

Bielefeld - Senne

# Architektenhaus mit Einliegerwohnung | SENNER HELLWEG | Wärmepumpe + PV aus 2025

Objektnummer: 26019009a



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

**KAUFPREIS: 690.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.043 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26019009a - 33659 Bielefeld - Senne**

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

Objektnummer: 26019009a - 33659 Bielefeld - Senne

## Auf einen Blick

Objektnummer	26019009a	Kaufpreis	690.000 EUR
Wohnfläche	ca. 250 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	6	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	3		
Baujahr	1987		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Modernisierung / Sanierung	2025
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26019009a - 33659 Bielefeld - Senne

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Elektro	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	27.08.2035	Endenergiebedarf	29.40 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie- Effizienzklasse	A+
		Baujahr laut Energieausweis	1987

Objektnummer: 26019009a - 33659 Bielefeld - Senne

## Die Immobilie



Objektnummer: 26019009a - 33659 Bielefeld - Senne

## Die Immobilie



Objektnummer: 26019009a - 33659 Bielefeld - Senne

## Die Immobilie



Objektnummer: 26019009a - 33659 Bielefeld - Senne

## Die Immobilie



Objektnummer: 26019009a - 33659 Bielefeld - Senne

## Die Immobilie



Objektnummer: 26019009a - 33659 Bielefeld - Senne

## Die Immobilie



Objektnummer: 26019009a - 33659 Bielefeld - Senne

## Die Immobilie



Objektnummer: 26019009a - 33659 Bielefeld - Senne

## Die Immobilie



Objektnummer: 26019009a - 33659 Bielefeld - Senne

## Die Immobilie



Objektnummer: 26019009a - 33659 Bielefeld - Senne

## Die Immobilie



Objektnummer: 26019009a - 33659 Bielefeld - Senne

## Die Immobilie



Objektnummer: 26019009a - 33659 Bielefeld - Senne

## Die Immobilie



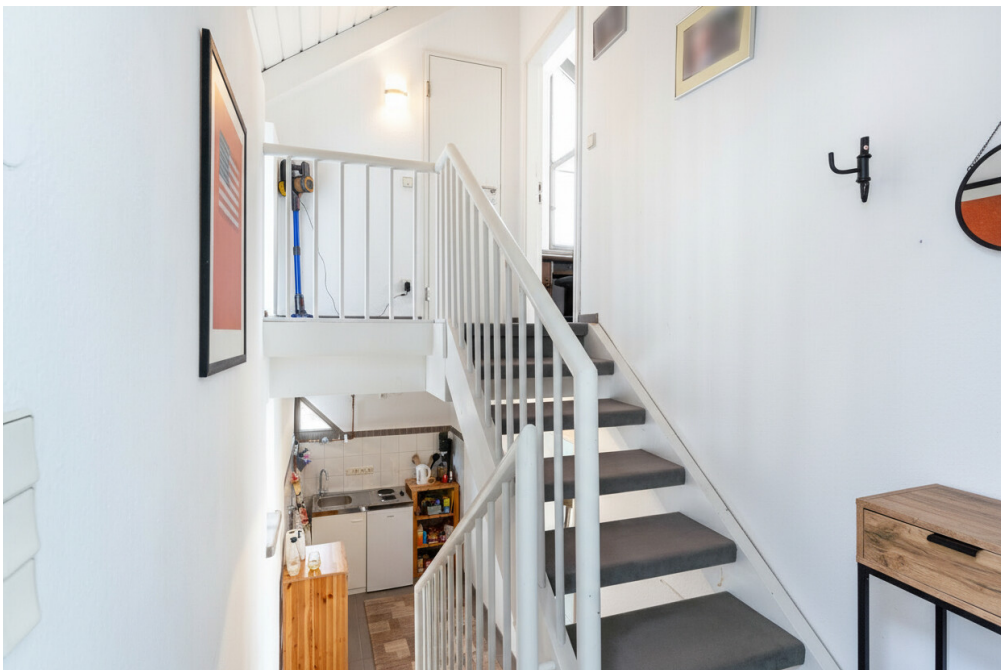
Objektnummer: 26019009a - 33659 Bielefeld - Senne

## Die Immobilie



Objektnummer: 26019009a - 33659 Bielefeld - Senne

## Die Immobilie



Objektnummer: 26019009a - 33659 Bielefeld - Senne

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26019009a - 33659 Bielefeld - Senne**

