

Bielefeld - Stieghorst

# Bielefeld-Stieghorst: ZFH | Sackgassenlage ca. 174 m<sup>2</sup> Wfl. + ca. 58 m<sup>2</sup> ausgebaute Nutzfläche im DG

Objektnummer: 26019018

360°-Rundgang



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

**KAUFPREIS: 635.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 174 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 761 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26019018 - 33605 Bielefeld - Stieghorst**

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

**Objektnummer: 26019018 - 33605 Bielefeld - Stieghorst**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26019018</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>635.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 174 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Mehrfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>8</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1988</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 58 m<sup>2</sup></b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Garage</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon</b>

Objektnummer: 26019018 - 33605 Bielefeld - Stieghorst

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	102.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.06.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1988

Objektnummer: 26019018 - 33605 Bielefeld - Stieghorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26019018 - 33605 Bielefeld - Stieghorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26019018 - 33605 Bielefeld - Stieghorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26019018 - 33605 Bielefeld - Stieghorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26019018 - 33605 Bielefeld - Stieghorst

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26019018 - 33605 Bielefeld - Stieghorst**

## **Die Immobilie**



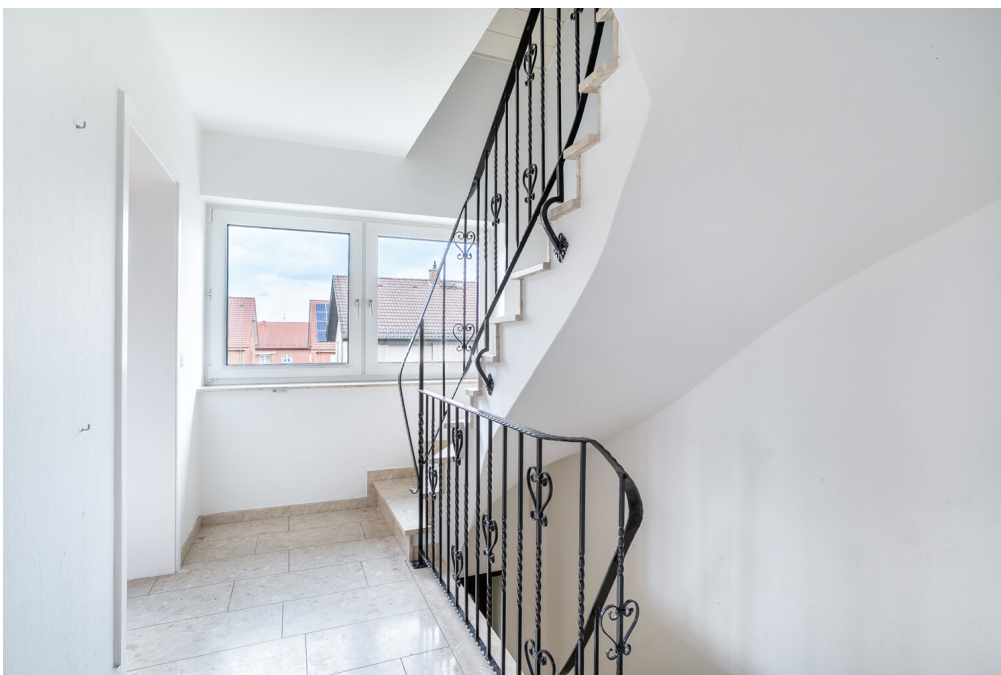
Objektnummer: 26019018 - 33605 Bielefeld - Stieghorst

