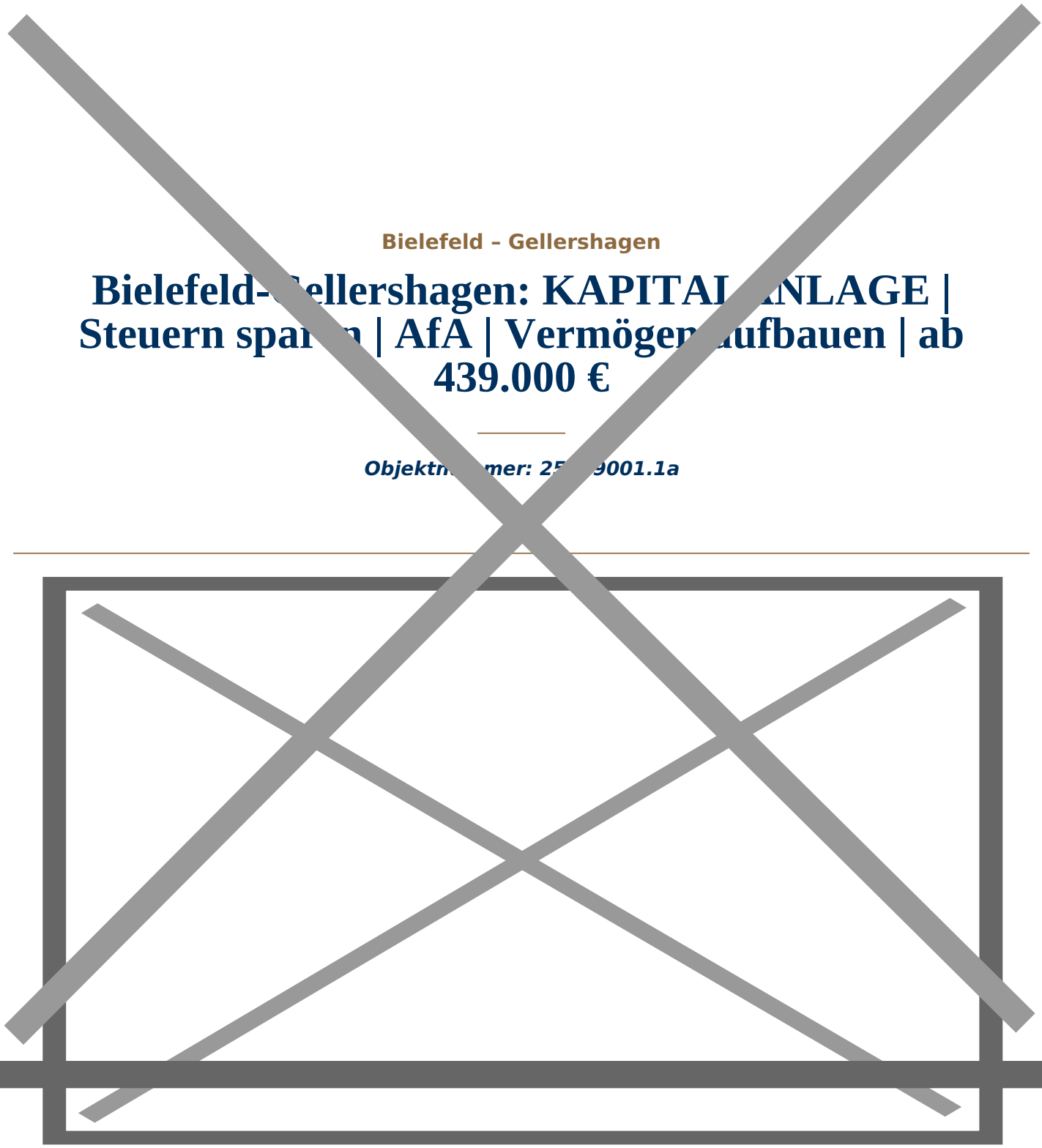
Bielefeld – Gellershagen

Bielefeld-Gellershagen: KAPITALANLAGE | Steuern sparen | AfA | Vermögen aufbauen | ab 439.000 €

