

Bielefeld - Mitte

# Bielefeld am Musikerviertel: Exklusive Maisonette-Wohnung mit Einbauküche | Aufzug | Sauna & Loggia

Objektnummer: 26019011



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

**KAUFPREIS: 439.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 118 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26019011 - 33604 Bielefeld - Mitte**

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

Objektnummer: 26019011 - 33604 Bielefeld - Mitte

## Auf einen Blick

Objektnummer	26019011	Kaufpreis	439.000 EUR
Wohnfläche	ca. 118 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Maisonette
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	2		
Baujahr	1907		
Stellplatz	1 x Freiplatz	Modernisierung / Sanierung	2010
		Zustand der Immobilie	modernisiert
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 37 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Einbauküche, Balkon

**Objektnummer: 26019011 - 33604 Bielefeld - Mitte**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	63.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	31.08.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26019011 - 33604 Bielefeld - Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26019011 - 33604 Bielefeld - Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26019011 - 33604 Bielefeld - Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26019011 - 33604 Bielefeld - Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26019011 - 33604 Bielefeld - Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26019011 - 33604 Bielefeld - Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26019011 - 33604 Bielefeld - Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26019011 - 33604 Bielefeld - Mitte

## Die Immobilie

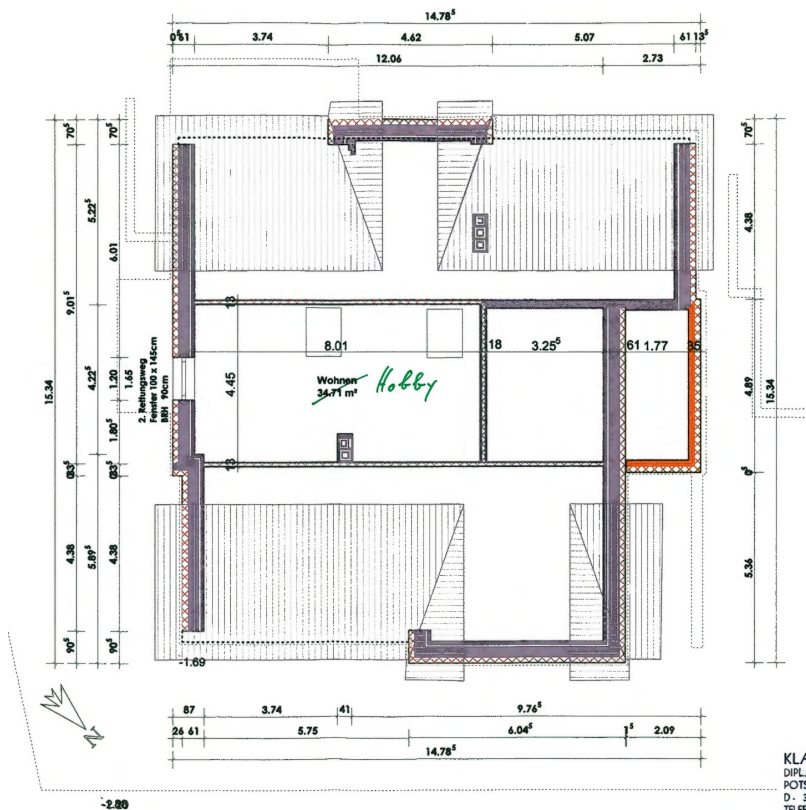


Objektnummer: 26019011 - 33604 Bielefeld - Mitte

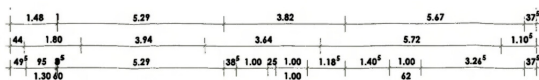
## Die Immobilie



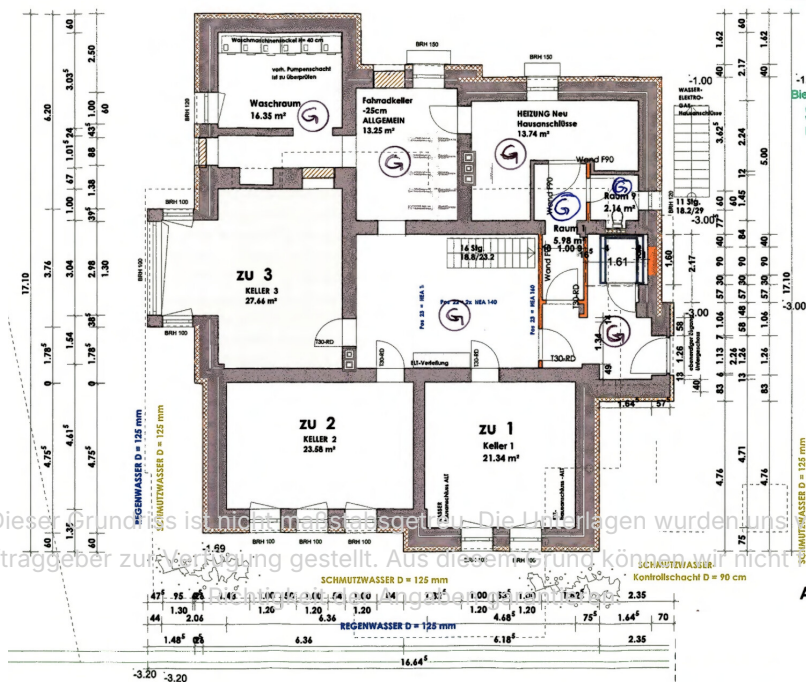




KLA  
DIPL.  
POTS  
D.-3  
TEL 020



A  
für B  
betr.



-1.1  
Biel  
ct

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus dieser Planung können wir nicht für die

**Objektnummer: 26019011 - 33604 Bielefeld - Mitte**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine besondere 3-Zimmer-Maisonette-Eigentumswohnung am beliebten Musikerviertel, nahe der Bielefelder Innenstadt. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten 3-Parteien-Hauses aus dem Baujahr 1907. Das Gebäude wurde im Jahr 2010 umfassend saniert.

Die lichtdurchflutete Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet ca. 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zusätzlich ca. 37 m<sup>2</sup> Nutzfläche im ausgebauten Spitzboden. Ein moderner Personenaufzug bringt Sie bequem bis vor den Wohnungseingang.