

Bielefeld - Stieghorst

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

Número de propiedad: 26019018

360°-Rundgang



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

PRECIO DE COMPRA: 635.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 174 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 761 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 26019018 - 33605 Bielefeld - Stieghorst**

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

Número de propiedad: 26019018 - 33605 Bielefeld - Stieghorst

## De un vistazo

Número de propiedad	26019018
Superficie habitable	ca. 174 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8
Baños	3
Año de construcción	1988
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	635.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 58 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26019018 - 33605 Bielefeld - Stieghorst

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	102.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	10.06.2036	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1988

Número de propiedad: 26019018 - 33605 Bielefeld - Stieghorst

## La propiedad



Número de propiedad: 26019018 - 33605 Bielefeld - Stieghorst

## La propiedad



Número de propiedad: 26019018 - 33605 Bielefeld - Stieghorst

## La propiedad



Número de propiedad: 26019018 - 33605 Bielefeld - Stieghorst

## La propiedad



Número de propiedad: 26019018 - 33605 Bielefeld - Stieghorst

## La propiedad



Número de propiedad: 26019018 - 33605 Bielefeld - Stieghorst

## La propiedad



Número de propiedad: 26019018 - 33605 Bielefeld - Stieghorst

## La propiedad



Número de propiedad: 26019018 - 33605 Bielefeld - Stieghorst

## La propiedad



Número de propiedad: 26019018 - 33605 Bielefeld - Stieghorst

## La propiedad



Número de propiedad: 26019018 - 33605 Bielefeld - Stieghorst

## La propiedad



Número de propiedad: 26019018 - 33605 Bielefeld - Stieghorst

## La propiedad



Número de propiedad: 26019018 - 33605 Bielefeld - Stieghorst

## La propiedad



Número de propiedad: 26019018 - 33605 Bielefeld - Stieghorst

## La propiedad



Número de propiedad: 26019018 - 33605 Bielefeld - Stieghorst

## La propiedad



Número de propiedad: 26019018 - 33605 Bielefeld - Stieghorst

## La propiedad



Número de propiedad: 26019018 - 33605 Bielefeld - Stieghorst

## La propiedad



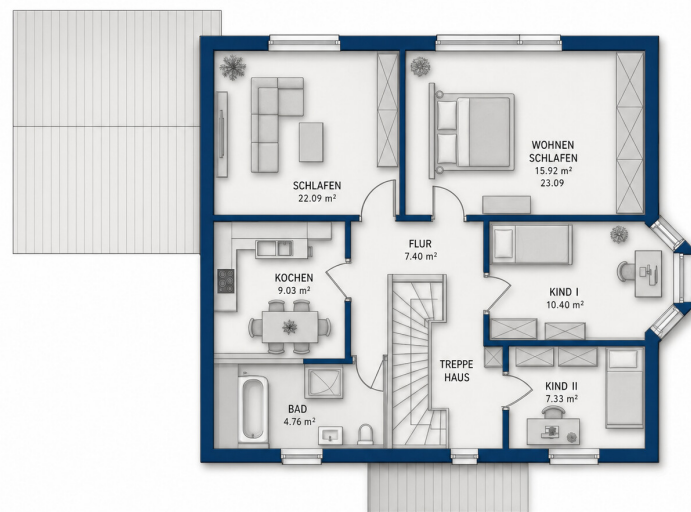
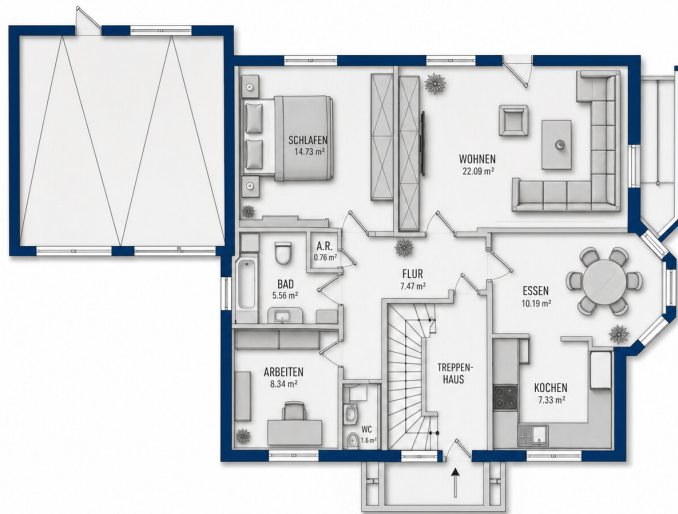
Número de propiedad: 26019018 - 33605 Bielefeld - Stieghorst