Objektnummer: 25[illegible]9001.1a



KAUFPREIS: 439.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88.24 m^2 • ZIMMER: 3

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

Objektnummer: 25019001.1a - 33613 Bielefeld – Gellershagen

Auf einen Blick

Objektnummer	2501900[illegible]	Kaufpreis	439.000 EUR
Wohnfläche	ca. 88.24 m	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1	Zustand der Immobilie	Erstbezug
Baujahr	2026	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Freiplatz, [illegible]0 EUR (Verk[illegible]	Vermietbare Fläche	ca. 88 m²
		Ausstattung	Terrasse

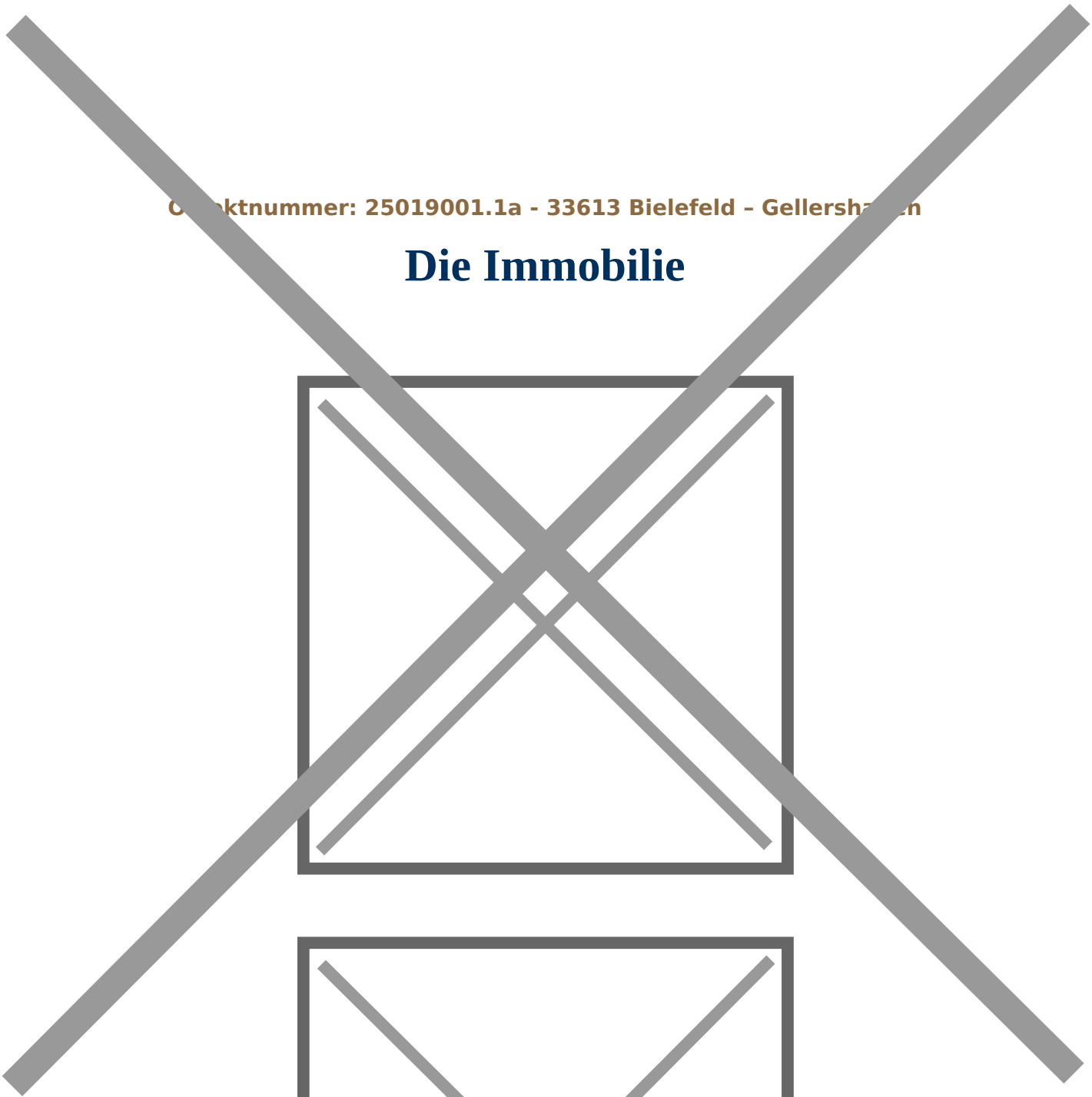
Objektnummer: 25019001.1a - 33613 Bielefeld – Gellershagen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

