

Bielefeld – Gadderbaum

# Bielefeld-Gadderbaum: Casa unifamiliar o bifamiliar reformada con mucho cariño y vistas panorámicas. 155 m<sup>2</sup> | Garaje

Número de propiedad: 25019034



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

PRECIO DE COMPRA: 690.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 155 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 544 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

## De un vistazo

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Número de propiedad  | 25019034          |
| Superficie habitable | ca. 155 m²        |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas |
| Habitaciones         | 6                 |
| Dormitorios          | 4                 |
| Baños                | 2                 |
| Año de construcción  | 1961              |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje        |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 690.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casas bifamiliares                                                        |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | Terraza, Cocina empotrada                                                 |

Número de propiedad: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 20.06.2032          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 245.20 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | G                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1961                   |

Número de propiedad: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

## La propiedad



Número de propiedad: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

## La propiedad



Número de propiedad: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

## La propiedad



Número de propiedad: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

## La propiedad



Número de propiedad: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

## La propiedad



Número de propiedad: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

## La propiedad



Número de propiedad: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

## La propiedad



Número de propiedad: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

## La propiedad



Número de propiedad: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

## La propiedad



Número de propiedad: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

## Una primera impresión

¡Bienvenido a su nuevo hogar! Esta casa combina el encanto de los años 60 con la comodidad de una vida moderna y un ambiente acogedor. Construida en 1961 y completamente renovada entre 2022 y 2024, esta casa unifamiliar impresiona por sus materiales de alta calidad, sus luminosas estancias y un hermoso jardín que invita al relax. Actualmente utilizada como vivienda unifamiliar, la propiedad se puede dividir fácilmente en dos viviendas independientes, ideal para familias multigeneracionales o para combinar vida y trabajo bajo un mismo techo. Le esperan aproximadamente 155 m<sup>2</sup> de espacio habitable, con un salón-comedor de planta abierta con elegantes suelos de parqué de madera noble, amplios ventanales y acceso a la terraza cubierta. La moderna cocina, con suelo de piedra natural, se integra armoniosamente con el diseño general y ofrece vistas al cuidado jardín. En la planta superior encontrará varios dormitorios, un despacho con armario empotrado y posibilidad de ampliación en el ático; desde aquí, una claraboya podría incluso ofrecer vistas al castillo de Sparrenburg. La casa cuenta con un sótano completo y una cómoda entrada lateral al jardín, además de un garaje con trastero adicional. Durante la reforma integral, se priorizó la calidad y la eficiencia energética: - Nuevas ventanas de triple acristalamiento y una nueva puerta de entrada - Instalación eléctrica y fontanería actualizadas en toda la casa - Techo nuevo con sistema fotovoltaico - Suelo radiante en el baño, persianas eléctricas en la planta baja - Calefacción de gas (instalada en 2007, con mantenimiento regular) y un calentador de agua nuevo (instalado en 2025). El precioso jardín paisajístico es otro punto a destacar de la propiedad. Árboles frutales maduros, un pequeño estanque, bancales elevados de nueva construcción y acogedoras zonas de estar crean un oasis de tranquilidad. Disfrute de los días soleados y las cálidas tardes de verano en la terraza cubierta con vistas a la vegetación circundante. ¡Compruebe usted mismo las ventajas de esta propiedad y concierte una visita hoy mismo!

Número de propiedad: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

## Detalles de los servicios

Mit dieser Aufteilung und Ausstattung können Sie rechnen:

### KELLERGESCHOSS

- Kellerräume
- Heizkeller
- Waschkeller
- Ausseneingang

### ERDGESCHOSS

- großzügiger Eingansbereich
- Badezimmer (Dusche)
- heller Wohn-/Essbereich
- Küche
- 1 großes Zimmer

### DACHGESCHOSS

- Badezimmer (Anschlüsse vorbereitet)
- 3 Schlafzimmer
- Büro

### SPITZBODEN

- mögliche Ausbaureserve

### HIGHLIGHTS

- + Neue Fenster mit 3-fach-Verglasung und neue Haustür
- + Erneuerte Elektrik und Verrohrung im gesamten Haus
- + Neues Dach mit Photovoltaikanlage
- + Fußbodenheizung im Bad, elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- + Gasheizung (2007, regelmäßig gewartet) und neuer Warmwasserbereiter (2025)
- + Naturstein- und Parkettböden für ein stimmiges, zeitloses Wohnambiente

Número de propiedad: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

## Todo sobre la ubicación

Das Haus liegt in einer verkehrsberuhigten Wohnstraße im beliebten Stadtteil Gadderbaum – ruhig, grün und zugleich hervorragend angebunden. Kindergärten, Schulen, Ärztezentrum und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Der Teutoburger Wald lädt direkt vor der Haustür zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.

Der Stadtbezirk Gadderbaum ist der kleinste Stadtbezirk in der Stadt Bielefeld mit ca. 10.000 Einwohnern. Gadderbaum ist vor allem bekannt durch die von Bodelschwingschen Stiftungen Bethel. Die Lage ist geprägt durch den Höhenzug des Teutoburger Waldes am Bielefelder Pass. Die Innenstadt ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder direkt mit der Buslinie zu erreichen. Gute Verkehrsanbindung bieten die Autobahn A2 und A33 und der Bielefelder Hauptbahnhof.

Erkundigen Sie die freundliche und aufgeschlossene Bielefelder Großstadt, die sich in den letzten Jahren zur wirtschaftlichen und kulturellen Metropole Ostwestfalens entwickelt hat. Darüber hinaus bieten sich Ihnen in der näheren Umgebung zahlreiche Freizeitaktivitäten wie Golf, Tennis, Reiten oder Wandern.

Número de propiedad: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.6.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 245.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

### 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.

Número de propiedad: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Markus Nagel

---

Hermannstraße 1, 33602 Bielefeld

Tel.: +49 521 - 30 57 58 0

E-Mail: [bielefeld@von-poll.com](mailto:bielefeld@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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