Bielefeld – Senne

# Bielefeld-Senne: EFH auf großem Grundstück | 2012 stilvoll saniert | ca. 231 m² Wohn-und Nutzfläche

***Property ID: 25019005***

**PURCHASE PRICE:** 475.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 173,18 m² • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 2.530 m²

**Property ID: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne**


- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25019005 |
| Living Space | ca. 173,18 m² |
| Roof Type | Hipped roof |
| Rooms | 6 |
| Bedrooms | 4 |
| Bathrooms | 2 |
| Year of construction | 1929 |
| Type of parking | 2 x Outdoor parking space |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 475.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2012 |
| Condition of property | Modernised |
| Construction method | Solid |
| Usable Space | ca. 136 m² |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony |

**Property ID: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Underfloor heating |
| Energy Source | Oil |
| Energy certificate valid until | 12.05.2035 |
| Power Source | Oil |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 250.60 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | H |
| Year of construction according to energy certificate | 1930 |

**Property ID: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne**

# The property

**Property ID: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne**

# The property

**Property ID: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne**

# The property

**Property ID: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne**

# The property

**Property ID: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne**

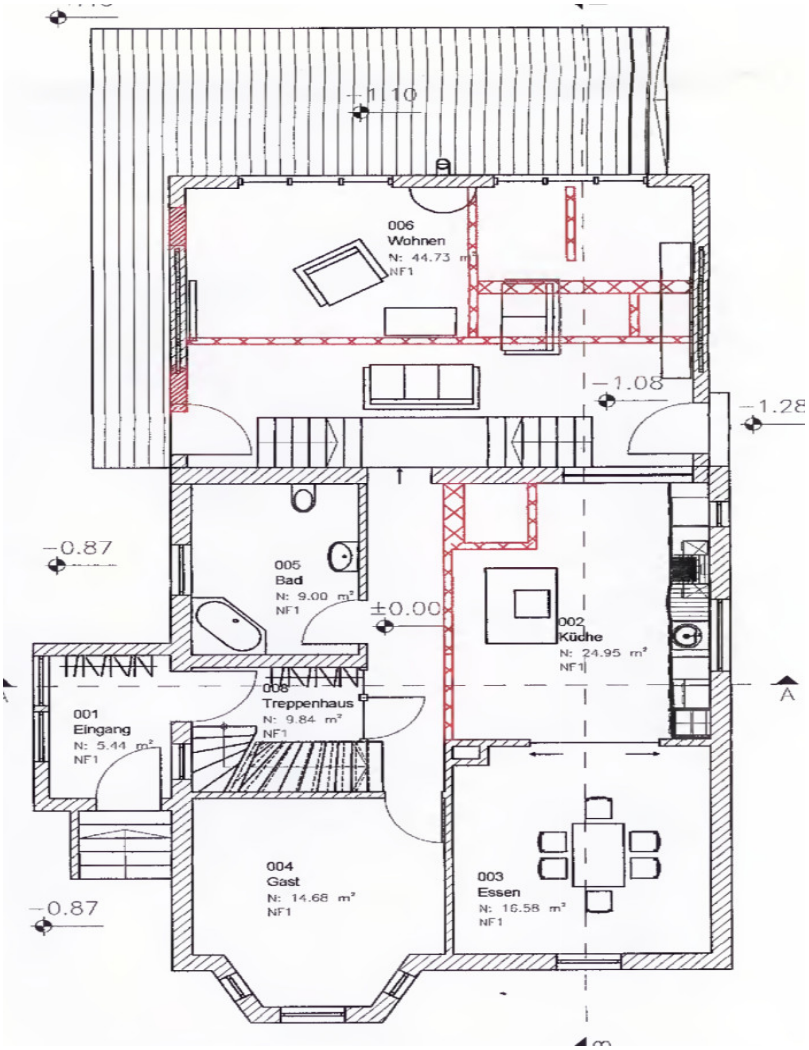
# The property

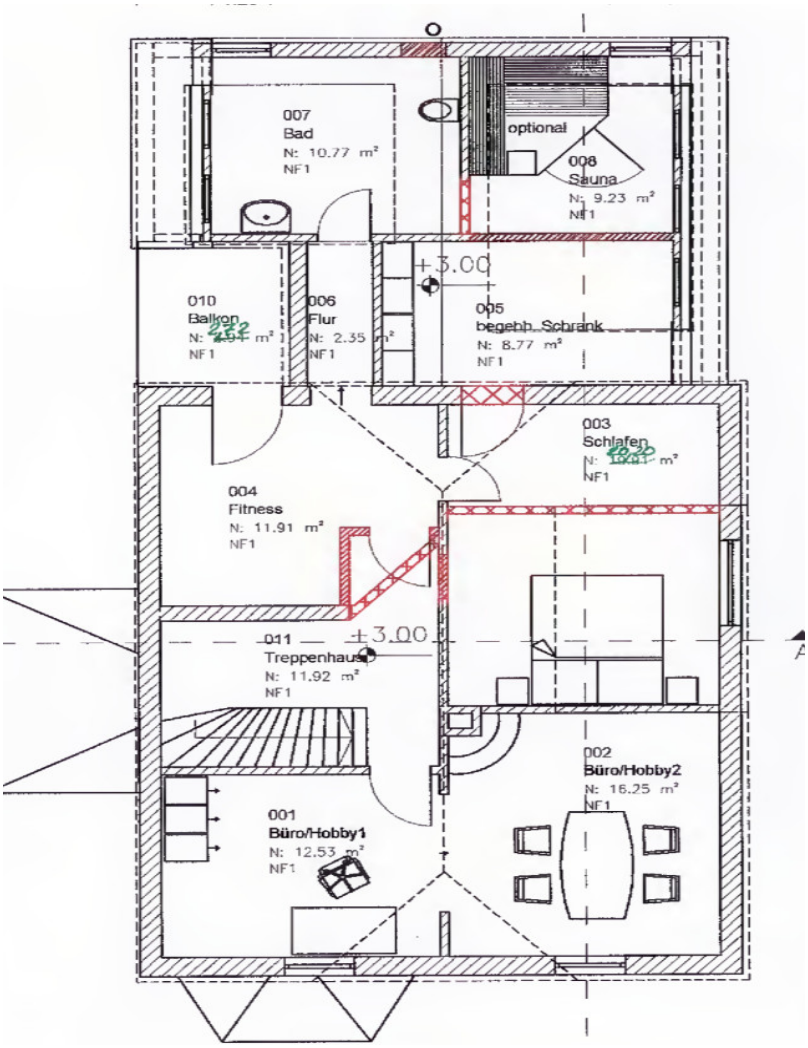
**Property ID: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne**

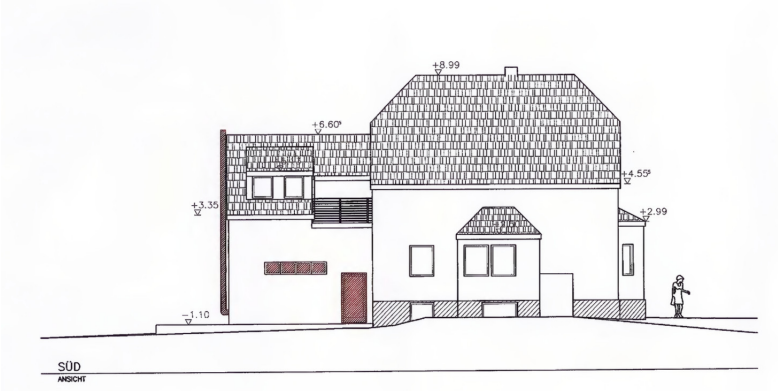
# The property

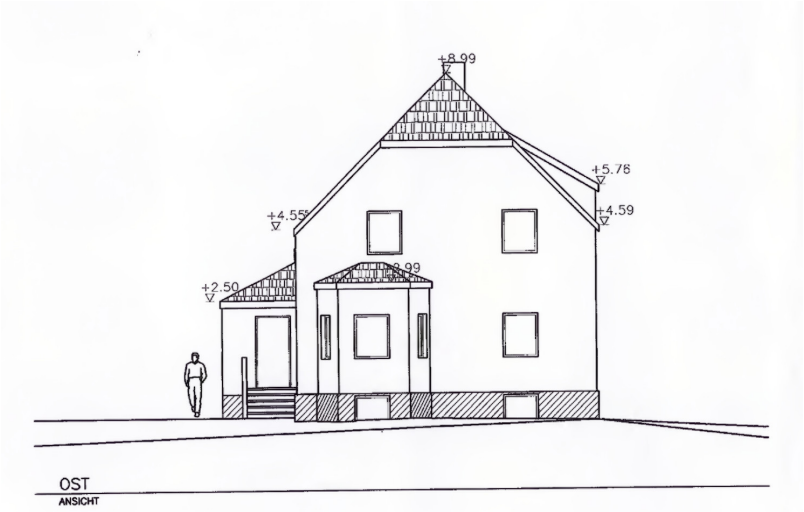
**Property ID: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne**