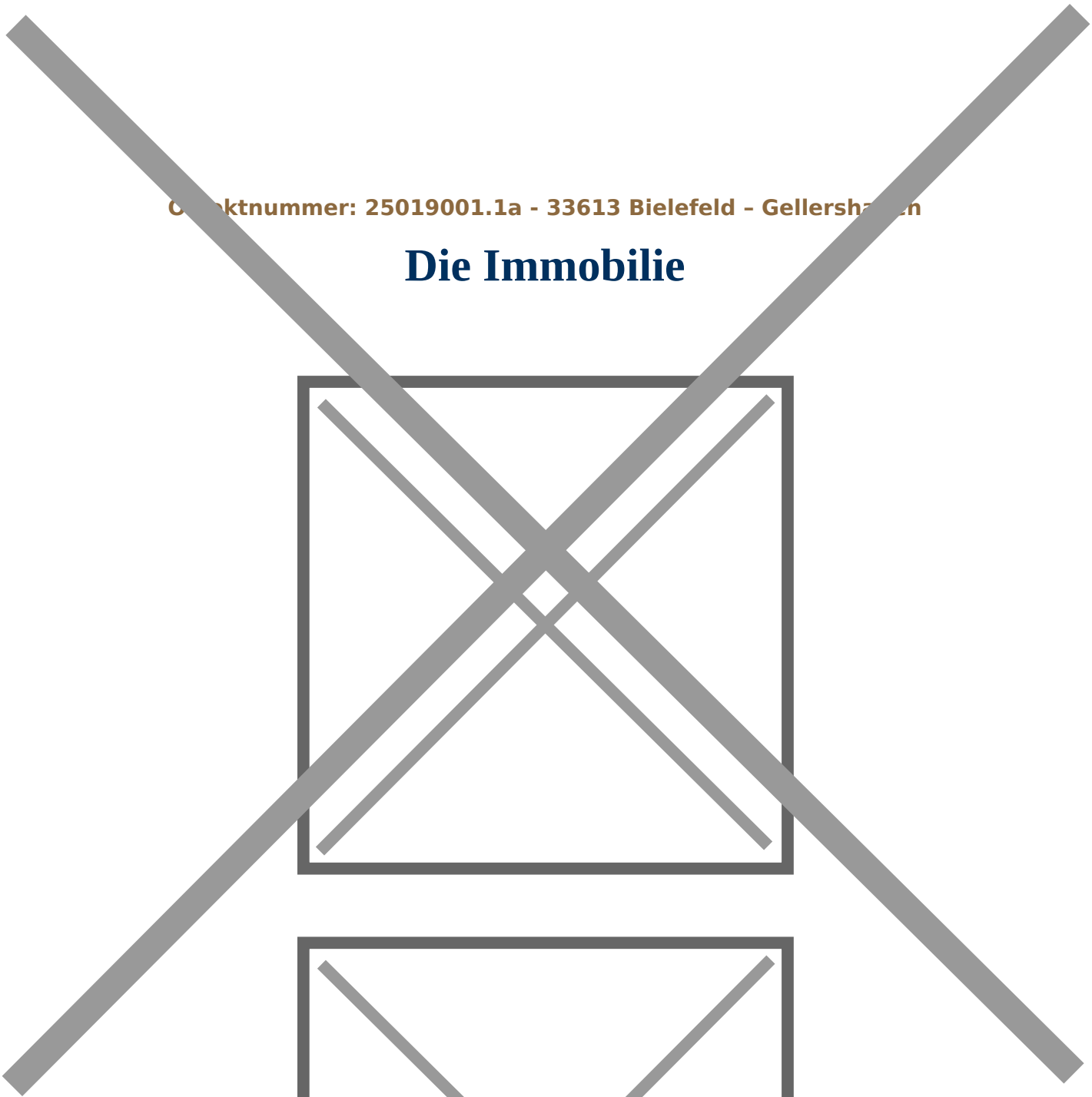
Objektnummer: 25019001.1a - 33613 Bielefeld – Gellershagen

