Bielefeld – Hoberge - Uerentrup

Bielefeld-Hoberge: freistehendes EFH | 250 m² Wfl | stilvoll modernisiert | TOP LAGE am Twellbachtal

??????? ????????: 22019037a

???? ??????: 1.200.000 EUR • ?????????: ca. 250 m² • ???????: 8 • ?????? ???: 943 m²

??????? ????????: 22019037a - 33619 Bielefeld – Hoberge - Uerentrup

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 22019037a - 33619 Bielefeld – Hoberge - Uerentrup

?? ??? ?????

??????? ????????	22019037a
?????????	ca. 250 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	8
????????? ??? ????????	5
????????	4
???? ??????????	1970
????? ??????????	3 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	1.200.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2013
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 140 m²
??????	???????, WC ??????????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 22019037a - 33619 Bielefeld – Hoberge - Uerentrup

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????	????????????? ?????????	VERBRAUCH
???? ?????????	GAS	?????? ????????? ?????????	187.50 kWh/m²a
?????????? ????????????? ?????? ???	04.10.2032	????????? ??????????? ????????	F
???? ?????????	?????		

??????? ????????: 22019037a - 33619 Bielefeld – Hoberge - Uerentrup

?? ???????

??????? ????????: 22019037a - 33619 Bielefeld – Hoberge - Uerentrup

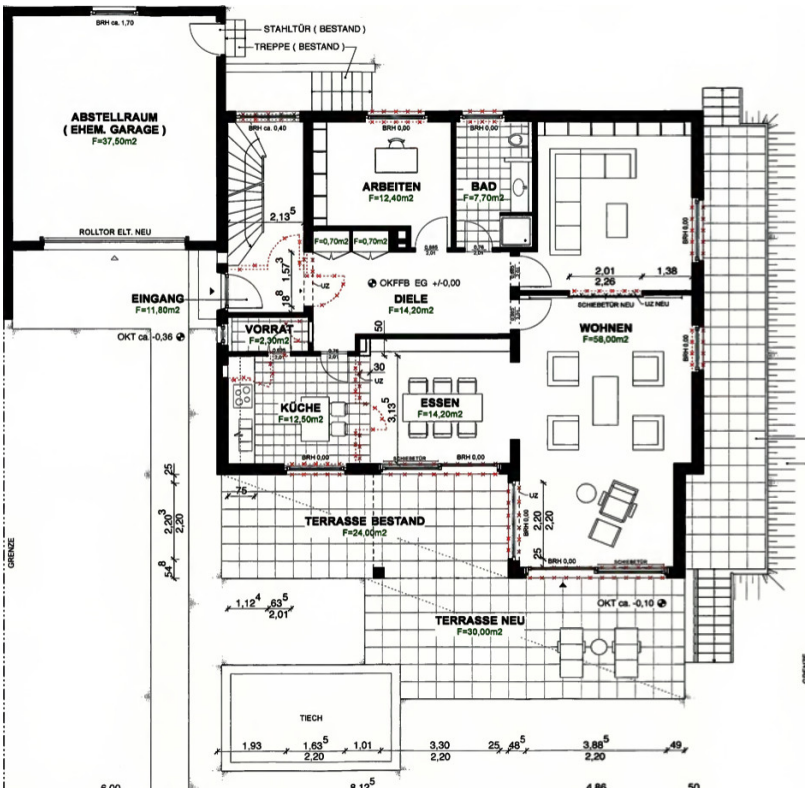
?? ???????

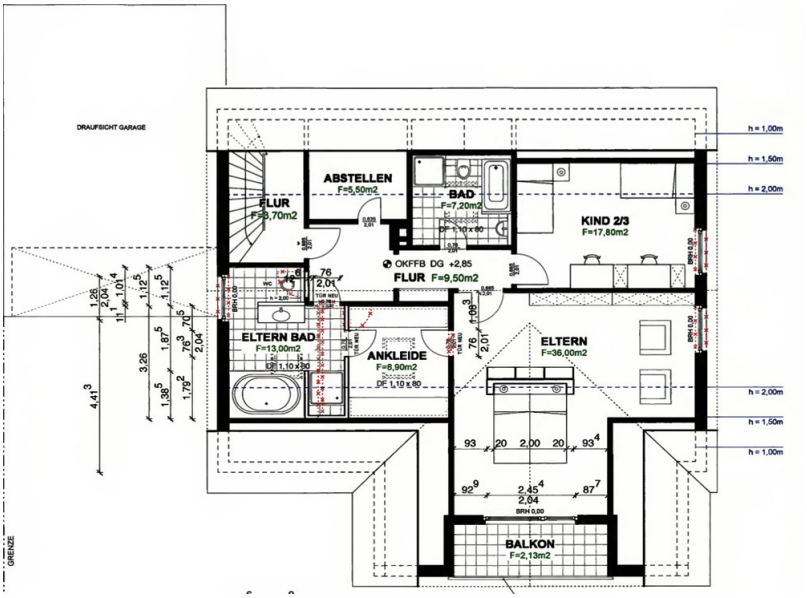
??????? ????????: 22019037a - 33619 Bielefeld – Hoberge - Uerentrup