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in die Diele, von der aus zwei geräumige Schlafzimmer mit Blick über die östliche Innenstadt erreichbar sind. Das großzügige Badezimmer ist mit einer freistehenden Badewanne, Dusche, WC und Bidet ausgestattet. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Das Herzstück der Wohnung bildet der helle Wohn- und Essbereich mit seinen charakteristischen Dachschrägen, die eine besonders wohnliche Atmosphäre schaffen. Von hier aus gelangen Sie auf die nach Süden ausgerichtete Loggia, die zu entspannten Sonnenstunden einlädt.

Die moderne Einbauküche ist über eine elegante Glasschiebetür vom Wohn- und Essbereich getrennt und bietet ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung.

Über eine Treppe im Wohnzimmer erreichen Sie den ausgebauten Spitzboden. Dieser bietet ca. 37 m<sup>2</sup> Nutzfläche und verfügt über einen Hobbyraum, praktische Einbauschränke in den Dachschrägen sowie ein hochwertiges Saunabad mit Dusche, ideal als privater Wellnessbereich.

Ein PKW-Stellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung und rundet das Angebot ab.

Die Immobilie steht leer und kann kurzfristig übernommen werden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Kontaktaufnahme per E-Mail.

**Objektnummer: 26019011 - 33604 Bielefeld - Mitte**

## Ausstattung und Details

- Begehrte Wohnlage am Musikerviertel
- Personenaufzug
- Heller Wohn- und Essbereich
- Loggia mit Südausrichtung
- Großzügige Küche mit Einbauten
- Hauptbad mit freistehender Badewanne und Dusche
- Separates Gäste-WC
- Moderne Einbauten
- ca. 37 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche im Spitzboden
- Hobbyraum und hochwertiges Saunabad
- PKW-Stellplatz

**Objektnummer: 26019011 - 33604 Bielefeld - Mitte**

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich am beliebten Musikerviertel in Bielefeld-Mitte, einer der gefragtesten Wohnlagen der Stadt. Die Umgebung ist geprägt von stilvollen Altbauten, gewachsener Infrastruktur und der Nähe zur Innenstadt.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Cafés und Restaurants befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise fußläufig erreichbar. Auch Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind im Umfeld vorhanden.

Durch die zentrale Lage profitieren Sie von einer sehr guten Verkehrsanbindung. Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Bielefelder Innenstadt sowie in andere Stadtteile.

Auch die Anbindung an die überregionalen Verkehrsachsen ist sehr gut, sodass umliegende Städte und Regionen schnell erreichbar sind. Gleichzeitig befinden sich Naherholungsgebiete und Grünflächen in kurzer Entfernung und bieten Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

**Objektnummer: 26019011 - 33604 Bielefeld - Mitte**

## Sonstige Angaben

### 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: 26019011 - 33604 Bielefeld - Mitte**

## 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)