

**Bielefeld - Großdornberg**

# **Bielefeld-Großdornberg: ca. 200 m<sup>2</sup> | Wohnraum im Westen | Kaminzimmer | charmant | Sackgasse**

**Objektnummer: 25019029**



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

**KAUFPREIS: 530.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 197,58 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 997 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25019029 - 33619 Bielefeld - Großdornberg**

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

Objektnummer: 25019029 - 33619 Bielefeld - Großdornberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	25019029	Kaufpreis	530.000 EUR
Wohnfläche	ca. 197,58 m <sup>2</sup>	Haus	Reihenendhaus
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Schlafzimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2005
Badezimmer	3	Bauweise	Massiv
Baujahr	1978	Nutzfläche	ca. 71 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25019029 - 33619 Bielefeld - Großdornberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	207.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.09.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 25019029 - 33619 Bielefeld - Großdornberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25019029 - 33619 Bielefeld - Großdornberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25019029 - 33619 Bielefeld - Großdornberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25019029 - 33619 Bielefeld - Großdornberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25019029 - 33619 Bielefeld - Großdornberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25019029 - 33619 Bielefeld - Großdornberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25019029 - 33619 Bielefeld - Großdornberg

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25019029 - 33619 Bielefeld - Großdornberg**

## **Ein erster Eindruck**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Ruhig und grün gelegen, befindet sich dieser Bungalow von ca. 1978 in gepflegter Nachbarschaft in einer Sackgasse. Diese Immobilie ist für viele interessant, da der Grundriss diverse Optionen bietet. Auf rund 200 m<sup>2</sup> und zwei Geschossen befinden sich insgesamt 3 Schlafzimmer, 2 Bäder, 2 Küchen und ein großes, offenes Wohn- und Esszimmer mit angrenzendem Kaminzimmer. Ziehen Sie mit ihren größeren Kindern ein, oder nehmen Sie die Großeltern mit. Bei kleineren Kindern kann man mit wenigen Umbauten den Grundriss Ihren Bedürfnissen anpassen. Gerne zeigen wir Ihnen in einem persönlichen Gespräch die Möglichkeiten auf.

Aufgrund der leichten Hanglage betreten Sie das Souterraingeschoss. Dieses weist neben den üblichen Kellerräumen 2 helle Wohn- und Schlafräume sowie eine Küche, ein Badezimmer und eine Sauna auf. Vom Flur aus haben Sie ebenfalls einen Zugang zur Garage. Eine Treppe führt Sie in das Erdgeschoss. Hier befindet sich das geräumige Masterbad-Schlafzimmer mit Terrassenzugang, Ankleide und einem großen Badezimmer. Die Küche mit Abstellraum ist groß und bietet Ihnen die beste Möglichkeit für Ihre Traumküche! Diese können Sie bei Bedarf erweitern und zum Ess- und Wohnzimmer öffnen.

Der Wohn-/Essbereich ist sehr geräumig und durch die großen, bodentiefen Fensterfronten einladend hell. Angrenzend und offen integriert ist das gemütliche Kaminzimmer-entspannen Sie hier an kalten Tagen vor dem Kamin mit Blick in den Garten. Diesen betreten Sie durch die große Schiebetür vom Wohnbereich aus. Die Terrasse und der Garten sind süd-westlich ausgerichtet, eingefriedet von alten Rosen- und Blumenbeständen. Genießen Sie die blumige und private Atmosphäre auch auf der teilüberdachten Terrasse vor dem Außenkamin.

Vor wenigen Jahren gab es eine positive Bauvoranfrage, wenn man den Wohnraum erweitern möchte. Gerne beraten wir Sie hierzu und stellen Ihnen notwendige Unterlagen zur Verfügung.

Die Immobilie weist einen individuellen Grundriss auf, muss jedoch renoviert und teils modernisiert werden. Weitere Details hierzu erhalten Sie gerne im persönlichen Gespräch bei einer Besichtigung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre schriftliche Kontaktaufnahme per Mail!

**Objektnummer: 25019029 - 33619 Bielefeld - Großdornberg**

## **Ausstattung und Details**

**FOLGENDE AUFTEILUNG DER IMMOBILIE ERWARTET SIE**

### **SOUTERRAIN-GESCHOSS**

- zentraler Flur
- Küchenraum
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC
- Vorratsraum, Heizungsraum, Waschkeller mit Sauna
- Garagenzugang

### **ERDGESCHOSS**

- zentraler Flur
- großes Schlafzimmer mit Ankleide und Masterbad
- Terrassenzugang vom Schlafzimmer
- Masterbad mit Dusche und Badewanne
- Gäste-WC
- geräumige Einbauküche mit Vorratsraum
- großer, offener Wohn- und Essbereich
- Zugang zur Terrasse
- gemütliches Kaminzimmer

### **WEITERE HIGHLIGHTS DER IMMOBILIE**

- + sehr beliebte Lage
- + charmante Immobilie
- + Kamin und Außenkamin
- + Sackgassenlage
- + Garage mit Zugang ins Haus
- + großes Grundstück

**Objektnummer: 25019029 - 33619 Bielefeld - Großdornberg**

## **Alles zum Standort**

Der Stadtteil Großdornberg liegt im westlichen Teil von Bielefeld und grenzt an mehrere andere Ortsteile, wie Kirchdornberg, Hoberge-Uerentrup und Babenhausen. Großdornberg bietet einen großartigen Kompromiss zwischen Stadtnähe und Natur: Man ist sehr schnell in der Innenstadt, hat aber auch Zugang zu umliegenden Grünflächen und Erholungsgebieten. Nach nur 5 Minuten sind Sie mit Ihrem Hund in der Natur und genießen den Wald. Der Bungalow ist nur wenige Fahrrad-Minuten von der Universität entfernt.

Die Gegend ist sehr familienfreundlich, da es Schulen, Sportvereine und einige Freizeitangebote, wie z.B. das Freibad gibt.

Der Bungalow befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnsiedlung in einer begehrten Sackgassen-Straße.

### **WEITERE DETAILS ZUR LAGE**

#### **ÖPNV**

Busanbindung in ca. 300 m, diverse Linien (57, 61, 62, 64, 157 und N1)

#### **AUTOBAHN**

A2 in ca. 7 km und A33 in ca. 12 km

#### **ARZT & APOTHEKE**

Allgemeinmediziner, Spezialisten und Apotheken im Umkreis von 1-2 km

#### **SCHULE + KINDERGARTEN**

Wellensiekschule in ca. 1,2 km, Grundschulen/weiterführende Schulen im Umkreis von ca. 5 km

#### **EINKAUFEN**

Combi, Penny in ca. 1,5 km und weitere im Umkreis von 1-2 km

**BIELEFELD** Stadtzentrum in ca. 5 km

**Objektnummer: 25019029 - 33619 Bielefeld - Großdornberg**

## **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 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: 25019029 - 33619 Bielefeld - Großdornberg**

## **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)**