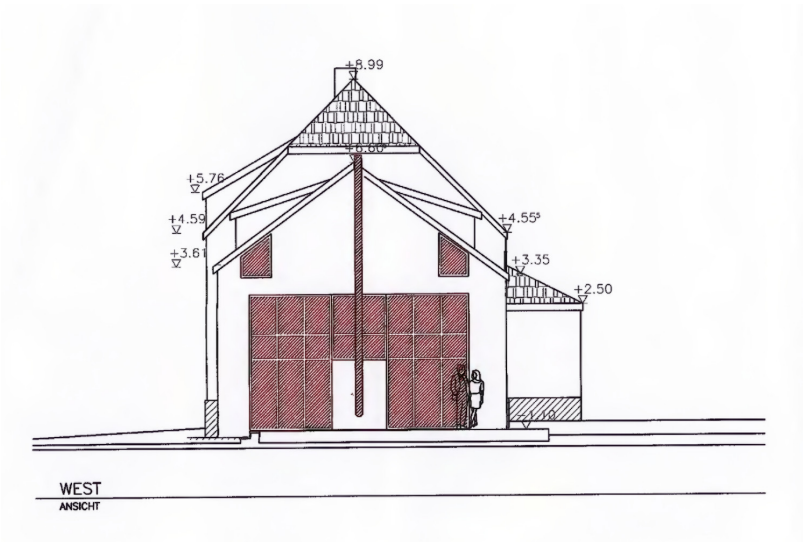
# Floor plans

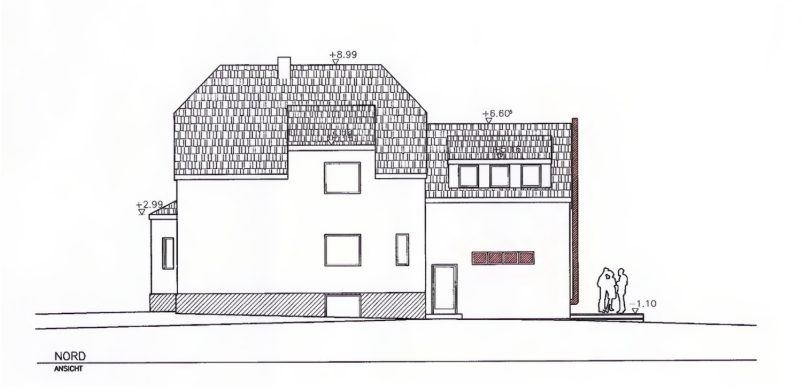


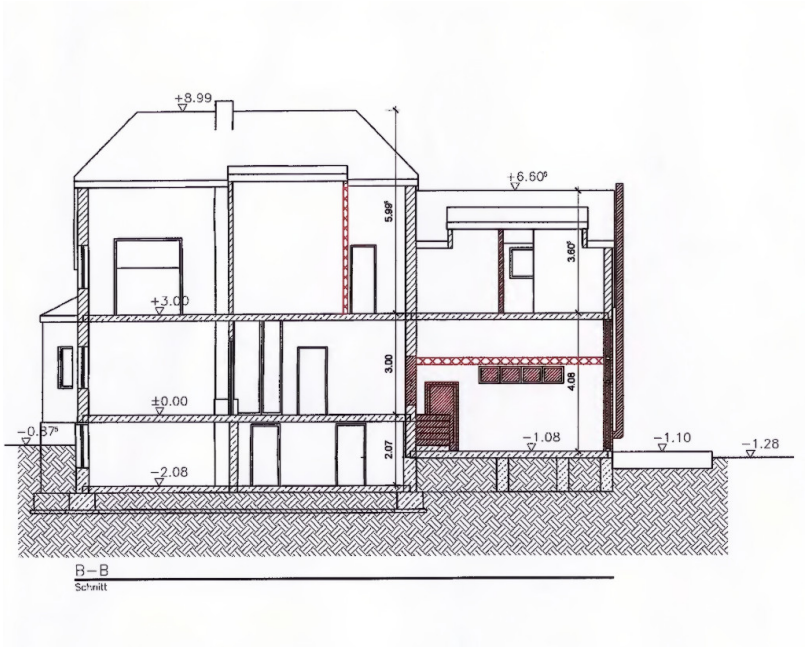

007
Bad
N: 10.77 m²
NF1
optional
008
Sauna
N: 9.23 m²
NF1
+3.00
010
Balkon
N: 2.94 m²
NF1
006
Flur
N: 2.35 m²
NF1
005
begehb. Schrank
N: 8.77 m²
NF1
003
Schlafen
N: 10.20 m²
NF1
004
Fitness
N: 11.91 m²
NF1
011
Treppenhaus
N: 11.92 m²
NF1
+3.00
002