## Die Immobilie



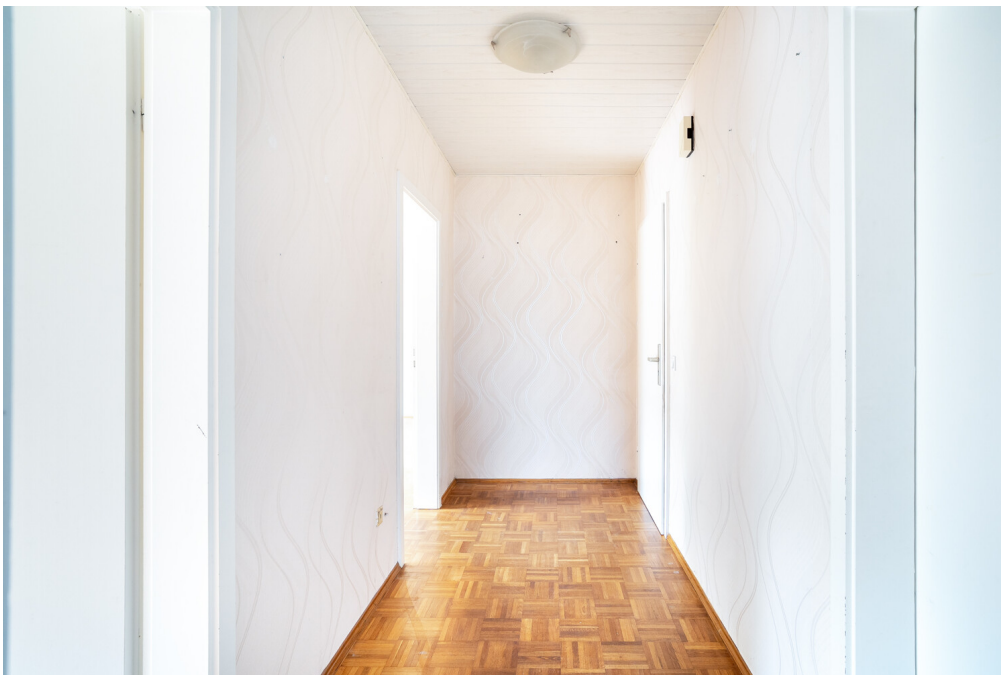
Objektnummer: 26019018 - 33605 Bielefeld - Stieghorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26019018 - 33605 Bielefeld - Stieghorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26019018 - 33605 Bielefeld - Stieghorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26019018 - 33605 Bielefeld - Stieghorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26019018 - 33605 Bielefeld - Stieghorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26019018 - 33605 Bielefeld - Stieghorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26019018 - 33605 Bielefeld - Stieghorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26019018 - 33605 Bielefeld - Stieghorst

## Die Immobilie



Objektnummer: 26019018 - 33605 Bielefeld - Stieghorst

## Die Immobilie



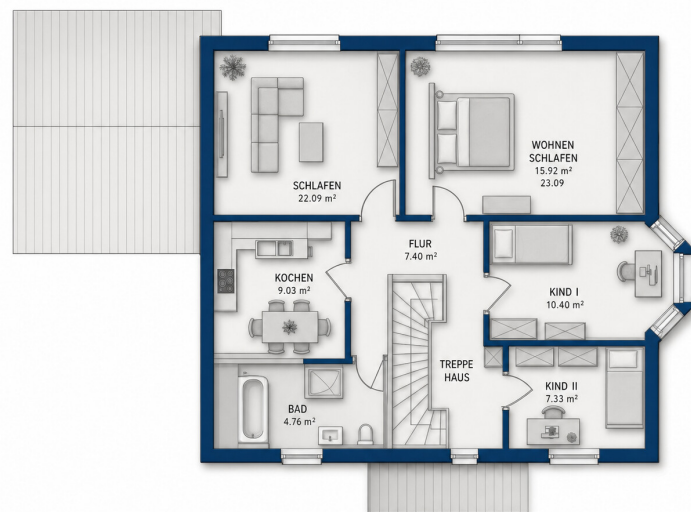
Objektnummer: 26019018 - 33605 Bielefeld - Stieghorst

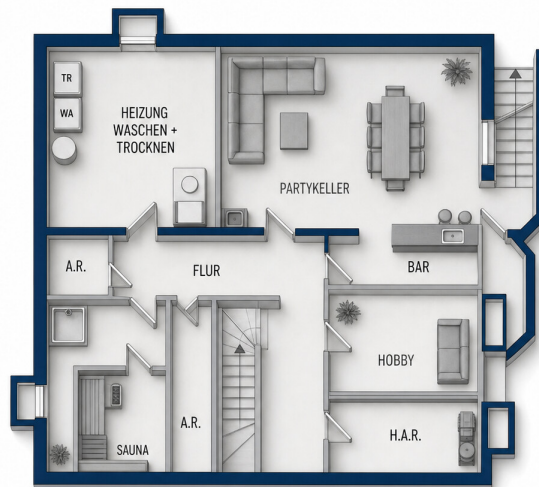
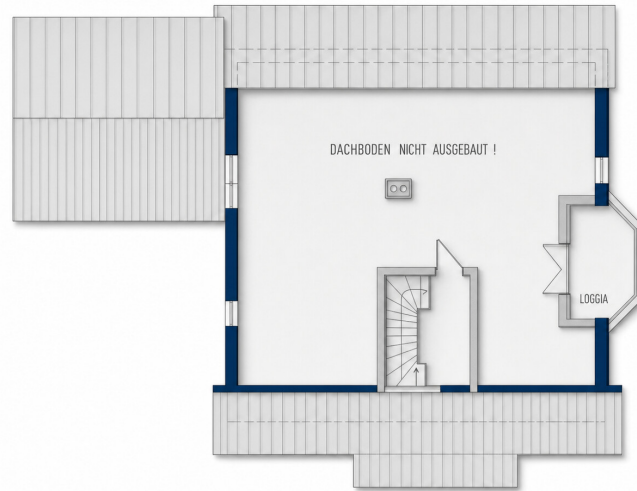
## Die Immobilie