## La propiedad

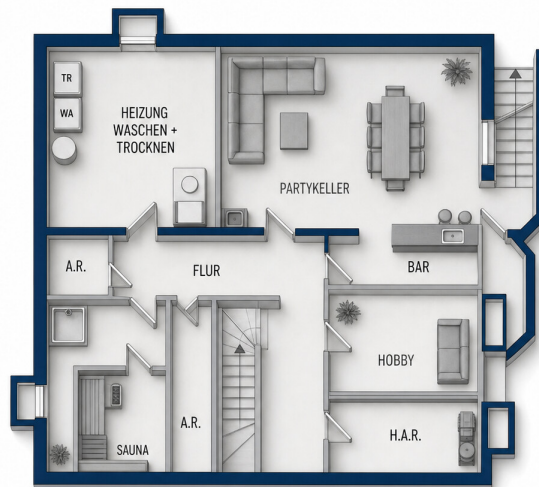
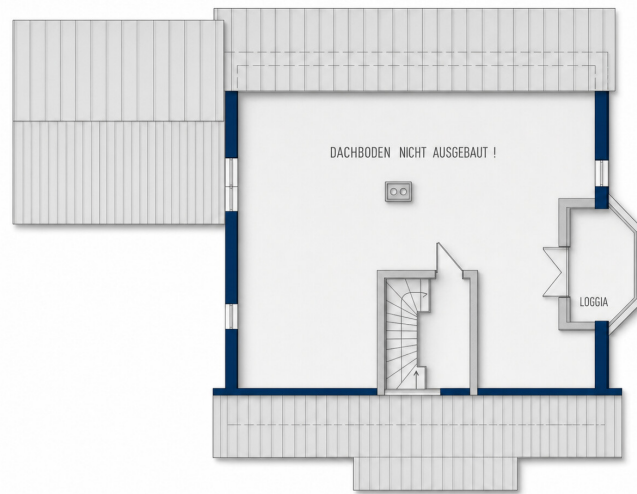


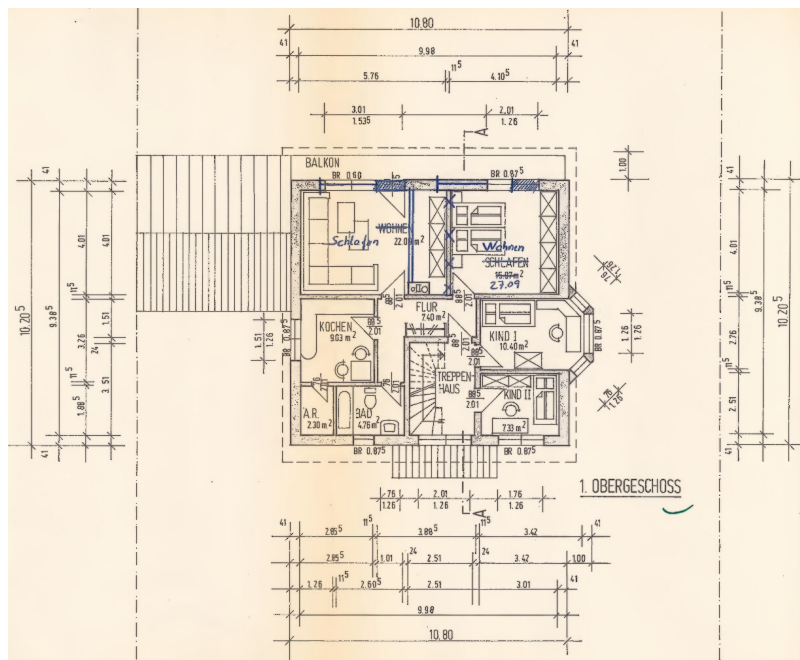
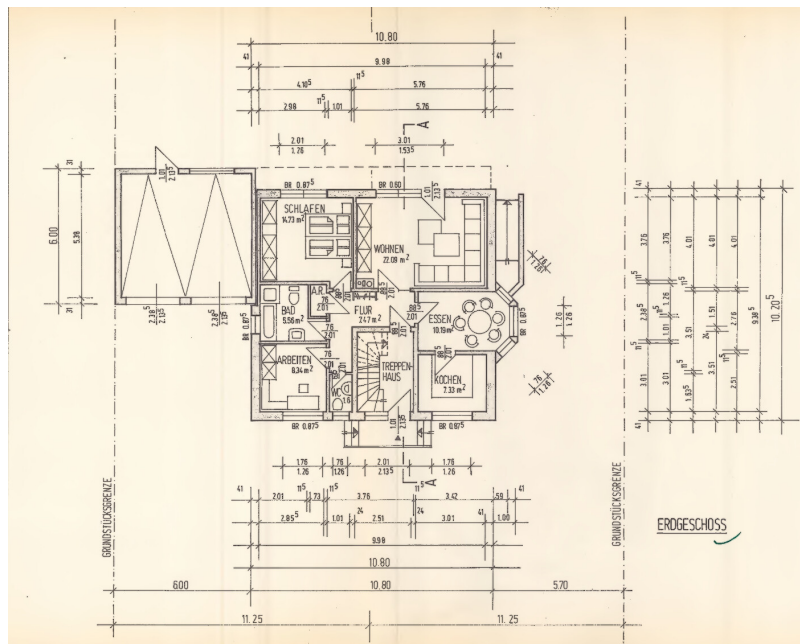
Número de propiedad: 26019018 - 33605 Bielefeld - Stieghorst

