Bielefeld – Senne

Bielefeld-Senne: EFH auf großem Grundstück | 2012 stilvoll saniert | ca. 231 m² Wohn-und Nutzfläche

Objektnummer: 25019005

KAUFPREIS: 475.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 173,18 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 2.530 m²

Objektnummer: 25019005 - 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: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne

Auf einen Blick

Objektnummer	25019005
Wohnfläche	ca. 173,18 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1929
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	475.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 136 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	12.05.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	250.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1930

Objektnummer: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne

Die Immobilie

Objektnummer: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne

Die Immobilie

Objektnummer: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne

Die Immobilie

Objektnummer: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne

Die Immobilie

Objektnummer: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne

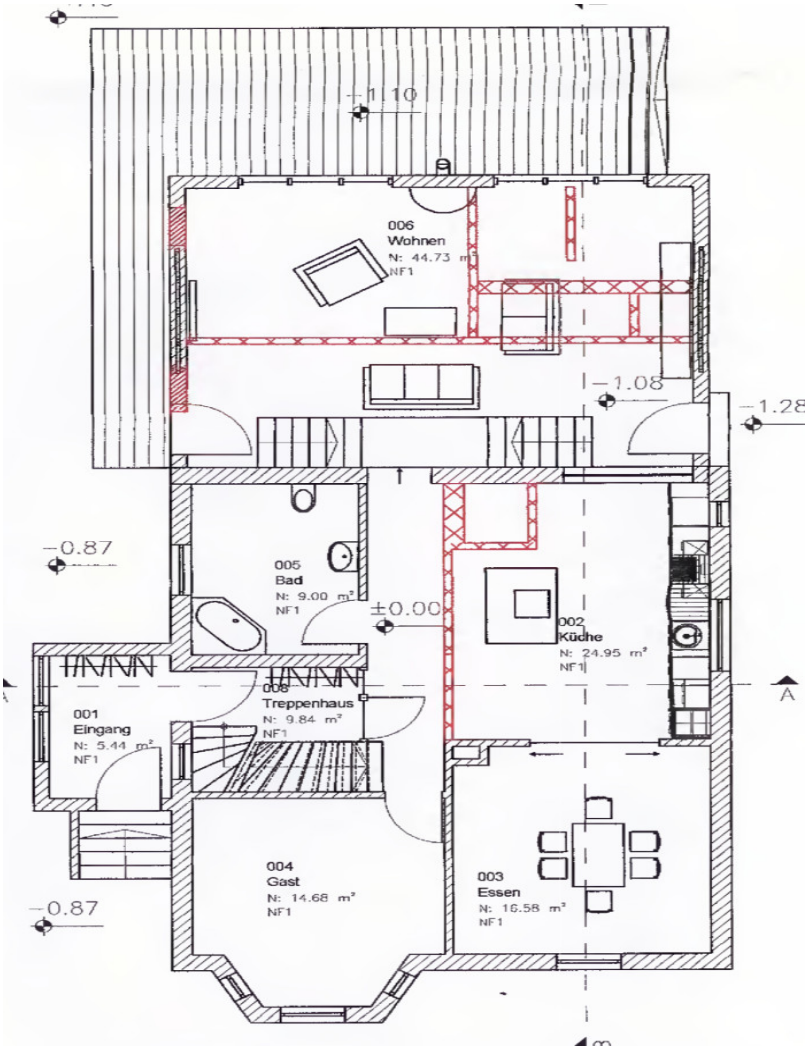
Die Immobilie

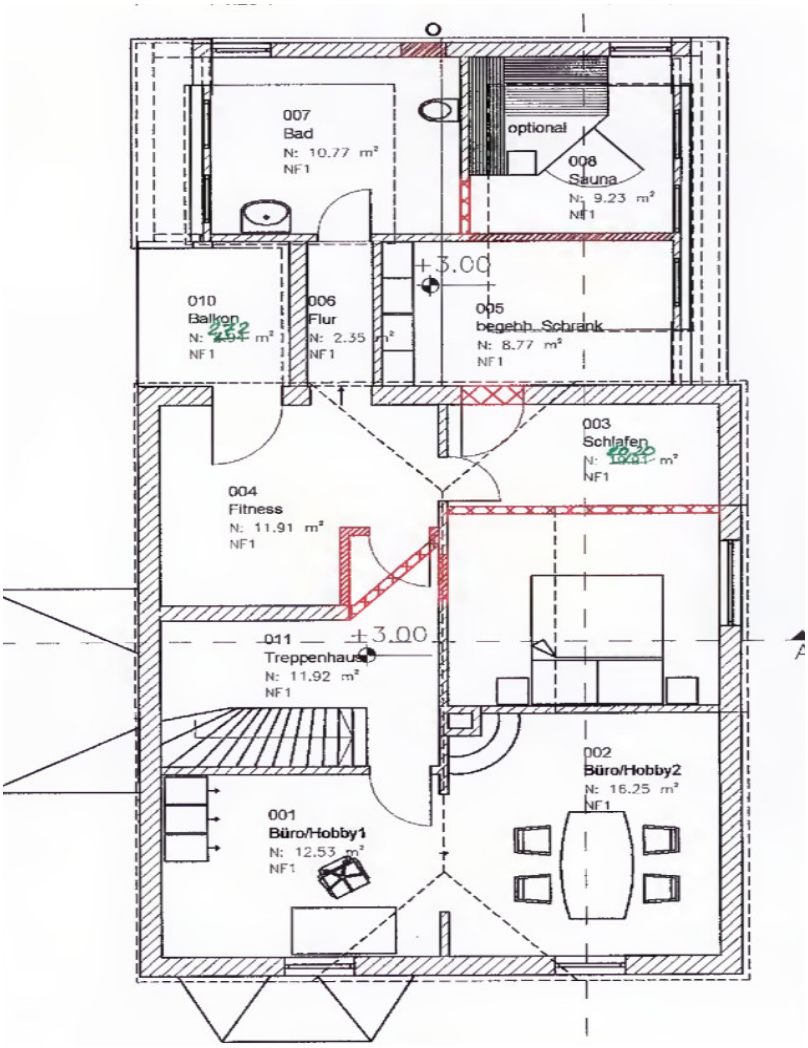
Objektnummer: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne

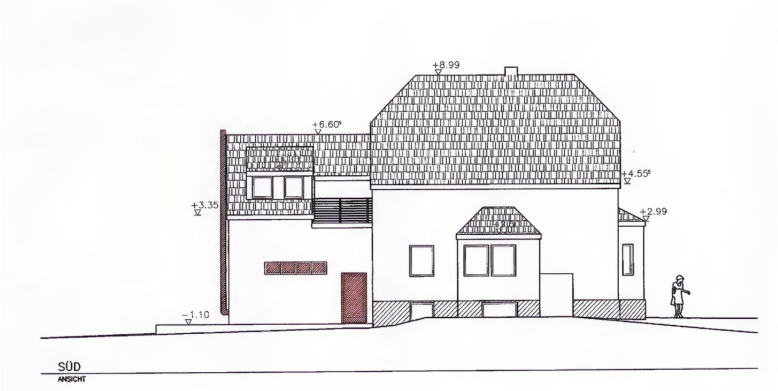
Die Immobilie

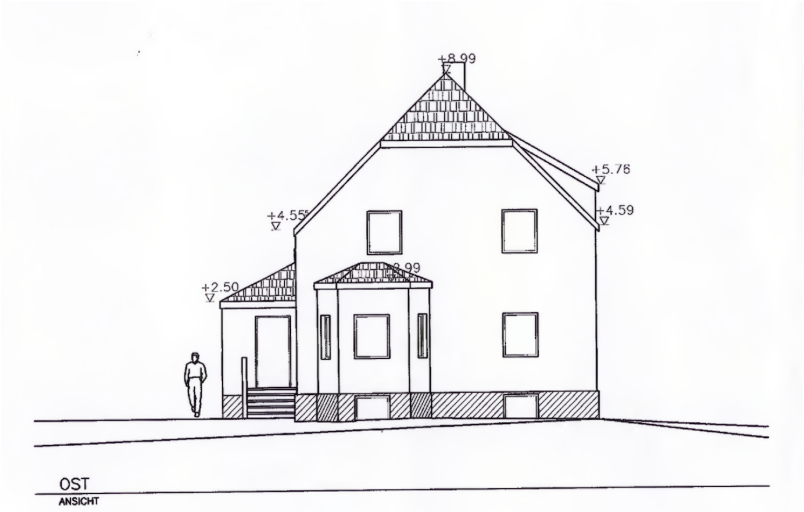
Objektnummer: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne

