

Bielefeld – Gellershagen

# Bielefeld-Gellershagen: ENTKERNTES Zweifamilienhaus am Bultkamp Park | ca. 164 m<sup>2</sup> WFL | Garage

Objektnummer: 25019037

Neuvorstellung



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

KAUFPREIS: 389.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 164 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 484 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25019037 - 33613 Bielefeld – Gellershagen

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

Objektnummer: 25019037 - 33613 Bielefeld – Gellershagen

## Auf einen Blick

|              |            |                       |                                                                           |
|--------------|------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25019037   | Kaufpreis             | 389.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 164 m² | Haustyp               | Zweifamilienhaus                                                          |
| Dachform     | Satteldach | Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 6          |                       |                                                                           |
| Schlafzimmer | 4          |                       |                                                                           |
| Badezimmer   | 2          |                       |                                                                           |
| Baujahr      | 1965       | Zustand der Immobilie | entkernt                                                                  |
| Stellplatz   | 1 x Garage | Bauweise              | Massiv                                                                    |
|              |            | Ausstattung           | Terrasse, Balkon                                                          |

Objektnummer: 25019037 - 33613 Bielefeld – Gellershagen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 25.11.2035 | Endenergiebedarf            | 268.30 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Öl         | Energie-Effizienzklasse     | H              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1965           |

Objektnummer: 25019037 - 33613 Bielefeld – Gellershagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25019037 - 33613 Bielefeld – Gellershagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25019037 - 33613 Bielefeld – Gellershagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25019037 - 33613 Bielefeld – Gellershagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25019037 - 33613 Bielefeld – Gellershagen

## Grundrisse





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: 25019037 - 33613 Bielefeld – Gellershagen

## Ein erster Eindruck

HINWEIS: Es ist ein 360-Grad Rundgang verfügbar. Den Link erhalten Sie in unserem "Langexpose" welches wir Ihnen per Mail senden.

Dieses solide Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1965 liegt in einer der gefragtesten Wohnlagen von Bielefeld-Gellershagen, direkt am beliebten Bultkamp Park. Die gewachsene Umgebung, viel Grün und eine ruhige Nachbarschaft schaffen optimale Bedingungen für angenehmes Wohnen.

Auf insgesamt ca. 164 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem Vollkeller sowie einem nicht ausgebauten, aber gut begehbaren Spitzboden, bietet das Haus vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Grundrisse im Erd- und Obergeschoss sind identisch – klar strukturiert und flexibel nutzbar. Die Erdgeschosswohnung verfügt über eine Terrasse, während das Obergeschoss mit einem großzügigen Balkon punktet. Eine Garage ist ebenfalls vorhanden.

Besonders interessant für Handwerker und Modernisierer:

Die Immobilie wurde bereits vollständig entkernt und bietet damit ideale Voraussetzungen für den direkten Start in die Sanierung. Lediglich das Dach ist gedämmt, weitere Modernisierungen stehen noch aus – perfekt für alle, die Gestaltung und Ausbau nach eigenen Vorstellungen umsetzen möchten.

Wie gut die Raumaufteilung funktioniert, lässt sich am besten live erleben – nutzen Sie hierfür gern unseren 360-Grad-Rundgang.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25019037 - 33613 Bielefeld – Gellershagen

## Alles zum Standort

Der Bielefelder Stadtteil Gellershagen gehört zum Stadtbezirk Schildesche. Die weiträumigen Parkanlagen und Grünzüge des Stadtteils verbinden Gellershagen bis zum Obersee in Schildesche und zum Teutoburger Wald mit den bekannten Naherholungszielen. Diese fahrradfreundliche Umgebung verlockt dazu, das Auto öfter mal stehen zu lassen.

Gellershagen ist mit dem Bielefelder Stadtbus moBiel und per Straßenbahn gut vernetzt. Zu den unbestreitbaren Vorteilen gehören neben der guten Erreichbarkeit der Innenstadt sicher auch die Nähe zum Campus der Bielefelder Universität.

Objektnummer: 25019037 - 33613 Bielefeld – Gellershagen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 268.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 25019037 - 33613 Bielefeld – Gellershagen

## 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)