## Planos de planta

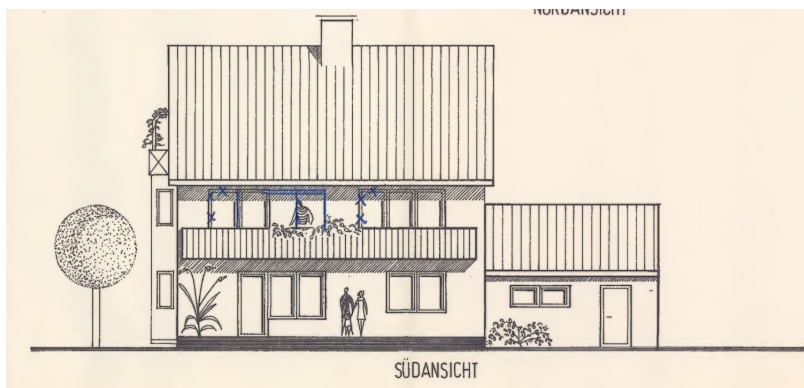
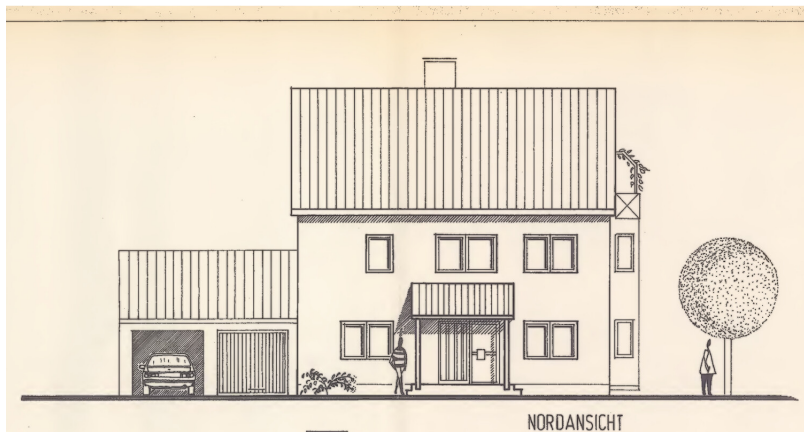
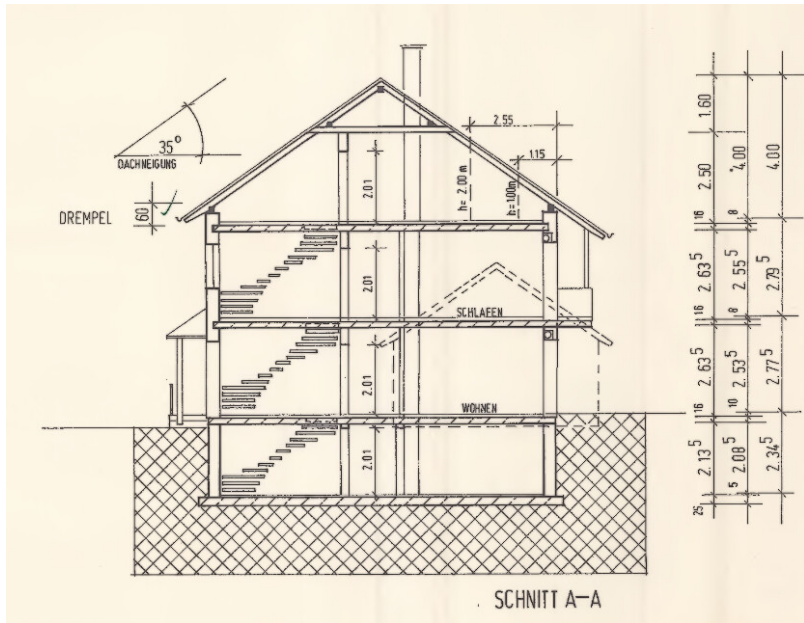