Büro/Hobby2
N: 16.25 m²
NF1
001
Büro/Hobby1
N: 12.53 m²
NF1

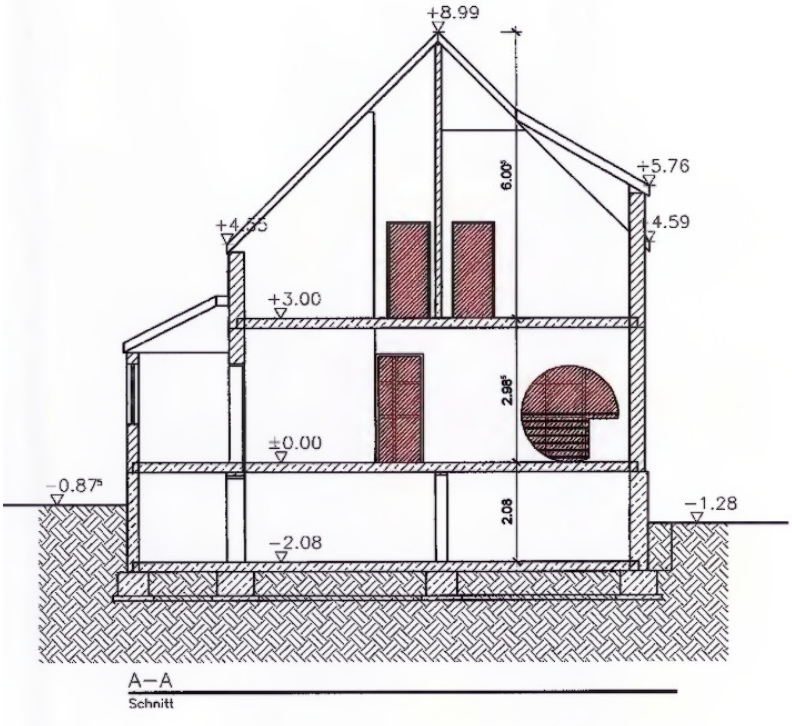

+8.99
+6.60
+4.55
+3.35
+2.99
-1.10
SÜD
ANSICHT


+8.99
+5.78
+4.55
+4.59
+2.50
+8.99
OST
ANSICHT


+8.99
+5.76
+4.59
+4.55
+3.61
+3.35
+2.50
WEST
ANSICHT


+8.99
+6.60
+2.99
NORD
ANSICHT


+8.99
+6.60
+3.00
±0.00
−0.87
−2.08
−1.08
−1.10
−1.28
5.99
3.60
3.00
4.08
2.07
B−B
Schnitt


