

Bielefeld – Gadderbaum

Bielefeld-Gadderbaum: liebevoll saniertes Ein- bis Zweifamilienhaus mit Weitblick! 155 m² | Garage

???????? ?????: 25019034



www.von-poll.com

???? ?????: 690.000 EUR • ?????: ca. 155 m² • ?????: 6 • ????? ??: 544 m²

???????? ??????????: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

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

???????? ?????????: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

?? ??? ??????

???????? ?????????	25019034	???? ?????	690.000 EUR
????????	ca. 155 m²	????????	Käuferprovision
????? ?????	????????????? ?????		beträgt 3,57 % (inkl.
????????	6		MwSt.) des
????????????? ??	4		beurkundeten
????????		????????	Kaufpreises
????????	2	????????	???????
???? ????????????	1961	?????????????	
????? ?????????????	1 x ??????	???????	????????????????
			????????

???????? ?????????: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ??????????	245.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	20.06.2032	?????????? ?????????????? ??????????	G
????? ???????????	??????	????? ??????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1961

???????? ??????????: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

?? ?????????



???????? ?????????: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

?? ?????????



??????? ?????????: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

?? ????????



???????? ?????????: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

?? ?????????



???????? ?????????: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

?? ?????????



??????? ???????: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

?? ????????



???????? ??????????: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

?? ?????????



???????? ?????????: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

?? ?????????



??????? ???????: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

?? ???????



??????? ???????: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses Haus vereint den Charme der 60er-Jahre mit modernem Wohnkomfort und einer Atmosphäre zum Wohlfühlen.

Das 1961 erbaute und zwischen 2022 und 2024 vollständig sanierte Einfamilienhaus begeistert durch hochwertige Materialien, helle Räume und einen traumhaften Garten, der zum Verweilen einlädt.

Aktuell als Einfamilienhaus genutzt, lässt sich die Immobilie mit wenigen Handgriffen wieder in zwei separate Wohneinheiten aufteilen – ideal für Familien mit mehreren Generationen oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Auf rund 155 m² Wohnfläche erwartet Sie ein offener Wohn- und Essbereich mit stilvollem Echtholzparkett, großer Fensterfront und Zugang zur überdachten Sonnenterrasse.

Die moderne Küche mit Natursteinboden fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und öffnet den Blick in den liebevoll angelegten Garten.

Im Obergeschoss befinden sich mehrere Schlafräume, ein Büro mit Einbauschränk und eine Ausbaureserve im Dachboden – von hier aus bietet sich bei Einbau eines Dachfensters sogar ein Blick auf die Sparrenburg.

Das Haus ist vollunterkellert und verfügt über einen praktischen Seiteneingang in den Garten sowie eine Garage mit zusätzlichem Stauraum.

Bei der umfassenden Sanierung wurde größter Wert auf Qualität und Energieeffizienz gelegt:

- 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)

Der wunderschön eingewachsene Garten ist ein weiteres Highlight des Hauses. Alte Obstbäume, ein kleiner Teich, neu angelegte Hochbeete und gemütliche Sitzcken schaffen eine Oase der Ruhe. Auf der überdachten Terrasse genießen Sie sonnige Stunden und laue Sommerabende mit Blick ins Grüne.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie

noch heute einen Besichtigungstermin!

??????? ???????: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

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

Mit dieser Aufteilung und Ausstattung können Sie rechnen:

KELLERGESCHOSS

- 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

??????? ???????: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

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

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.

??????? ?????????: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.6.2032.
Endenergiebedarf beträgt 245.20 kwh/(m²*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.

??????? ?????????: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

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

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

Markus Nagel

Hermannstraße 1, 33602 Bielefeld

Tel.: +49 521 - 30 57 58 0

E-Mail: bielefeld@von-poll.com

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

www.von-poll.com