Bielefeld – Gadderbaum

Bielefeld-Gadderbaum: 2-Zimmer ETW ca. 84 m² mit Südbalkon und TG-Stellplatz am Botanischen Garten

??????? ????????: 25019022

???? ??????: 275.000 EUR • ?????????: ca. 84 m² • ???????: 2

??????? ????????: 25019022 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

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

??????? ????????: 25019022 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

?? ??? ?????

??????? ????????	25019022
?????????	ca. 84 m²
???????	2
????????? ??? ????????	1
????????	1
???? ??????????	2001
????? ??????????	1 x ??????? ????????

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

??????? ????????: 25019022 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????? ?????? ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	02.03.2030
???? ?????????	?????

???????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	95.80 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2000

??????? ????????: 25019022 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

?? ???????

??????? ????????: 25019022 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

?? ???????

??????? ????????: 25019022 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

?? ???????

??????? ????????: 25019022 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

?? ???????

??????? ????????: 25019022 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

?? ???????

??????? ????????: 25019022 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

?? ???????

??????? ????????: 25019022 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

?? ???????

??????? ????????: 25019022 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

?? ???????

??????? ????????: 25019022 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

?? ???????

??????? ????????: 25019022 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

?? ???????

??????? ????????: 25019022 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

?? ???????

??????? ????????: 25019022 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

?? ???????

??????? ????????: 25019022 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

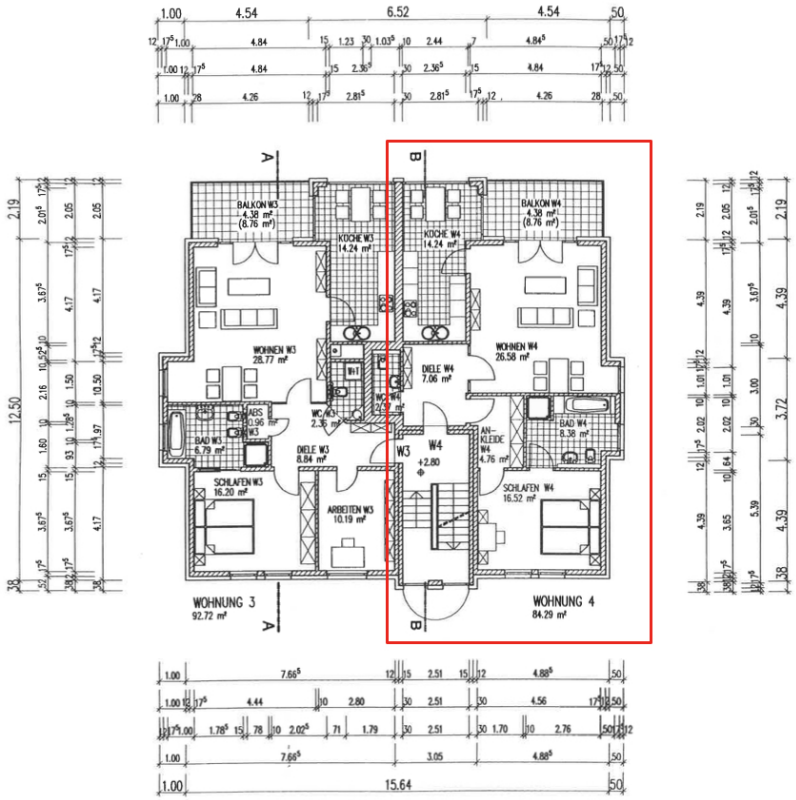
?? ???????

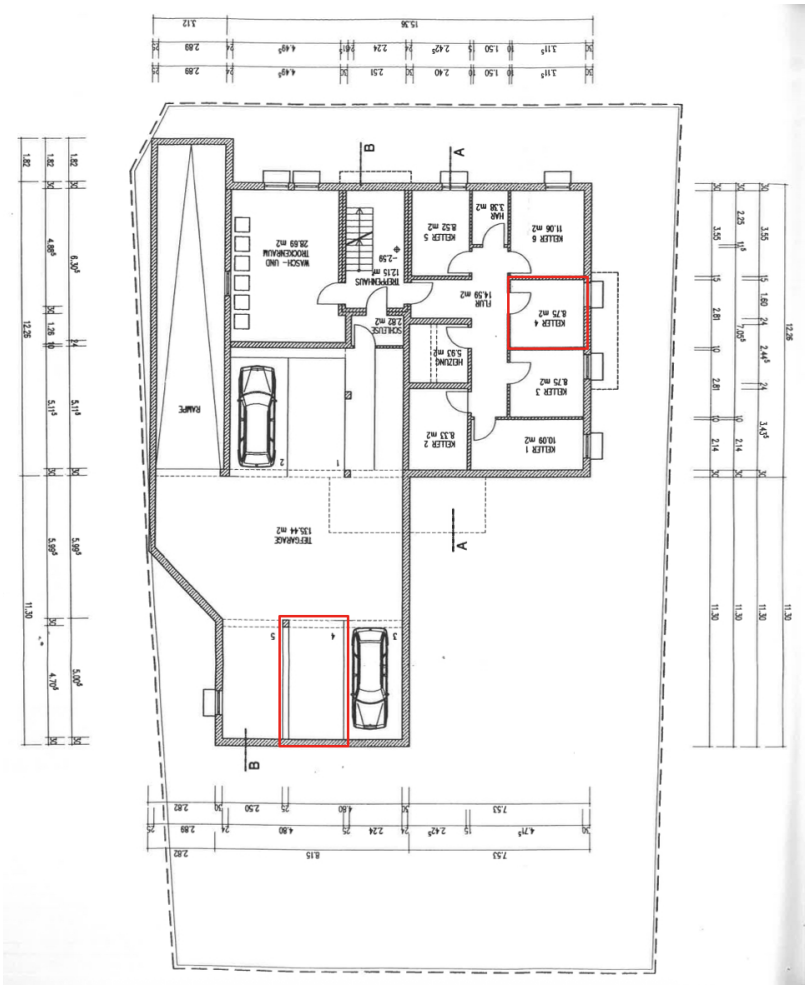
??????? ????????: 25019022 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