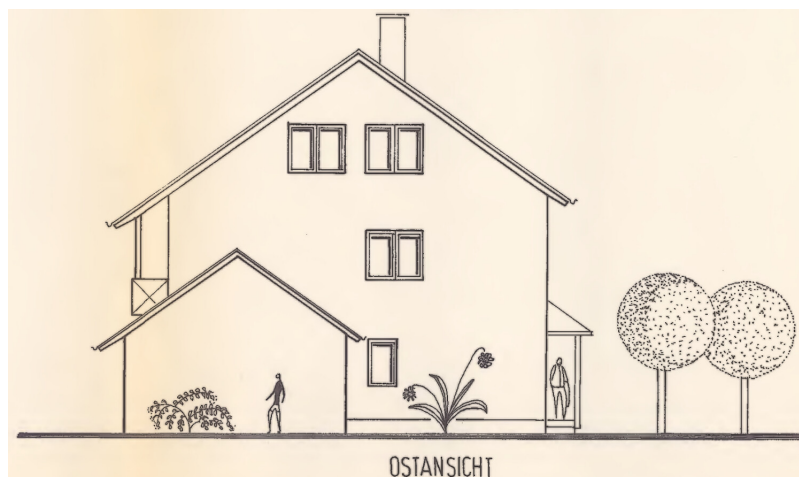
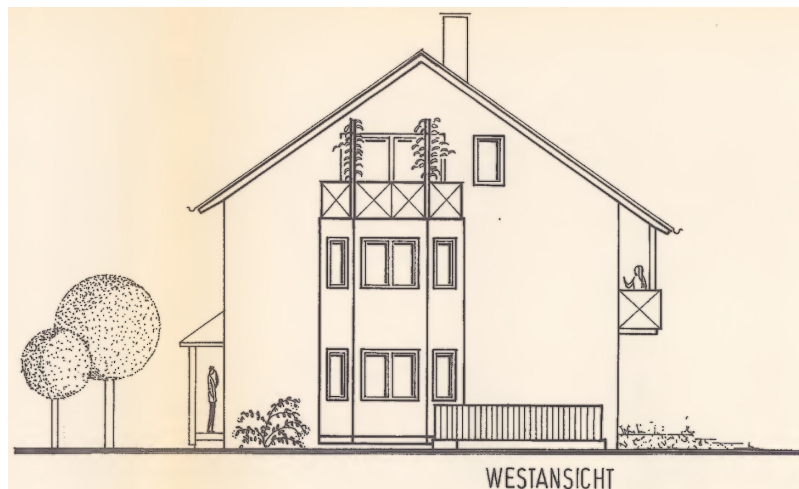
1. OBERGESCHOSS











Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26019018 - 33605 Bielefeld - Stieghorst**

## Una primera impresión

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.

**Número de propiedad: 26019018 - 33605 Bielefeld - Stieghorst**

## **Detalles de los servicios**

### **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

**Número de propiedad: 26019018 - 33605 Bielefeld - Stieghorst**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 26019018 - 33605 Bielefeld - Stieghorst**

## Otros datos

### 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.

**Número de propiedad: 26019018 - 33605 Bielefeld - Stieghorst**

## **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)**