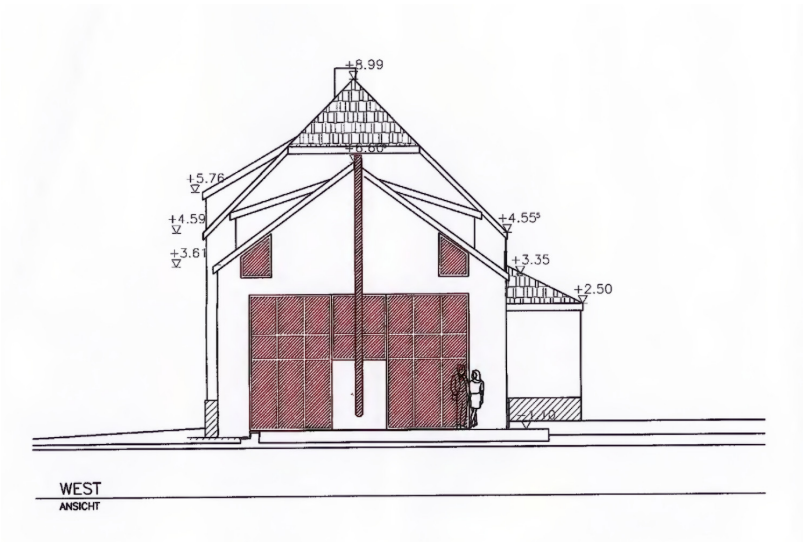
Grundrisse

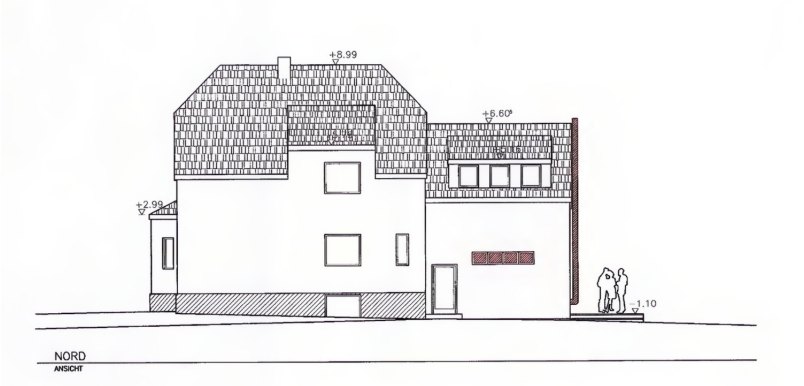


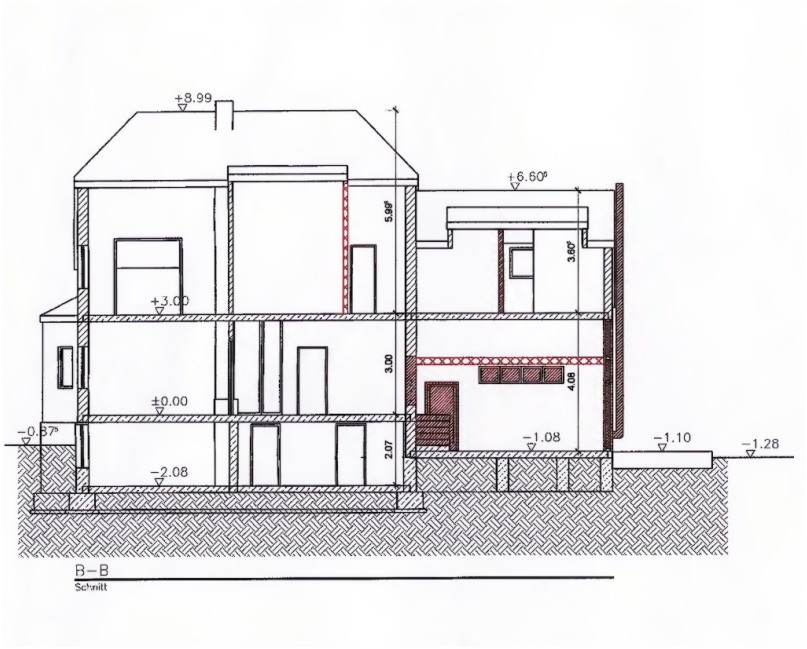

007
Bad
N: 10.77 m²
NF1
optional
008
Sauna
N: 9.23 m²
NF1
+3.00
010
Balkon
N: 2.94 m²
NF1
006
Flur
N: 2.35 m²
NF1
005
begehb. Schrank
N: 8.77 m²
NF1
003
Schlafen
N: 10.20 m²
NF1
004
Fitness
N: 11.91 m²
NF1
011
Treppenhaus
N: 11.92 m²
NF1
+3.00
002
