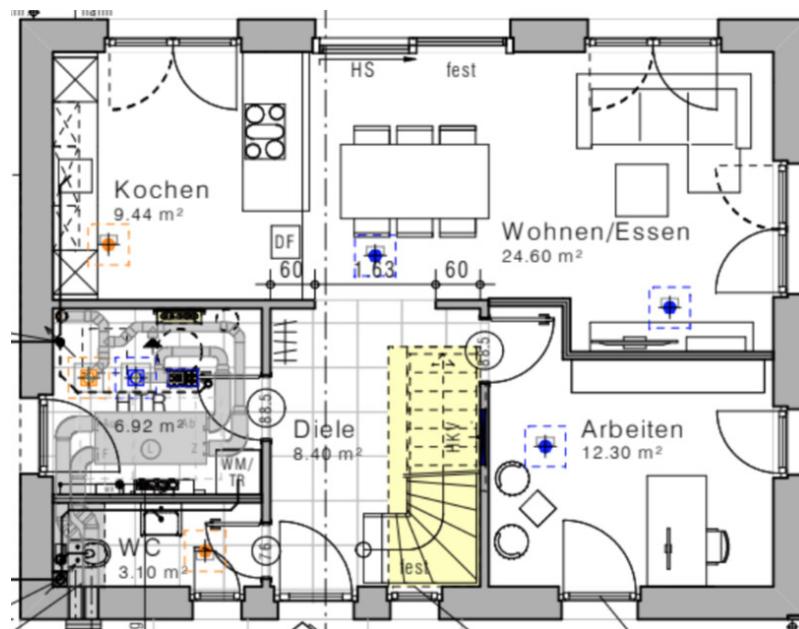
Objektnummer: 25019033 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25019033 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf

## Grundrisse



**Objektnummer: 25019033 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf**

## Ein erster Eindruck

Dieses neuwertige Einfamilienhaus, das im März 2025 fertiggestellt wurde, steht nun zum Verkauf. Es befindet sich in einem ruhigen Neubaugebiet in Bielefeld-Vilsendorf in attraktiver Randlage, wodurch ein freier Blick ins Grüne erhalten bleibt.

Im Erdgeschoss befindet sich links im Eingangsbereich das Gäste-WC sowie der Hauswirtschaftsraum, in dem sich die Fernwärmeheizung und die Steuerung für die PV-Anlage befinden. Zudem besteht hier die Möglichkeit, einen Stromspeicher anzuschließen. Platz für Waschmaschine und Trockner ist ebenfalls vorhanden.

Auf der rechten Seite liegt ein zusätzlicher Raum, der sich ideal als Homeoffice oder weiteres Schlafzimmer nutzen lässt. Die Wand zum Wohnzimmer ist nicht tragend und kann bei Bedarf entfernt werden, um den Wohnbereich zu erweitern.

Vor dem Wohn- und Essbereich besteht die Möglichkeit, zwischen Flur und Wohnbereich eine Lofttür einzubauen. Hierdurch könnte man elegant den Eingangsbereich vom Wohnbereich abtrennen.

Der großzügige, offene Wohn- und Essbereich mit angrenzender moderner Küche und freistehendem Küchenblock ist lichtdurchflutet und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Von hier gelangt man auf die ca. 44 m<sup>2</sup> große Terrasse mit schönem Weitblick ins Grüne. Die Terrasse wurde mit 3 cm starken Keramikplatten verlegt.

Im Dachgeschoss, das man über die Treppe im Eingangsbereich erreicht, befinden sich zwei Kinderzimmer, das Elternschlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer mit bodentiefer Dusche. Darüber liegt ein Spitzboden, der zusätzliche Abstellfläche bietet.

Als Effizienzhaus der Stufe 40 verfügt das Gebäude über eine moderne technische Ausstattung mit einer 4,86 kWp Photovoltaikanlage, Fußbodenheizung, kontrollierter Be- und Entlüftungsanlage und Fernwärmeversorgung. Es wurde von VIEBROCKHAUS gebaut und verfügt über eine zehnjährige Garantie.

Rund um das Haus wurde bereits gepflastert, und es stehen zwei bis drei hintereinander angeordnete PKW-Stellplätze zur Verfügung. Diverse Außenarbeiten werden in den kommenden Wochen noch fertiggestellt.

Objektnummer: 25019033 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf

## Ausstattung und Details

- VIEBROCKHAUS mit 10 Jahren Garantie
- Effizienzhaus 40
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Photovoltaikanlage (4,86 kWp)
- Be- und Entlüftungsanlage
- Fernwärme
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Hauswirtschaftsraum
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- Nobilia Küche
- Raffstores im Wohn- und Essbereich
- Rollläden in den restlichen Räumen
- 44 m<sup>2</sup> Terrasse aus 3 cm starken Keramikplatten 90 x 90 cm
- Badezimmer mit bodentiefer Dusche
- Ruhige Randlage im Neubaugebiet

**Objektnummer: 25019033 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf**

## Alles zum Standort

Das Haus liegt in Bielefeld-Vilsendorf, im Norden der Stadt, zwischen den Stadtteilen Schildesche und Brake. Die Lage zeichnet sich durch ihre ruhige, grüne Umgebung und gleichzeitig gute Verkehrsanbindung aus.

Der Obernsee ist in nur etwa fünf Autominuten erreichbar und bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe oder in den angrenzenden Stadtteilen.

Die Innenstadt von Bielefeld erreicht man in ca. 15 Minuten mit dem Auto. Zur Autobahn A2 (Anschlussstelle Bielefeld-Ost) gelangt man in rund 10 bis 12 Minuten, was eine hervorragende Anbindung Richtung Hannover und Dortmund bietet.

**Objektnummer: 25019033 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 8.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

### 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: 25019033 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf**

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