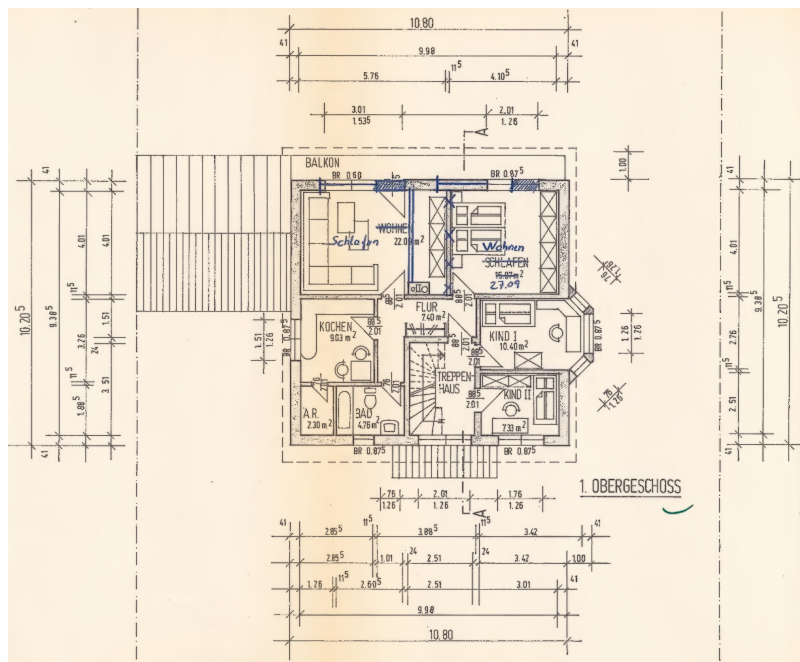
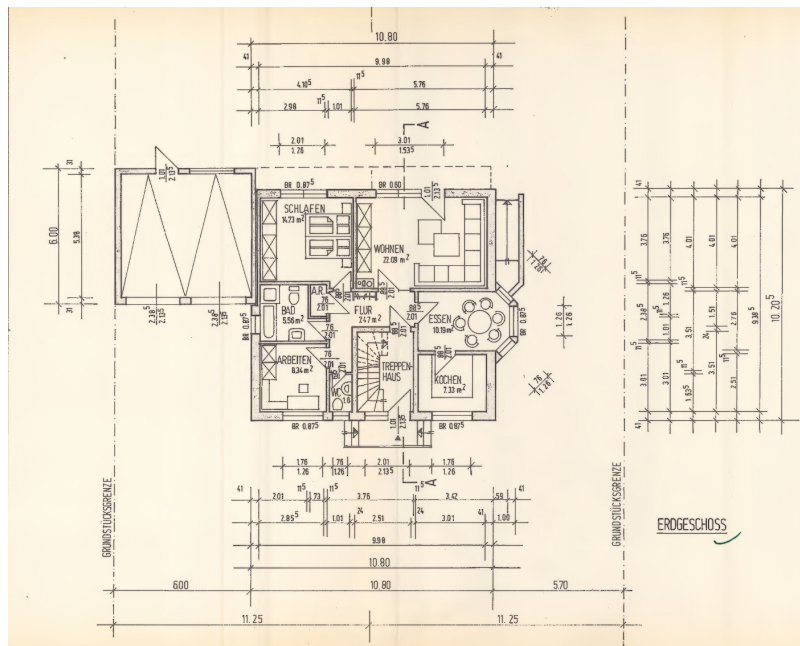


