

Bielefeld - Gellershagen

# Bielefeld-Gellershagen: Bezugsfreies Dreifamilienhaus am Bultkamp Park | ca. 238 m<sup>2</sup> Wfl. | 3x Garage

Αριθμός ακινήτου: 26019019

Neuvorstellung



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 595.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 237,6 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 10 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 511 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 26019019 - 33613 Bielefeld - Gellershagen

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

Αριθμός ακινήτου: 26019019 - 33613 Bielefeld - Gellershagen

?? ??? ??????

???????	26019019
?????????	ca. 237,6 m <sup>2</sup>
????? ??????	????????????? ??????
?????????	10
????????? ???	7
?????????	
?????????	3
???? ????????????	1955
????? ????????????	3 x ??????

???? ????????	595.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ????????????	2016
????????? ????????????	???????
?????????	?????, ????????????????
	?????????

Αριθμός ακινήτου: 26019019 - 33613 Bielefeld - Gellershagen

?????????? ?

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ??????????	?????	?????? ?????????? ??????????	189.60 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????? ????????????? ?????? ??	04.05.2036	????????? ???????????? ?????????	F
???? ??????????	?????	???? ?????????? ????????? ?? ?? ????????? ??????????????	1955

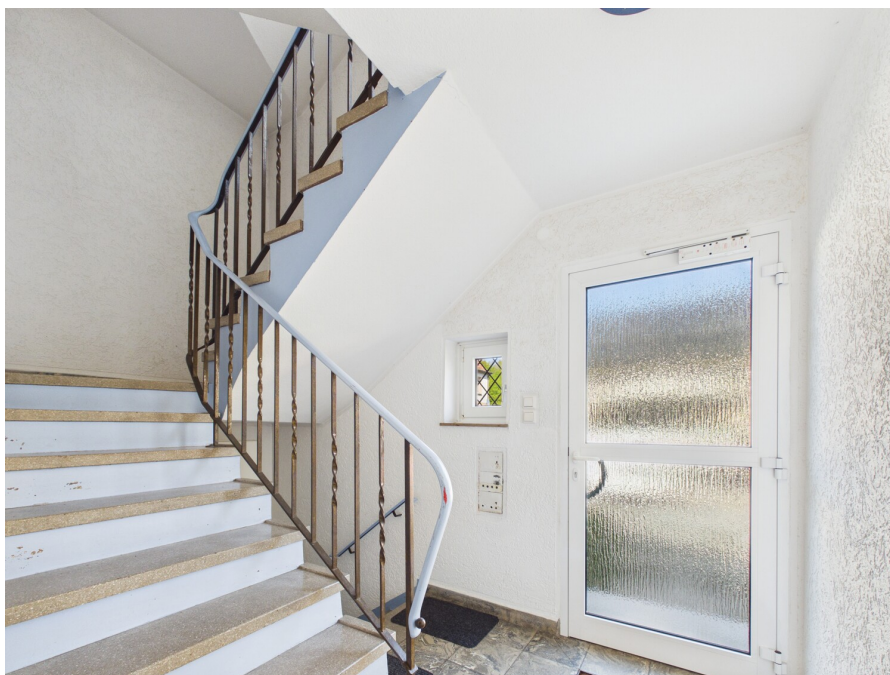
Αριθμός ακινήτου: 26019019 - 33613 Bielefeld - Gellershagen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26019019 - 33613 Bielefeld - Gellershagen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26019019 - 33613 Bielefeld - Gellershagen

?? ????????