Büro/Hobby2
N: 16.25 m²
NF1
001
Büro/Hobby1
N: 12.53 m²
NF1

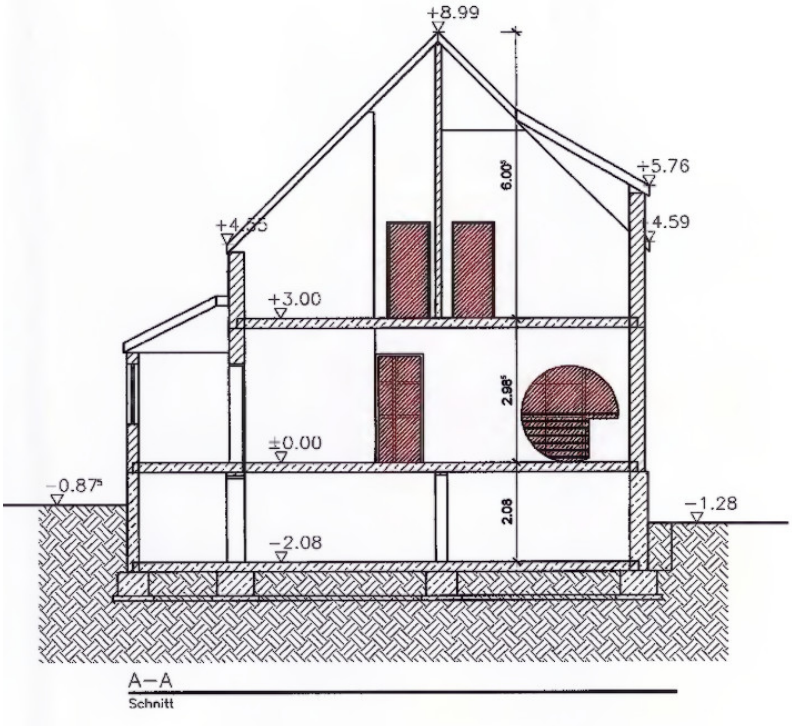

+8.99
+6.60
+4.55
+3.35
+2.99
-1.10
SÜD
ANSICHT


+8.99
+5.78
+4.55
+4.59
+2.50
+8.99
OST
ANSICHT


+8.99
+5.76
+4.59
+4.55
+3.61
+3.35
+2.50
WEST
ANSICHT


+8.99
+6.60
+2.99
NORD
ANSICHT


+8.99
+6.60
+3.00
±0.00
−0.87
−2.08
−1.08
−1.10
−1.28
5.99
3.60
3.00
4.08
2.07
B−B
Schnitt