Objektnummer: 26019018 - 33605 Bielefeld - Stieghorst

## Grundrisse

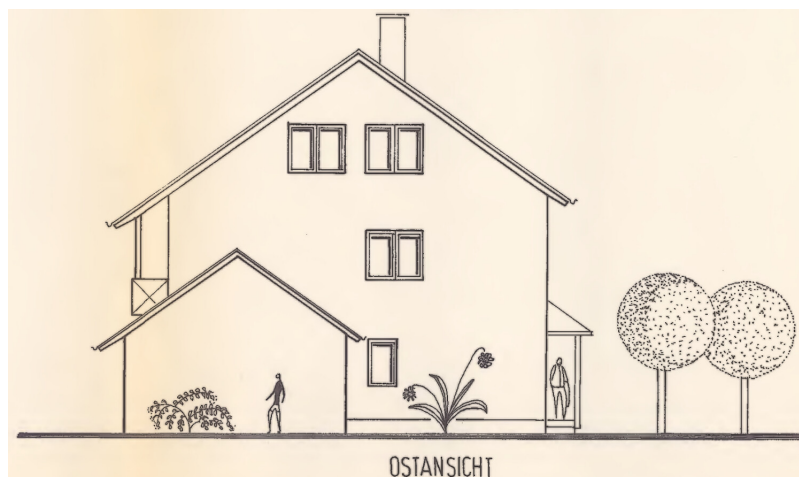
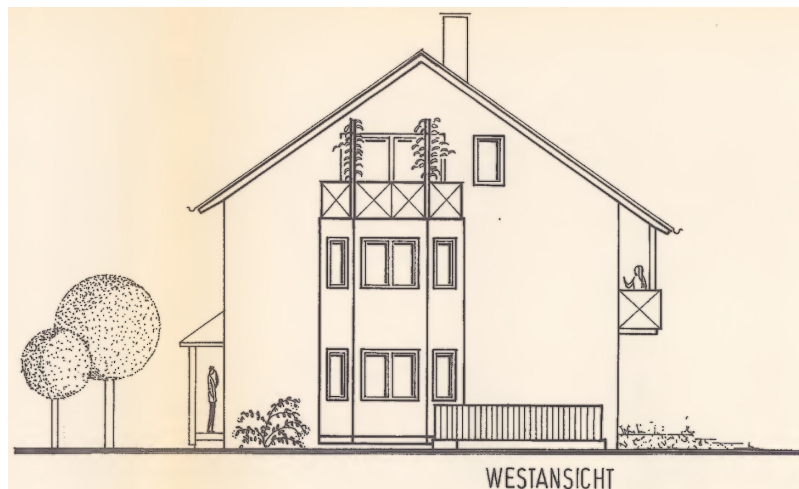












Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26019018 - 33605 Bielefeld - Stieghorst**

## **Ein erster Eindruck**

In einer ruhigen und gefragten Sackgassenlage von Bielefeld-Stieghorst befindet sich dieses solide und vielseitige Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1988. Die Immobilie wurde von den Eigentümern fortlaufend instand gehalten sowie regelmäßig modernisiert und überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept. Dank der flexiblen Aufteilung eignet sich das Haus ideal als großzügiges Zuhause für die große Familie, als Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination aus Eigennutzung und Teilvermietung. Für Kapitalanleger bietet sich zudem, nach einer erfolgreichen baurechtlichen Umnutzung des Dachgeschosses, das erhebliche Potenzial einer rentablen Vollvermietung von insgesamt drei separaten Wohneinheiten.

Beim Betreten des Erdgeschosses erwartet Sie eine großzügig geschnittene Wohneinheit mit insgesamt vier Zimmern, die sich flexibel als Wohn- und Schlafzimmer oder Büro nutzen lassen, sowie einem direkt an die Küche angrenzenden Esszimmer. Ein Badezimmer, das sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer komfortablen, bodentiefen Dusche ausgestattet ist, befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene. Ein separates Gäste-WC rundet das Raumangebot ab. Ein besonderer Vorzug ist der direkte Zugang vom Wohnzimmer auf die Terrasse und in den pflegeleichten Garten, der einen angenehmen Blick ins Grüne bietet.

Das Obergeschoss spiegelt die vorteilhafte Raumaufteilung des Erdgeschosses im Wesentlichen wider. Auch hier verteilen sich vier gut geschnittene Räume auf ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie zwei Kinderzimmer. Zudem stehen eine Küche und ein Badezimmer mit bodentiefer Dusche zur Verfügung. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den großzügigen Balkon, welcher im Jahr 2009 erweitert wurde. Eine praktische Außentreppe führt von hier aus direkt hinunter in den Garten, was den Wohnwert dieser Einheit maßgeblich erhöht.