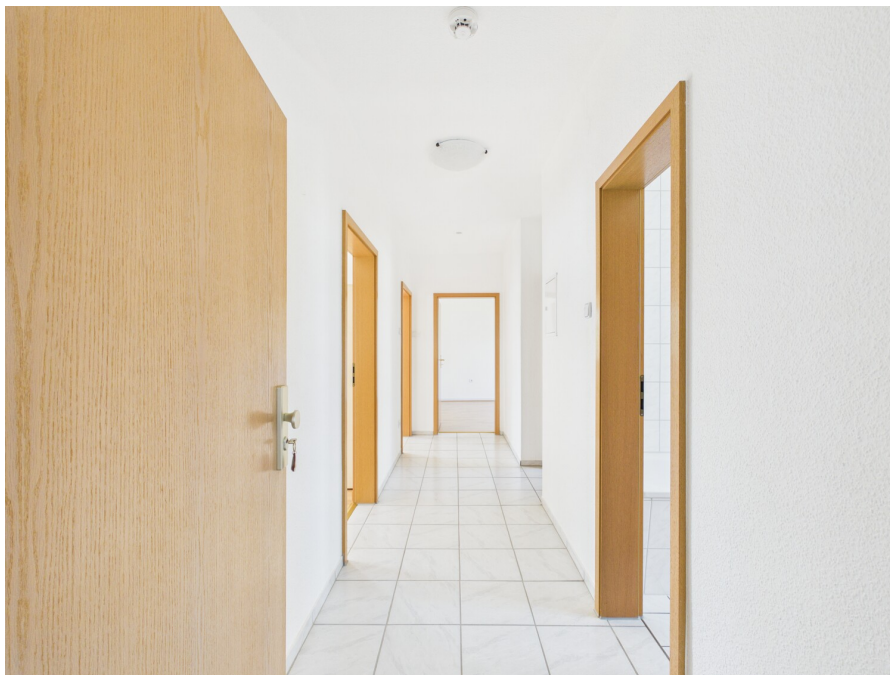
Αριθμός ακινήτου: 26019019 - 33613 Bielefeld - Gellershagen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26019019 - 33613 Bielefeld - Gellershagen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26019019 - 33613 Bielefeld - Gellershagen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26019019 - 33613 Bielefeld - Gellershagen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26019019 - 33613 Bielefeld - Gellershagen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26019019 - 33613 Bielefeld - Gellershagen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26019019 - 33613 Bielefeld - Gellershagen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26019019 - 33613 Bielefeld - Gellershagen

?? ????????



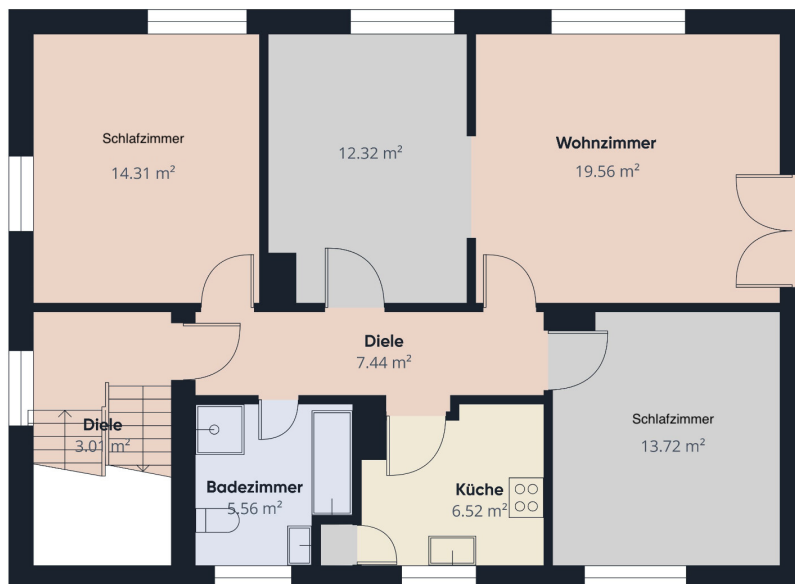
Αριθμός ακινήτου: 26019019 - 33613 Bielefeld - Gellershagen

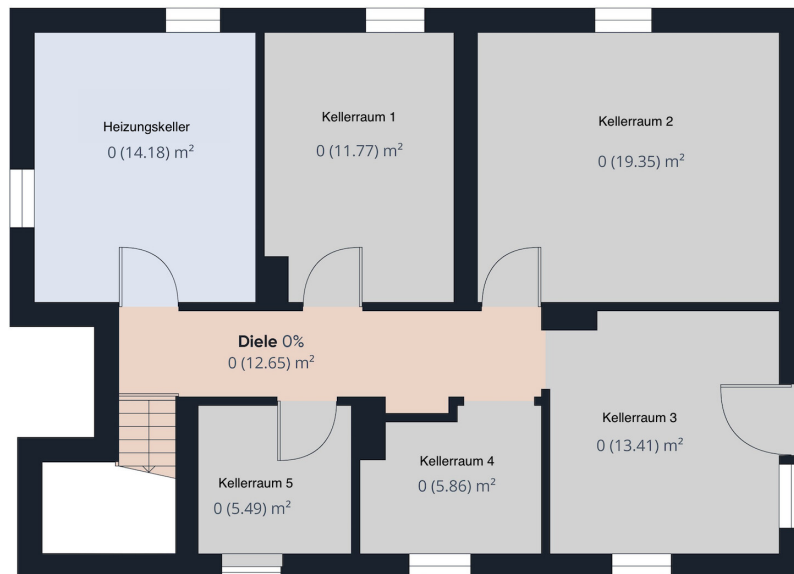
?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26019019 - 33613 Bielefeld - Gellershagen

??????





Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26019019 - 33613 Bielefeld - Gellershagen**

**???** **?????** **?????????**

Wir freuen uns, Ihnen dieses gepflegte und vielseitig nutzbare Dreifamilienhaus in einer ruhigen und zugleich beliebten Wohnlage von Bielefeld im Stadtteil Gellershagen vorstellen zu können. Die Nähe zum Bultkamp Park sorgt für eine angenehme Kombination aus städtischem Leben und einem grünen, familienfreundlichen Umfeld.

Das Haus wurde 1955 errichtet und Mitte der 1990er Jahre umfassend modernisiert. In diesem Zuge wurden unter anderem die Elektrik, die Fenster sowie große Teile des Innenausbaus erneuert. Die doppelt verglasten Kunststofffenster stammen ebenfalls aus dieser Zeit und tragen bis heute zu einem soliden Wohnkomfort bei.

Das Dach entspricht noch dem ursprünglichen Baujahr und wurde bislang nicht erneuert.

Auch energetisch wurden bereits Maßnahmen umgesetzt. Die Westfassade ist gedämmt, ebenso die unterste Geschossdecke. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Brennwertheizung aus dem Jahr 2016. In den Küchen sind Durchlauferhitzer vorhanden.

Die Immobilie umfasst drei Wohneinheiten mit gut geschnittenen Grundrissen. Die Wohnungen im Erdgeschoss und im Obergeschoss verfügen jeweils über rund 81 Quadratmeter Wohnfläche. Die Dachgeschosswohnung bietet etwa 74 Quadratmeter. Alle Einheiten sind ähnlich aufgebaut und klar strukturiert.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über eine Terrasse mit Westausrichtung sowie einen kleinen Gartenanteil. Die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss haben jeweils einen Balkon. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet ausreichend Abstell- und Nutzflächen.

Zum Objekt gehören außerdem drei Garagen im Hofbereich.

Die Immobilie lässt sich flexibel nutzen. Sie eignet sich sowohl als Kapitalanlage mit drei Einheiten als auch zur Eigennutzung, etwa mit einer Wohnung im Erdgeschoss und Vermietung der übrigen Einheiten. Auch eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus ist gut denkbar.

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre schriftliche Anfrage per E Mail.

**Αριθμός ακινήτου: 26019019 - 33613 Bielefeld - Gellershagen**

**?????????????? ??? ????????**

Mit dieser Aufteilung können Sie rechnen:

**KELLERGESCHOSS**

- + voll unterkellert
- + Kellereingang vom Garten / Hof
- + Heizungsraum
- + mehrere Abstellräume

**ERDGESCHOSS**

- + 2 x Schlafzimmer
- + Tageslichtbad
- + Küche
- + großzügiger Wohn- und Essbereich
- + Terrasse
- + Zugang zum Garten

**OBERGESCHOSS**

- + 2 x Schlafzimmer
- + Tageslichtbad
- + gepflegte Einbauküche
- + großzügiger Wohn- und Essbereich
- + Balkon

**DACHGESCHOSS**

- + insgesamt 4 Zimmer
- + 3 x Schlafzimmer
- + Tageslichtbad
- + Küche
- + Wohnzimmer
- + Balkon

**HIGHLIGHTS**

- + rund 237?m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + flexible Nutzung für Mehrgenerationen, Kapitalanlage oder Wohnen & Arbeiten
- + viele Modernisierungen
- + 3x Garagen

**Αριθμός ακινήτου: 26019019 - 33613 Bielefeld - Gellershagen**

**???** **???** **???** **???????????**

**Der Bielefelder Stadtteil Gellershagen gehört zum Stadtbezirk Schildesche. Die weiträumigen Parkanlagen und Grünzüge des Stadtteils verbinden Gellershagen bis zum Obersee in Schildesche und zum Teutoburger Wald mit den bekannten Naherholungszielen. Diese fahrradfreundliche Umgebung verlockt dazu, das Auto öfter mal stehen zu lassen.**

**Gellershagen ist mit dem Bielefelder Stadtbus moBiel und per Straßenbahn gut vernetzt. Zu den unbestreitbaren Vorteilen gehören neben der guten Erreichbarkeit der Innenstadt sicher auch die Nähe zum Campus der Bielefelder Universität.**

**Αριθμός ακινήτου: 26019019 - 33613 Bielefeld - Gellershagen**

**????? ????????????**

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26019019 - 33613 Bielefeld - Gellershagen**

**?????????? ????????????????**

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

**Markus Nagel**

---

**Hermannstraße 1, 33602 Bielefeld**

**Tel.: +49 521 - 30 57 58 0**

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

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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