?? ???????

??????? ????????: 25019022 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

??????





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

??????? ????????: 25019022 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

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

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 84 m² Wohnfläche befindet sich im ersten Obergeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten aus dem Jahr 2001. Sie liegt in ruhiger, naturnahen Lage am Botanischen Garten im Stadtteil Gadderbaum und bietet eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Tageslicht.

Der großzügige Wohnbereich öffnet sich zur Südseite und führt auf einen ca. 8 m² großen Balkon, der auch von der angrenzenden Küche mit kleinem Essbereich aus zugänglich ist. Eine Markise bietet hier Schutz vor direkter Sonneneinstrahlung. Das Wohnzimmer ist mit Parkett ausgestattet, während Küche, Bad, Gäste-WC und Flur gefliest sind.

Das Schlafzimmer liegt ruhig zur Rückseite des Hauses und ist über einen kleinen Flur mit praktischem Einbauschrank erreichbar. Angrenzend befindet sich das Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Ein separates Gäste-WC befindet sich im Eingangsbereich.

Ein zur Wohnung gehörender Tiefgaragenstellplatz ermöglicht komfortables und wettergeschütztes Parken. Die Tiefgarage ist direkt mit dem Kellerbereich und dem Treppenhaus verbunden.

Im Kellergeschoss stehen zusätzlich ein eigener, abschließbarer Kellerraum sowie ein gemeinschaftlich genutzter Waschraum mit Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner zur Verfügung.

??????? ????????: 25019022 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

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

- Ruhige, naturnahe Lage nahe dem Botanischen Garten
- Gepflegtes 6-Parteien-Haus
- ca. 84?m² Wohnfläche
- 2 Zimmer mit funktionalem Grundriss
- ca. 8?m² großer Balkon mit Südausrichtung und Markise
- Zugang zum Balkon vom Wohnzimmer und von der Küche
- Einbauküche mit Essbereich
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- Separates Gäste-WC im Eingangsbereich
- Einbauschrank im Flur
- Parkettboden im Wohnbereich, Fliesen in Küche und Bad, Teppich im Schlafzimmer
- Tiefgaragenstellplatz (Im Preis enthalten)

??????? ????????: 25019022 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

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

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gefragten Wohnlage im Bielefelder Westen, nur wenige Gehminuten vom Botanischen Garten entfernt. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, gewachsenen Wohnstrukturen und der Nähe zum Teutoburger Wald – ideal für Spaziergänge, Laufrunden oder Erholung im Grünen.

Kulturelle Einrichtungen wie die Bielefelder Kunsthalle, die Altstadt, sowie das Theater am Alten Markt sind mit dem Fahrrad oder dem Auto bequem erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie ärztliche Versorgung befinden sich im weiteren Wohnumfeld.

Die nächste Bushaltestelle mit direkter Verbindung Richtung Innenstadt liegt in kurzer Gehentfernung. Die Straßenbahnhaltestelle „Bethel“ ist etwa 850?m entfernt und in ca. 10–12 Minuten zu Fuß erreichbar. Der Hauptbahnhof und die Innenstadt lassen sich sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten ansteuern. Durch die Lage im westlichen Stadtgebiet besteht zudem eine gute Anbindung an die Stadtautobahn und damit an die überregionalen Verkehrsachsen.

??????? ????????: 25019022 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.3.2030.
Endenergieverbrauch beträgt 95.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

??????? ????????: 25019022 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

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

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

Markus Nagel

Hermannstraße 1 / Ecke Niederwall, 33602 Bielefeld
Tel.: +49 521 - 30 57 58 0
E-Mail: bielefeld@von-poll.com

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

www.von-poll.com