Zusätzlichen Raum bietet das bereits vollständig und wohnlich ausgebaute Dachgeschoss,

welches über eine eigene Einbauküche, ein separates Badezimmer sowie einen eigenen Balkon verfügt. Diese Ebene eröffnet bei einer offiziellen Genehmigung die Option, das Objekt als vollwertiges Dreifamilienhaus zu nutzen und vollständig zu vermieten. Aus rechtlicher Sicht wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Etage baurechtlich derzeit noch als Nutzfläche deklariert ist. Für eine legale Nutzung zu Wohnzwecken, die Vermietung als Wohnraum oder die formelle Aufteilung in eine dritte Wohneinheit ist ein entsprechender Bauantrag auf Umnutzung bei der Stadt Bielefeld erforderlich. Die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit sowie die Antragstellung obliegen allein dem Käufer.

Die Immobilie ist vollständig unterkellert und bietet neben den klassischen Funktionsräumen wie dem Hausanschlussraum und zwei Vorratskellern zusätzliche Flächen für Freizeit und Komfort. Ein großzügiger Partykeller mit integrierter Bar und einem separaten Ausgang in den Garten lädt zu geselligen Stunden ein, während eine eigene Sauna mit Dusche für erholsame Wellnessmomente im eigenen Zuhause sorgt. Ein weiteres WC befindet sich ebenfalls hier im Keller. Auch energetisch ist das Haus zukunftssicher aufgestellt: Im kombinierten Wasch- und Heizungskeller wurde im Jahr 2025 eine komplett neue Gaszentralheizung installiert.

**Objektnummer: 26019018 - 33605 Bielefeld - Stieghorst**

## **Ausstattung und Details**

### **ERDGESCHOSS**

- Küche
- Esszimmer
- Wohnzimmer mit direktem Terrassenzugang
- Terrasse mit Zugang zum Garten
- Schlafzimmer
- Arbeitszimmer
- Badezimmer mit Badewanne und bodentiefer Dusche
- Gäste-WC

### **OBERGESCHOSS**

- Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer I
- Kinderzimmer II
- Badezimmer mit bodentiefer Dusche
- Erweiterter Balkon aus dem Jahr 2009 mit Außentreppe zum Garten

### **DACHGESCHOSS (baurechtlich Nutzfläche)**

- Einbauküche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Balkon

### **KELLERGESCHOSS**

- Hausanschlussraum
- Kellerraum I
- Kellerraum II
- Sauna mit Dusche
- Partykeller mit Bar und direktem Gartenaufgang
- Separates Keller-WC
- Wasch- und Heizungsraum

### **HIGHLIGHTS**

- Ruhige Wohnlage am Ende einer Sackgasse in Bielefeld-Stieghorst
- Solides Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1988
- Gaszentralheizung aus dem Jahr 2025
- Geräumige Doppelgarage direkt auf dem Grundstück
- Flexibles Nutzungskonzept als Einfamilienhaus, Mehrgenerationenhaus oder zur

**Teilvermietung**

- ca. 58 m<sup>2</sup> wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Dachgeschoss mit eigenem Balkon
- Potenzial zur Vollvermietung von drei Einheiten nach baurechtlicher Umnutzung
- Regelmäßige Instandhaltung und Modernisierung durch die Eigentümer
- Pflegeleichter Garten mit angenehmem Blick ins Grüne

**Objektnummer: 26019018 - 33605 Bielefeld - Stieghorst**

## **Alles zum Standort**

**Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage von Bielefeld-Stieghorst.**

**Die Lage am Ende einer Sackgasse sorgt für ein verkehrsberuhigtes Umfeld mit direktem Bezug ins Grüne. Trotz dieser ruhigen Wohnsituation ist eine sehr gute Infrastruktur gegeben. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in der nahen Umgebung und sind komfortabel erreichbar.**

**Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls als optimal zu bezeichnen, da die Stadtbahn fußläufig in wenigen Minuten erreicht werden kann und eine regelmäßige, direkte Verbindung in die Bielefelder Innenstadt ermöglicht.**

**Auch für Autofahrer ist die Lage vorteilhaft, da die Autobahn A2 über die nahen Anschlussstellen sowie die Zubringer zur Innenstadt und zum Ostwestfalendamm zügig erreichbar sind.**

**Objektnummer: 26019018 - 33605 Bielefeld - Stieghorst**

## **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 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: 26019018 - 33605 Bielefeld - Stieghorst**

## **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)**