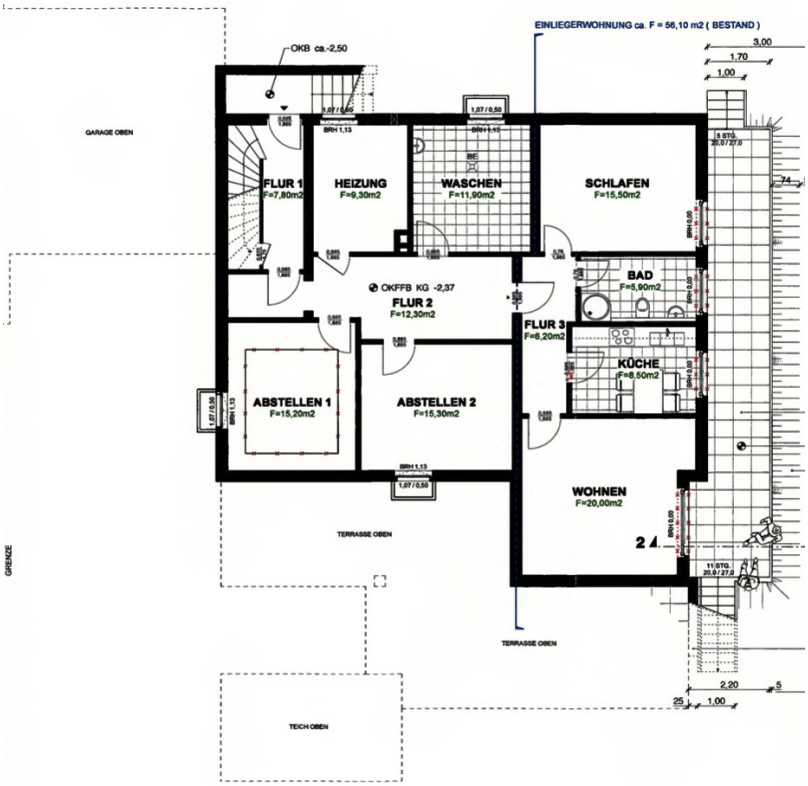
?? ???????

??????? ????????: 22019037a - 33619 Bielefeld – Hoberge - Uerentrup

??????




DRAUFSICHT GARAGE
ABSTELLEN
F=5,50m2
FLUR
F=3,70m2
BAD
F=7,20m2
KIND 2/3
F=17,80m2
OKFFB DG +2,85
FLUR F=9,50m2
ELTERN BAD
F=13,00m2
ANKLEIDE
F=8,90m2
ELTERN
F=36,00m2
BALKON
F=2,13m2
GRENZE
h = 1,00m
h = 1,50m
h = 2,00m


EINLIEGERWOHNUNG ca. F = 56,10 m2 (BESTAND)
OKB ca.-2,50
GARAGE OBEN
FLUR 1
F=7,80m2
HEIZUNG
F=9,30m2
WASCHEN
F=11,90m2
SCHLAFEN
F=15,50m2
BAD
F=5,90m2
OKFFB KG -2,37
FLUR 2
F=12,30m2
FLUR 3
F=6,20m2
KÜCHE
F=8,50m2
ABSTELLEN 1
F=15,20m2
ABSTELLEN 2
F=15,30m2
WOHNEN
F=20,00m2
TERRASSE OBEN
TERRASSE OBEN
TEICH OBEN
GRENZE

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 22019037a - 33619 Bielefeld – Hoberge - Uerentrup

??? ????? ????????