+8.99
+5.76
4.59
+3.00
±0.00
−0.87
−2.08
−1.28
6.00
2.98
2.08
A−A
Schnitt

591874.2

A

(2) Erdgeschoss Bestand

Eingang			
		5.44 qm	WF Bestand
	A1 (II):	2.859 * 1.903	5,440
Küche			
		24.95 qm	WF Bestand
	A1 (II):	4.00 * 5.16	20,640
	A2 (II):	1.18 * 3.65	4,310
Essen			
		16.58 qm	WF Bestand
	A1 (II):	3.995 * 4.150	16,579
Gast			
		14.68 qm	WF Bestand
	A1 (II):	0.500 * (2.897 + 1.685) * 1.050	2,405
	A2 (II):	2.883 * 3.935	11,345
	A3 (II):	0.237 * 3.935	0,933
Bad			
		9.00 qm	WF Bestand
	A1 (II):	3.440 * 2.615	8,998
Wohnen			
		44.73 qm	NF Bestand / WF Neu
	A1 (II):	0.060 * 0.710	0,043
	A2 (II):	0.060 * 0.740	0,044
	A3 (II):	0.060 * 0.710	0,043
	A4 (II):	0.060 * 0.710	0,043
	A5 (II):	0.060 * 0.740	0,044
	A6 (II):	0.060 * 0.710	0,043
	A7 (II):	0.065 * 2.400	0,156
	A8 (II):	0.065 * 2.400	0,156
	A9 (II):	5.595 * 7.892	44,154

Nach DIN 277; Abschnitt 3.2.3 werden Treppenräume und Aufzugschächte in jeder Grundrissebene , durch die sie führen, berechnet

Treppenhaus			
		9.84 qm	WF Bestand
	A1 (II):	2.500 * 2.615	6,538
	A2 (II):	2.500 * 1.320	3,300
		Fläche Erdgeschoss Bestand	**125.21 qm**

30. Mai 2012

Bestand WF 80,49m² Neu WF 125,22m²
NF 44,73m² NF —

591874 . 2

A

(3) Dachgeschose Bestand

Büro1			
		12.53 qm	WF Bestand / NF Neu
	A1 (ti):	3.120 * 4.015	12.529
Büro2			
		16.25 qm	WF ~~NF~~ Bestand / NF Neu
	A1 (ti):	4.15 * 3.915	16.247
Schlafen			
		20.20 qm	WF Bestand
	A1 (ti):	3.915 * 5.160	20.200
Fitness			
		11.91 qm	WF Bestand / NF Neu
	A1 (ti):	1.340 * 2.595	3,479
	A2 (ti):	2.100 * 4.015	8,431
begehb. Schrank			
1,50m - 2,00m			
wird zur Hälfte berechnet		**8.77 qm**	NF Neu
	A1 (ti):	2.477 * 1.55	3,839
	A1 (ti):	2.650 * 1.52	4,028
	A1 (ti):	1.880 * 0.96 / 2	0,903
Flur			
		2.35 qm	~~NF~~ WF Neu
	A1 (ti):	2.477 * 0.950	2,353
Bad			
1,50m - 2,00m			
wird zur Hälfte berechnet		**10.77 qm**	WF Neu
	A1 (ti):	3.601 * 2.801	10,090
	A1 (ti):	2.650 * 0.510 / 2	0,675
Sauna			
1,50m - 2,00m			
wird zur Hälfte berechnet		**9.23 qm**	NF Neu
	A1 (ti):	2.935 * 2.89	8,482
	A1 (ti):	2.935 * 0.510 / 2	0,748
Balkon			
wird zur Hälfte berechnet		**2.72 qm**	WF Neu
	A1 (ti):	2.20 * 2.477 / 2	2,724

Nach DIN 277; Abschnitt 3.2.3 werden Treppenräume und Aufzugsschächte in jeder Grundrissebene , durch die sie führen, berechnet

Treppenhaus			
		11.92 qm	WF Bestand
	A1 (ti):	2.726 * 2.500	6,815
	A2 (ti):	3.960 * 1.289	5,105
		Fläche Dachgeschoss gesamt	**106.65 qm**

30. Mai 2012

Bestand WF 72,81m² Neu WF 47,96m²
NF — NF 58,69m²

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: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne

Ein erster Eindruck

Dieses stilvoll umgebaute Einfamilienhaus wurde ursprünglich im Jahr 1929 erbaut und 2012 umfassend modernisiert. Es befindet sich in einer ruhigen Lage von Bielefeld-Senne auf einem beeindruckenden, ca. 2.530?m² großen Grundstück. Der durchdachte Umbau, geplant von einem Architekten, vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Mit einer Wohnfläche von ca. 173?m² und einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 58?m² ist das Haus optimal für Familien oder Personen mit Platzbedarf geeignet. Zwei Räume und der Flur im Obergeschoss sind als Nutzfläche ausgewiesen, da sie zwischenzeitlich als Büro genutzt wurden. Die offene Küche mit Kochinsel und angrenzendem Essbereich schafft eine einladende Atmosphäre. Eine kleine Treppe führt in den lichtdurchfluteten Anbau, der aus einem ehemaligen Stall umgebaut wurde. Dieser Bereich beherbergt das großzügige Wohnzimmer mit Kamin, das zu gemütlichen Stunden einlädt. Im Erdgeschoss befinden sich zudem ein großer Eingangsbereich, ein vielseitig nutzbares Zimmer mit Erker, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet, sowie ein modernes Vollbad mit Fenster und Dusche, das zugleich als Gäste-WC dient. Das Obergeschoss beherbergt das Hauptschlafzimmer mit separatem, begehbarem Kleiderschrank sowie zwei weitere Räume, die flexibel genutzt werden können. Ein besonderes Highlight ist das große Badezimmer mit integrierter Sauna. Von hier aus genießt man einen herrlichen Blick in den weitläufigen Garten und die umliegende Natur. Nach dem Saunagang lädt der angrenzende Balkon zum Entspannen ein. Zudem gibt es einen Spitzboden, der eine Menge zusätzlichen Abstellraum bietet. Der außergewöhnlich große Garten bietet viel Platz für Freizeit, Entspannung und naturnahes Wohnen. Ein besonderes Highlight ist das historische Gartenhaus, ein ehemaliger Kiosk aus Senne, das dem Anwesen zusätzlichen Charme verleiht. Ein großer Schuppen rundet das Angebot ab. Bei der umfassenden Modernisierung wurden neben dem Grundriss auch alle Bodenbeläge sowie die Strom-, Wasser- und Abwasserleitungen erneuert. Zudem wurde eine neue Ölheizung installiert, sodass das Haus energetisch auf einem aktuellen Stand ist. Zwar weist der Bedarfsausweis mit einem rechnerischen Wert von 250?kWh/m²a eine eher ungünstige Effizienzklasse aus, doch die tatsächlichen Verbräuche sprechen eine deutlich positivere Sprache: Über die letzten Jahre lag der durchschnittliche Heizölverbrauch bei nur ca. 2.286?Litern pro Jahr – bezogen auf die gesamte beheizte Fläche entspricht dies einem realen Verbrauch von rund 100?kWh/m²a. Das zeigt, dass sich die Heizkosten trotz der rechnerischen Einstufung in der Praxis auf einem vergleichsweise moderaten Niveau bewegen. Dieses Einfamilienhaus bietet eine perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort, historischem Flair und großzügigem Raumangebot. Es eignet sich ideal für Familien, Naturliebhaber oder all jene, die ein

stilvolles Zuhause mit besonderem Charakter suchen.

Objektnummer: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS
+ großes Grundstück
+ viele Schlafzimmer
+ Sauna
+ Kaminofen
+ zwei voll ausgestattete Badezimmer
+ aufwendiger Umbau in Begleitung eines Architekten
+ große Terrasse + Balkon
+ hochwertige Einbauküche
+ Gartenhaus
+ großer Geräteschuppen

Objektnummer: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne

Alles zum Standort

Dieses Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Lage im Bielefelder Stadtteil Senne und punktet mit hervorragender Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und an Auffahrten zur A2 und A33. Der Bielefelder Stadtteil Senne liegt südlich des Teutoburger Waldes zwischen Brackwede und Sennestadt und grenzt an die Gütersloher Ortsteile Friedrichsdorf und Avenwedde.

Objektnummer: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 250.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Markus Nagel

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com