

Bielefeld – Gadderbaum

## Bielefeld-Gadderbaum : Maison individuelle ou bifamiliale rénovée avec soin et offrant une vue panoramique ! 155 m<sup>2</sup> | Garage

CODE DU BIEN: 25019034



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

PRIX D'ACHAT: 690.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 155 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 544 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25019034
Surface habitable	ca. 155 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1961
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	690.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	20.06.2032
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	245.20 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1961

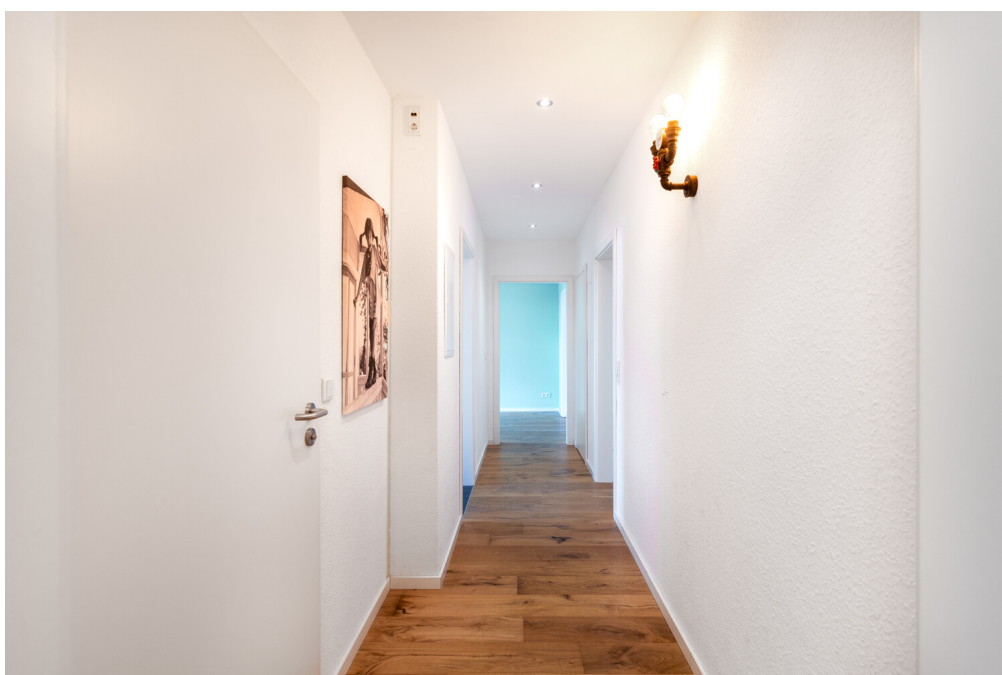
CODE DU BIEN: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

## La propriété



CODE DU BIEN: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum**

## Une première impression

Bienvenue dans votre nouvelle maison ! Cette maison allie le charme des années 60 au confort moderne et à une atmosphère chaleureuse. Construite en 1961 et entièrement rénovée entre 2022 et 2024, cette maison individuelle séduit par la qualité de ses matériaux, la luminosité de ses pièces et son magnifique jardin propice à la détente. Actuellement utilisée comme maison unifamiliale, la propriété peut facilement être divisée en deux logements distincts – idéal pour les familles multigénérationnelles ou pour combiner vie et travail sous un même toit. Environ 155 m<sup>2</sup> habitables vous attendent, comprenant un séjour/salle à manger ouvert avec un élégant parquet, de grandes fenêtres et un accès à la terrasse ensoleillée couverte. La cuisine moderne, avec son sol en pierre naturelle, s'intègre harmonieusement à l'ensemble et offre une vue sur le jardin paysager. À l'étage, vous trouverez plusieurs chambres, un bureau avec placard intégré et un potentiel d'aménagement des combles – d'où un puits de lumière pourrait même offrir une vue sur le château de Sparrenburg. Cette maison dispose d'un sous-sol complet et d'un accès latéral pratique au jardin, ainsi que d'un garage avec espace de rangement supplémentaire. Lors de sa rénovation complète, la qualité et l'efficacité énergétique ont été les priorités absolues : fenêtres à triple vitrage et porte d'entrée neuves, électricité et plomberie entièrement refaites, toiture neuve avec système photovoltaïque, chauffage au sol dans la salle de bain, volets roulants électriques au rez-de-chaussée, chauffage au gaz (installé en 2007 et régulièrement entretenu) et chauffe-eau neuf (installé en 2025). Le magnifique jardin paysager est un autre atout majeur de cette propriété. Arbres fruitiers matures, petit bassin, parterres surélevés récemment créés et coins salons confortables composent un véritable havre de paix. Profitez des journées ensoleillées et des douces soirées d'été sur la terrasse couverte offrant une vue imprenable sur la verdure environnante. Découvrez par vous-même les atouts de cette propriété et prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui !

CODE DU BIEN: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

## Détails des commodités

Mit dieser Aufteilung und Ausstattung können Sie rechnen:

### KELLERGECHOSS

- 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

**CODE DU BIEN: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum**

## Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Markus Nagel

---

Hermannstraße 1, 33602 Bielefeld

Tel.: +49 521 - 30 57 58 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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