In einer sehr bevorzugten Wohnlage von Bielefeld präsentiert sich dieses modern ausgestattete Einfamilienhaus mit einem ca. 943 m² großen und kaum einsehbaren Grundstück, Garage und PKW-Stellplätzen. Um ein familienfreundliches und elegantes Wohndomizil zu schaffen, wurde die Immobilie mit viel Gespür im Jahre 2013 modernisiert. Schon beim ersten Betreten des Einfamilienhauses werden Ihnen die modernen Wohnakzente und eine clevere ausgeführte Grundrissgestaltung ins Auge fallen. Besonders hervorzuheben ist außerdem, dass durch eine umfangreiche Sanierung im Jahre 2013 das Haus von Grund auf erneuert wurde. Beispielsweise sind hier der Austausch aller Fenster, Elektroleitungen, Wasserleitungen und die teilweise Veränderungen des Grundrisses anzuführen. Eine Solaranlage trägt zu Einsparungen bei den Energiekosten bei. In Zeiten mit stark gestiegenen Baukosten und Handwerkermangel ein echter Pluspunkt! Der großzügige Zuschnitt auf insgesamt 320 m² Fläche bietet Ihrer Familie viel Platz, Gemütlichkeit und ausreichend Rückzugsorte. Eine Fläche von ca. 250 m² befindet sich auf den Wohnebenen im Erdgeschoss und im Obergeschoss des Hauses. Im Erdgeschoss gelangt man durch die Hauseingangstür in den repräsentativen Eingangsbereich, welcher hell und modern anmutet. Zu Ihrer Linken befindet sich das Treppenhaus mit Zugang in das Unter- sowie Dachgeschoss. Des Weiteren befindet sich auf der linken Seite ein modernes Badezimmer und ein Kinderzimmer, welches sich ebenfalls als Büro anbietet. Auf der rechten Seite gelangen Sie in den Koch-, Speise-, und Wohnbereich, welcher mit einer hochwertigen BULTHAUP Einbauküche ausgestattet ist und ein wunderschönes Zusammenspiel von Ambiente und Bewegungsfreiheit bietet. Der Wohnbereich ist offen gestaltet und bietet den Zugang zur Terrasse, sowie auch von der Küche. Im Dachgeschoss finden Sie neben einem kleinen Büro ein großzügiges Kinderzimmer mit einem angrenzenden voll ausgestatteten Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC. Als Rückzugsmöglichkeit präsentiert sich das äußerst große Elternschlafzimmer mit einer freistehenden Badewanne und Zugang zu der sonnigen Loggia, welche über die bodentiefen Fenster einen großartigen Ausblick in den Garten bietet. Zusätzlich zu dem bereits vorhandenen Badezimmer präsentiert sich noch ein weiteres äußerst ansprechendes Masterbad mit barrierefreier Dusche und ein separates Ankleidezimmer, welches ggfs. auch als Gästezimmer nutzbar ist. Im Untergeschoss finden Sie neben einem klassischen Vollkeller mit ausreichend Abstellmöglichkeiten ebenfalls eine 70 m² Einliegerwohnung mit geringer Deckenhöhe, welche mit wenigen Handgriffen zu einer vollwertigen Wohnung / Wellnessbereich oder Büro umgebaut werden kann. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre schriftliche Kontaktaufnahme per Mail!

??????? ????????: 22019037a - 33619 Bielefeld – Hoberge - Uerentrup

????????????? ??? ???????

Mit dieser Aufteilung können Sie rechnen:
UNTERGESCHOSS
- Technikraum
- Vorratskeller
- Waschkeller
- Kellerausgänge in den Garten
- 70 m² Einliegerwohnung
- Vollbad
- 2 Zimmer
- Ausgang auf die Terrasse

ERDGESCHOSS
- geräumiger Eingangsbereich, graue Fliesen
- Einbauküche der Marke BULTHAUP mit Zugang in den Garten, Eichenparkett
- Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern und Zugängen in den Garten, Eichenparkett
- Fußbodenheizung
- Tageslichtbad mit bodentiefen Fenstern und Dusche, grau gefliest
- Kinderzimmer / Büro, Eichenparkett

DACHGESCHOSS
- geräumiger Flur, dunkles Parkett
- sehr großzügiges Schlafzimmer mit eigener freistehenden Badewanne und Süd-Loggia, Eichenparkett
- großes Kinderzimmer / Büro, bodentiefes Fenster, dunkles Laminat
- Badezimmer angrenzend an Büro / Kinderzimmer mit Dusche und Badewanne
- Masterbad mit ebenerdiger Dusche und WC
- großzügiges Ankleidezimmer, dunkles Laminat

HIGHLIGHTS
+ sehr umfangreiche Modernisierungen
+ beliebte und ruhige Lage
+ hohe Anzahl an Zimmern und Bädern
+ hochwertige Ausstattung
+ diverse Nutzungsmöglichkeiten im KG
+ 3 Stellplätze + Garage
+ Solaranlage

??????? ????????: 22019037a - 33619 Bielefeld – Hoberge - Uerentrup

??? ??? ??? ?????????

Unser Immobilienangebot liegt in einer ruhigen Wohnstraße im beliebten Stadtteil von Hoberge. Das Leben hier ist ländlich geprägt und bietet Wohnen in schöner, naturnaher Umgebung. Der behagliche Bielefelder Stadtteil ist umgeben von Wiesen, Wäldern und Feldern, die sich bestens für zahlreiche Freizeitaktivitäten wie Mountainbiken, Wandern, Joggen und Spazierengehen eignen. Der Tierpark Olderdissen ist in kürze erreichbar. In Hoberge-Uerentrup ist die Nahversorgung durch den Einzelhandel durch das Liniennetz der Bielefelder Stadtbusse gesichert.

??????? ????????: 22019037a - 33619 Bielefeld – Hoberge - Uerentrup

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.10.2032. Endenergieverbrauch beträgt 187.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

??????? ????????: 22019037a - 33619 Bielefeld – Hoberge - Uerentrup

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

VON POLL IMMOBILIEN

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com