+8.99
+5.76
4.59
+3.00
±0.00
−0.87
−2.08
−1.28
6.00
2.98
2.08
A−A
Schnitt

591874.2

A

**(2) Erdgeschoss Bestand**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Eingang** | | | |
| | | **5.44 qm** | WF Bestand |
| | A1 (II): | 2.859 * 1.903 | 5,440 |
| **Küche** | | | |
| | | **24.95 qm** | WF Bestand |
| | A1 (II): | 4.00 * 5.16 | 20,640 |
| | A2 (II): | 1.18 * 3.65 | 4,310 |
| **Essen** | | | |
| | | **16.58 qm** | WF Bestand |
| | A1 (II): | 3.995 * 4.150 | 16,579 |
| **Gast** | | | |
| | | **14.68 qm** | WF Bestand |
| | A1 (II): | 0.500 * (2.897 + 1.685) * 1.050 | 2,405 |
| | A2 (II): | 2.883 * 3.935 | 11,345 |
| | A3 (II): | 0.237 * 3.935 | 0,933 |
| **Bad** | | | |
| | | **9.00 qm** | WF Bestand |
| | A1 (II): | 3.440 * 2.615 | 8,998 |
| **Wohnen** | | | |
| | | **44.73 qm** | NF Bestand / WF Neu |
| | A1 (II): | 0.060 * 0.710 | 0,043 |
| | A2 (II): | 0.060 * 0.740 | 0,044 |
| | A3 (II): | 0.060 * 0.710 | 0,043 |
| | A4 (II): | 0.060 * 0.710 | 0,043 |
| | A5 (II): | 0.060 * 0.740 | 0,044 |
| | A6 (II): | 0.060 * 0.710 | 0,043 |
| | A7 (II): | 0.065 * 2.400 | 0,156 |
| | A8 (II): | 0.065 * 2.400 | 0,156 |
| | A9 (II): | 5.595 * 7.892 | 44,154 |

Nach DIN 277; Abschnitt 3.2.3 werden Treppenräume und Aufzugschächte in jeder Grundrissebene , durch die sie führen, berechnet

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Treppenhaus** | | | |
| | | **9.84 qm** | WF Bestand |
| | A1 (II): | 2.500 * 2.615 | 6,538 |
| | A2 (II): | 2.500 * 1.320 | 3,300 |
| | | **Fläche Erdgeschoss Bestand** | **125.21 qm** |

30. Mai 2012

Bestand WF 80,49m² Neu WF 125,22m²
NF 44,73m² NF —

591874 . 2

A

**(3) Dachgeschose Bestand**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Büro1** | | | |
| | | **12.53 qm** | WF Bestand / NF Neu |
| | A1 (ti): | 3.120 * 4.015 | 12.529 |
| **Büro2** | | | |
| | | **16.25 qm** | ~~WF~~ ~~NF~~ Bestand / NF Neu |
| | A1 (ti): | 4.15 * 3.915 | 16.247 |
| **Schlafen** | | | |
| | | **20.20 qm** | WF Bestand |
| | A1 (ti): | 3.915 * 5.160 | 20.200 |
| **Fitness** | | | |
| | | **11.91 qm** | WF Bestand / NF Neu |
| | A1 (ti): | 1.340 * 2.595 | 3,479 |
| | A2 (ti): | 2.100 * 4.015 | 8,431 |
| **begehb. Schrank** | | | |
| 1,50m - 2,00m | | | |
| wird zur Hälfte berechnet | | **8.77 qm** | NF Neu |
| | A1 (ti): | 2.477 * 1.55 | 3,839 |
| | A1 (ti): | 2.650 * 1.52 | 4,028 |
| | A1 (ti): | 1.880 * 0.96 / 2 | 0,903 |
| **Flur** | | | |
| | | **2.35 qm** | ~~#~~ WF Neu |
| | A1 (ti): | 2.477 * 0.950 | 2,353 |
| **Bad** | | | |
| 1,50m - 2,00m | | | |
| wird zur Hälfte berechnet | | **10.77 qm** | WF Neu |
| | A1 (ti): | 3.601 * 2.801 | 10,090 |
| | A1 (ti): | 2.650 * 0.510 / 2 | 0,675 |
| **Sauna** | | | |
| 1,50m - 2,00m | | | |
| wird zur Hälfte berechnet | | **9.23 qm** | NF Neu |
| | A1 (ti): | 2.935 * 2.89 | 8,482 |
| | A1 (ti): | 2.935 * 0.510 / 2 | 0,748 |
| **Balkon** | | | |
| wird zur Hälfte berechnet | | **2.72 qm** | WF Neu |
| | A1 (ti): | 2.20 * 2.477 / 2 | 2,724 |

Nach DIN 277; Abschnitt 3.2.3 werden Treppenräume und Aufzugsschächte in jeder Grundrissebene , durch die sie führen, berechnet

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Treppenhaus** | | | |
| | | **11.92 qm** | WF Bestand |
| | A1 (ti): | 2.726 * 2.500 | 6,815 |
| | A2 (ti): | 3.960 * 1.289 | 5,105 |