## Die Immobilie

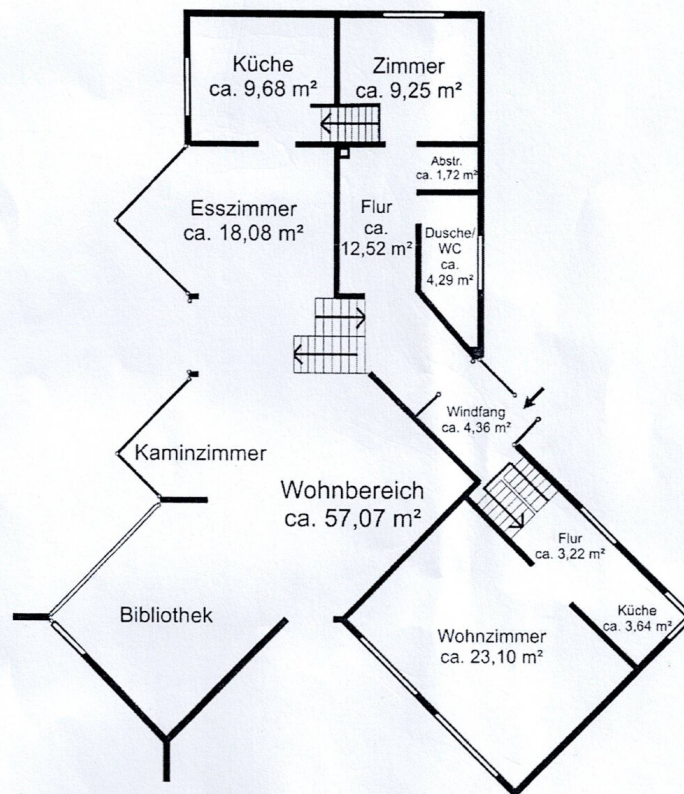


Objektnummer: 26019009a - 33659 Bielefeld - Senne

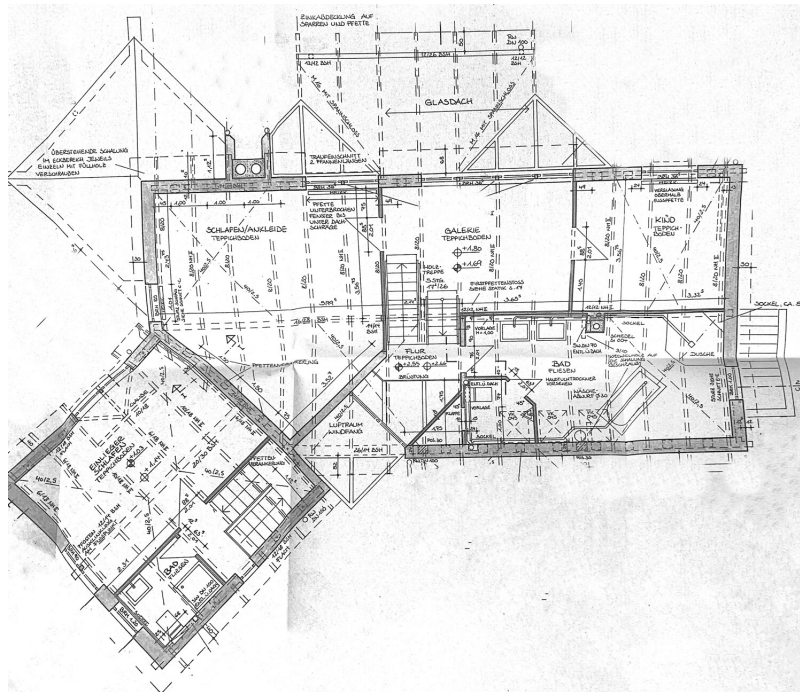
## Grundrisse

### Grundrisspläne (nicht maßstabsgerecht)

Keine Gewährleistung! Änderungen und Irrtümer vorbehalten!



Erdgeschoss



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: 26019009a - 33659 Bielefeld - Senne**

## Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus überzeugt durch sein großzügiges Hanggrundstück mit einer Fläche von ca. 1.043 m<sup>2</sup> in ruhiger Lage sowie durch eine Wohnfläche von insgesamt rund 250 m<sup>2</sup>. Davon entfallen etwa 50 m<sup>2</sup> auf eine separate Einliegerwohnung mit eigener Terrasse. Der Grundriss der Immobilie ist somit ideal für heranwachsende Kinder, Gäste, ein Homeoffice oder als eigenständige Einheit im Rahmen eines Mehrgenerationenkonzepts.