Die Immobilie



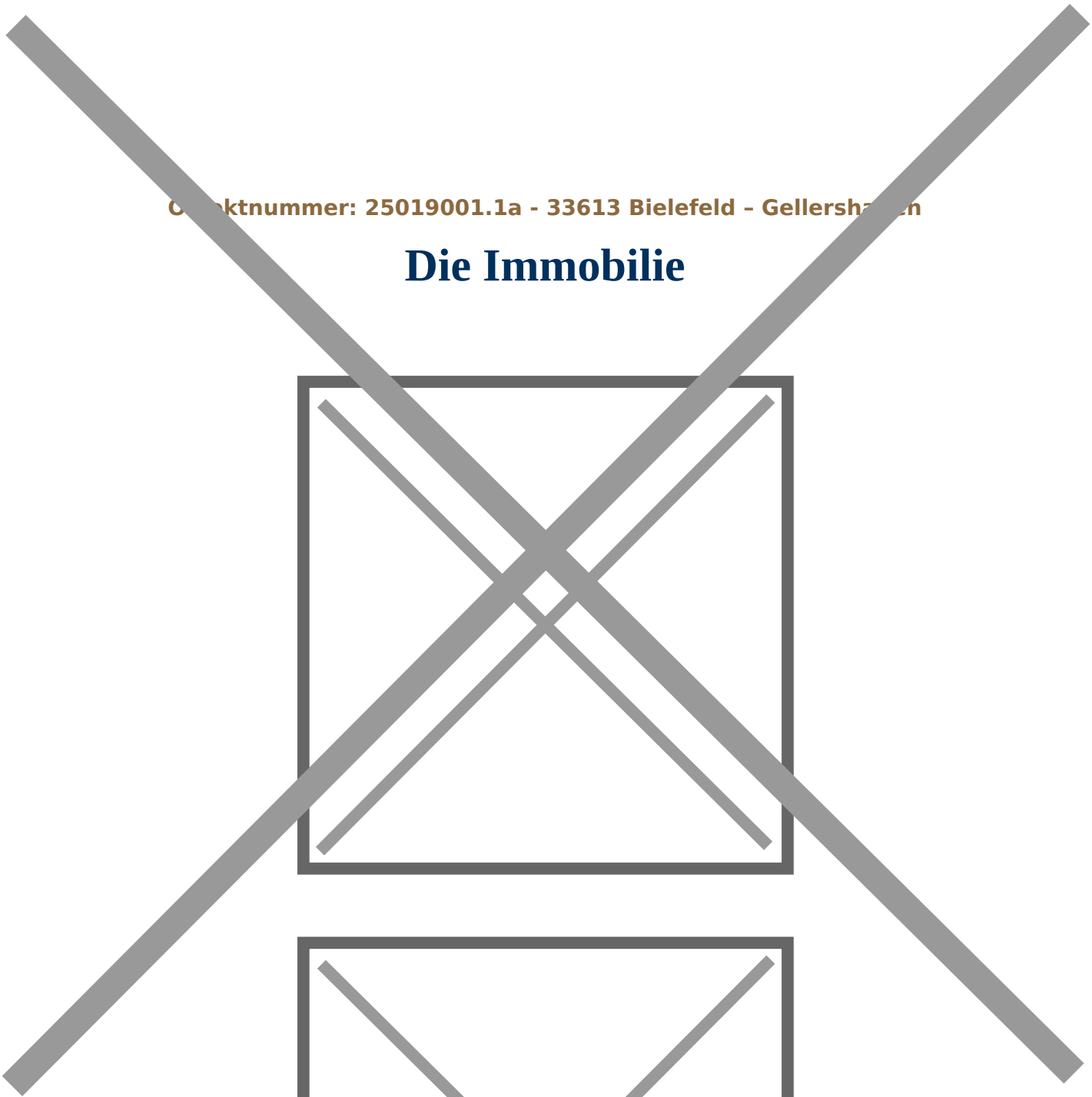
Objektnummer: 25019001.1a - 33613 Bielefeld – Gellershagen