**Fläche Dachgeschoss gesamt 106.65 qm**

30. Mai 2012

Bestand WF 72,81 m² Neu WF 47,96 m²
NF — NF 58,69 m²

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne**

# A first impression

Dieses stilvoll umgebaute Einfamilienhaus wurde ursprünglich im Jahr 1929 erbaut und 2012 umfassend modernisiert. Es befindet sich in einer ruhigen Lage von Bielefeld-Senne auf einem beeindruckenden, ca. 2.530?m² großen Grundstück. Der durchdachte Umbau, geplant von einem Architekten, vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Mit einer Wohnfläche von ca. 173?m² und einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 58?m² ist das Haus optimal für Familien oder Personen mit Platzbedarf geeignet. Zwei Räume und der Flur im Obergeschoss sind als Nutzfläche ausgewiesen, da sie zwischenzeitlich als Büro genutzt wurden. Die offene Küche mit Kochinsel und angrenzendem Essbereich schafft eine einladende Atmosphäre. Eine kleine Treppe führt in den lichtdurchfluteten Anbau, der aus einem ehemaligen Stall umgebaut wurde. Dieser Bereich beherbergt das großzügige Wohnzimmer mit Kamin, das zu gemütlichen Stunden einlädt. Im Erdgeschoss befinden sich zudem ein großer Eingangsbereich, ein vielseitig nutzbares Zimmer mit Erker, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet, sowie ein modernes Vollbad mit Fenster und Dusche, das zugleich als Gäste-WC dient. Das Obergeschoss beherbergt das Hauptschlafzimmer mit separatem, begehbarem Kleiderschrank sowie zwei weitere Räume, die flexibel genutzt werden können. Ein besonderes Highlight ist das große Badezimmer mit integrierter Sauna. Von hier aus genießt man einen herrlichen Blick in den weitläufigen Garten und die umliegende Natur. Nach dem Saunagang lädt der angrenzende Balkon zum Entspannen ein. Zudem gibt es einen Spitzboden, der eine Menge zusätzlichen Abstellraum bietet. Der außergewöhnlich große Garten bietet viel Platz für Freizeit, Entspannung und naturnahes Wohnen. Ein besonderes Highlight ist das historische Gartenhaus, ein ehemaliger Kiosk aus Senne, das dem Anwesen zusätzlichen Charme verleiht. Ein großer Schuppen rundet das Angebot ab. Bei der umfassenden Modernisierung wurden neben dem Grundriss auch alle Bodenbeläge sowie die Strom-, Wasser- und Abwasserleitungen erneuert. Zudem wurde eine neue Ölheizung installiert, sodass das Haus energetisch auf einem aktuellen Stand ist. Zwar weist der Bedarfsausweis mit einem rechnerischen Wert von 250?kWh/m²a eine eher ungünstige Effizienzklasse aus, doch die tatsächlichen Verbräuche sprechen eine deutlich positivere Sprache: Über die letzten Jahre lag der durchschnittliche Heizölverbrauch bei nur ca. 2.286?Litern pro Jahr – bezogen auf die gesamte beheizte Fläche entspricht dies einem realen Verbrauch von rund 100?kWh/m²a. Das zeigt, dass sich die Heizkosten trotz der rechnerischen Einstufung in der Praxis auf einem vergleichsweise moderaten Niveau bewegen. Dieses Einfamilienhaus bietet eine perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort, historischem Flair und großzügigem Raumangebot. Es eignet sich ideal für Familien, Naturliebhaber oder all jene, die ein

stilvolles Zuhause mit besonderem Charakter suchen.

**Property ID: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne**

# Details of amenities

HIGHLIGHTS
+ großes Grundstück
+ viele Schlafzimmer
+ Sauna
+ Kaminofen
+ zwei voll ausgestattete Badezimmer
+ aufwendiger Umbau in Begleitung eines Architekten
+ große Terrasse + Balkon
+ hochwertige Einbauküche
+ Gartenhaus
+ großer Geräteschuppen

**Property ID: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne**

# All about the location

Dieses Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Lage im Bielefelder Stadtteil Senne und punktet mit hervorragender Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und an Auffahrten zur A2 und A33. Der Bielefelder Stadtteil Senne liegt südlich des Teutoburger Waldes zwischen Brackwede und Sennestadt und grenzt an die Gütersloher Ortsteile Friedrichsdorf und Avenwedde.

**Property ID: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne**

# Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 250.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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 Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Property ID: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Markus Nagel

Hermannstraße 1 / Ecke Niederwall  Bielefeld
E-Mail: bielefeld@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com