Das im Jahr 1987 in moderner, architektonisch anspruchsvoller Split-Level-Bauweise errichtete Haus war seiner Zeit in vielerlei Hinsicht voraus. Die offene und zugleich funktionale Raumaufteilung, großzügige Fensterflächen sowie helle, weitläufige Wohnbereiche schaffen ein besonderes Wohnambiente mit beeindruckendem Raumgefühl. Durchdachte Grundrisse und zahlreiche Ausstattungsdetails unterstreichen den individuellen Charakter dieser Immobilie und machen sie zu einem echten Unikat.

Die naturnahe Umgebung trägt maßgeblich zur hohen Wohnqualität bei: Das Haus befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Waldgebiet des östlichen Teutoburger Wald, ohne jedoch direkt an den Wald anzuschließen. Unmittelbar am Haus beginnt ein Fußweg, der direkt in das Waldgebiet hineinführt und Ihnen schnellen Zugang zu weitläufigen Spazier-, Lauf- und Erholungswegen bietet. So genießen Sie die Vorzüge der Natur in greifbarer Nähe und gleichzeitig die Vorteile einer gewachsenen Wohnlage.

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie zukunftsorientiert und energieeffizient: Im Jahr 2025 wurde eine moderne Luft-Wärmepumpe installiert. Zusätzlich wurde das Dach mit einer leistungsstarken Photovoltaikanlage mit ca. 20 kW ausgestattet. Diese nachhaltige Kombination ermöglicht zeitgemäßes,

ressourcenschonendes Wohnen und sorgt für einen sehr guten Energiewert im grünen Bereich des bereits vorliegenden Energieausweises.

Abgerundet wird das Angebot durch eine großzügige Doppelgarage, mehrere Außenstellplätze sowie ein elektrisches Schiebetor, das einen komfortablen und sicheren Zugang zum Grundstück gewährleistet.

Dieses Angebot versteht sich als Immobilie mit einem kleineren Grundstücksanteil. Von dem jetzigen Grundstück mit einer Grundstücksfläche von 1793 m<sup>2</sup> wird ein Bereich von 750 m<sup>2</sup> abgetrennt. Selbstverständlich kann ebenfalls das gesamte Grundstück inkl. dem hinteren Gartengrundstück mit erworben werden.

Hinweis: Aufgrund der besonderen Split-Level-Bauweise ist der Grundrissplan nur eingeschränkt zweidimensional darstellbar und erschließt sich am besten im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

Weitere Unterlagen sowie detaillierte Informationen stellen wir Ihnen gern auf Anfrage zur Verfügung. Besichtigungstermine sind nach Absprache kurzfristig möglich.

**Objektnummer: 26019009a - 33659 Bielefeld - Senne**

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS

- + 1.143,00 m<sup>2</sup> großes Grundstück k
- + ruhige Lage
- + 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. Einliegerwohnung
- + Einliegerwohnung (ca. 50 m<sup>2</sup>) mit eigener Terrasse
- + Split-Level-Bauweise mit besonderem Raumgefühl
- + Helle, großzügige Wohnräume
- + Doppelgarage + Außenstellplätze
- + Elektrisches Schiebetor zum Grundstück
- + Luft-Wärmepumpe (2025)
- + Photovoltaikanlage ca. 20 kW (2025)
- + Fußbodenheizung im gesamten Haus

**Objektnummer: 26019009a - 33659 Bielefeld - Senne**

## Alles zum Standort

Der Stadtbezirk Bielefeld-Senne liegt süd-westlich des Teutoburger Waldes zwischen den Stadtbezirken Brackwede und Sennestadt. Hier verbindet sich naturnahes Wohnen mit absolut zentraler Verkehrsangebundenheit. Diverse Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar. Das Zentrum von Bielefeld erreichen Sie bequem mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 15 Minuten.

Das Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen und beliebten Lage der Senne in hochwertiger Nachbarschaft am Rande des Naturschutzgebietes Teutoburger Wald.

**Objektnummer: 26019009a - 33659 Bielefeld - Senne**

## Weitere Informationen

### 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

Immobilienexperten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26019009a - 33659 Bielefeld - Senne**

## 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](mailto:bielefeld@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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