Die Immobilie



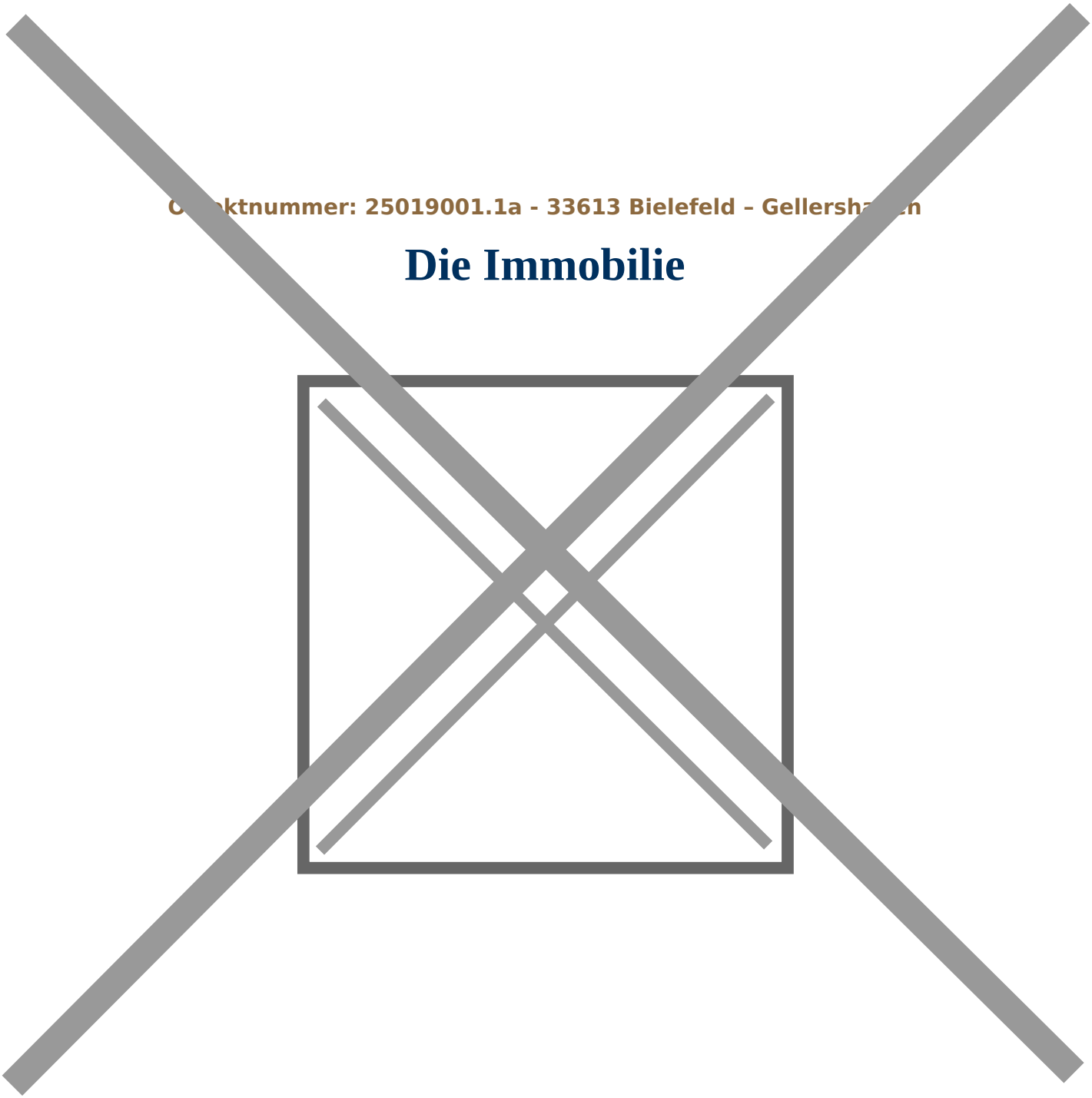
Objektnummer: 25019001.1a - 33613 Bielefeld – Gellershagen

Die Immobilie



Objektnummer: 25019001.1a - 33613 Bielefeld – Gellershagen

Die Immobilie



Objektnummer: 25019001.1a - 33613 Bielefeld – Gellershagen

Ein erster Eindruck

Wir freuen uns, Ihnen dies Neubauprojekt vorstellen zu dürf Eine exklusive Wohnanlage auf einem ruhige Grundstück mit Blick in de ellershagenpark.

BESCHREIBUNG EIGENTUMSW NUNG | WO UNG 1 | ERDGESCHOSS LINKS
Diese Wohnung befindet sich im Haus 1 Erdg oss, Sie verfügt über zwei Schlafzimmer, ein großzügiges Badezimme benerdiger Dusche, ein Gäste-WC und eine offene Wohnküche mit Esszimmer und Lo reich. Auf der angrenzenden Terrasse können Sie mit der Familie oder Freun die Son stunden ausgiebig genießen und sich an der Ruhe dieser hochwertigen W lage erfreuen.

Für eine nachhaltige Wärme orgung und Ressourcen sch ndes Wohnen ist eine hocheffiziente Luft-Wärm mpe vorgesehen. Alle Wohnunge rden über eine Fußbodenheizung beh

Die genaue Aus ung dieses Projektes können Sie der Bau- und Leistun eschreibung entnehmen. e Unterlagen senden wir Ihnen auf Anforderung gerne zu.

Haben Ihr Interesse geweckt? Gerne informieren wir Sie ausführlich über diese Im ilie mit ihrer Perspektive in einem persönlichen Gespräch.

Objektnummer: 25019001.1a - 33613 Bielefeld – Gellershagen

Ausstattung und Details

RAUMAUFTEILUNG
+ grosses Wohnzimmer mit Essbereich und Küche
+ Schlafzimmer
+ Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
+ Badezimmer mit Dusche und Badewanne
+ Gäste-WC
+ Terrasse mit ca. 15 m² Größe (mit 50 % angerechnet)
ALLGEMEINE BESCHREIBUNG
+ Aufzug
+ 3-fach verglaste Fenster, Kunststoff
+ elektrische ALU-Rolladen in allen Räumen (mit Ausnahme der Fluchtfenster)
+ Design-Vinyl Boden oder Eichenholz-Parkett
+ helles und modern ausgestattetes Bad mit hochwertigen Sanitärobjekten
+ bodengleiche Dusche, Wand- und Bodenfliesen in großen Formaten
+ Granitbelag im Treppenhaus
+ moderne Klinkerriemchen an der Fassade
TECHNIK
+ hocheffiziente Luft-Wärmepumpe mit zentraler Warmwassererzeugung
+ Photovoltaik mit Batteriespeicher
+ Fußbodenheizung in allen Räumen
+ Video-Türsprechanlage mit Farbdisplay
AUSSENBEREICH
+ Stellplätze können zusätzlich erworben werden

Objektnummer: 25019001.1a - 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 seinen bekannten Naherholungszielen. Diese fahrradfreundliche Umgebung lockt dazu, das Auto öfter mal stehen zu lassen.

Gellershagen ist mit dem Bielefelder Stadtbus, Biel 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.

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 der 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 [illegible] bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25019001.1a - 33613 Bielefeld – Gellershagen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Markus Nagel

Hermannstraße 1, 33602 Bielefeld
Tel. +49 521 - 30 [illegible]58 0
E-Mail: bielefeld@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com