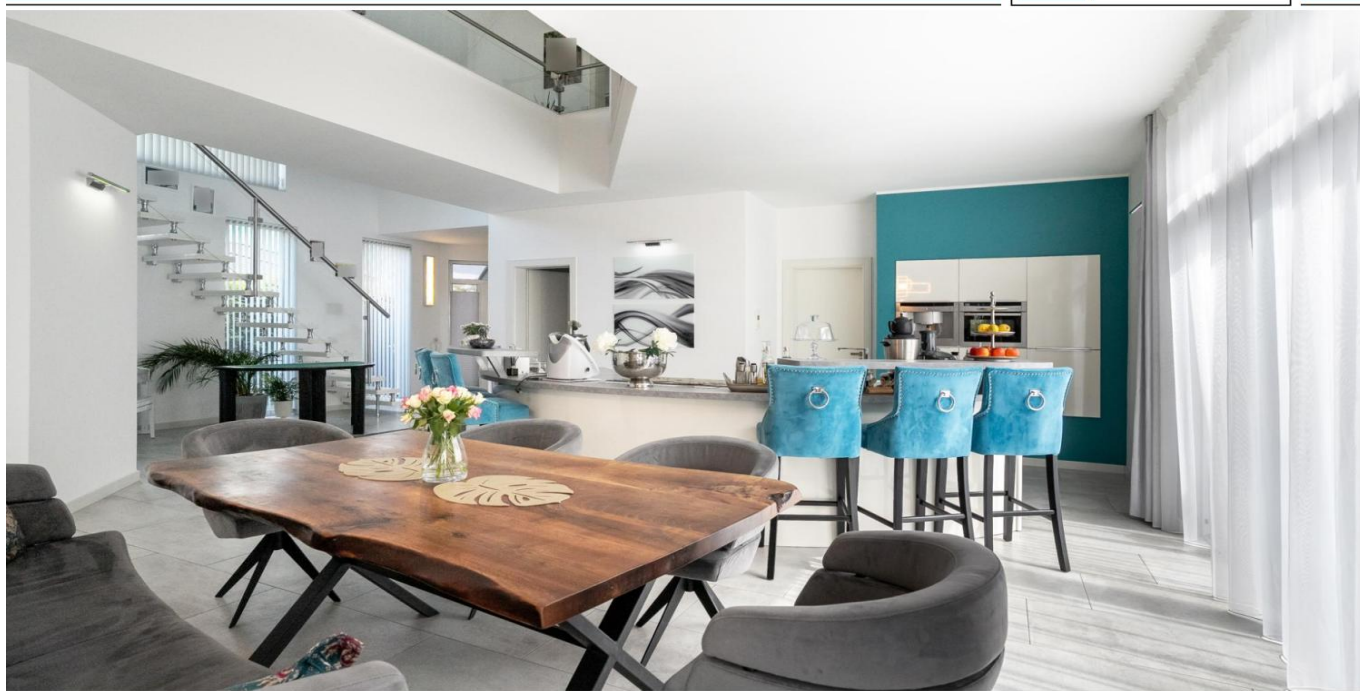


## Leopoldshöhe

**Leopoldshöhe: Exklusives Einfamilienhaus | Baujahr 2013 | ca. 239 m<sup>2</sup> WFL | 6 Zimmer | Doppelgarage**

Αριθμός ακινήτου: 26019031



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

**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 999.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 239 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 564 m<sup>2</sup>**

Αριθμός ακινήτου: 26019031 - 33818 Leopoldshöhe

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

Αριθμός ακινήτου: 26019031 - 33818 Leopoldshöhe

?? ??? ??????

???????	26019031	???? ??????	999.000 EUR
?????????	ca. 239 m <sup>2</sup>	?????	???????????
????? ??????	????????????? ??????	?????????????	?????????????????
?????????	6	?????????????	<b>Käuferprovision</b>
?????????? ???	4		<b>beträgt 3,57 % (inkl.</b>
?????????			<b>MwSt.) des</b>
?????????	2		<b>beurkundeten</b>
????? ????????????	2013	????????? ??????????????	<b>Kaufpreises</b>
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ??????	?????????	?????????
	?????????????, 2 x	?????????	????????, ???????,
	?????????		??????, ??????????

Αριθμός ακινήτου: 26019031 - 33818 Leopoldshöhe

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

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ???? ???? ?	?????	?????? ???? ???? ?	50.60 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????? ?????????????? ?????? ??	17.08.2031	????????? ????????????? ?????????	B
???? ???? ???? ?	?????	???? ???? ???? ? ?????? ? ? ? ????????? ??????????????	2013

Αριθμός ακινήτου: 26019031 - 33818 Leopoldshöhe

?? ???????



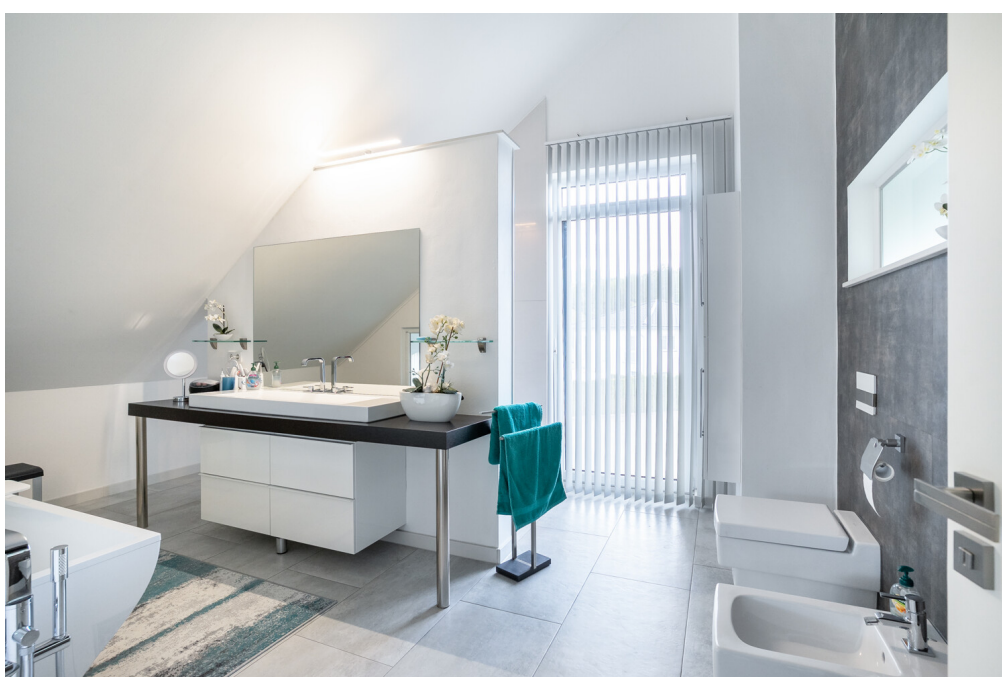
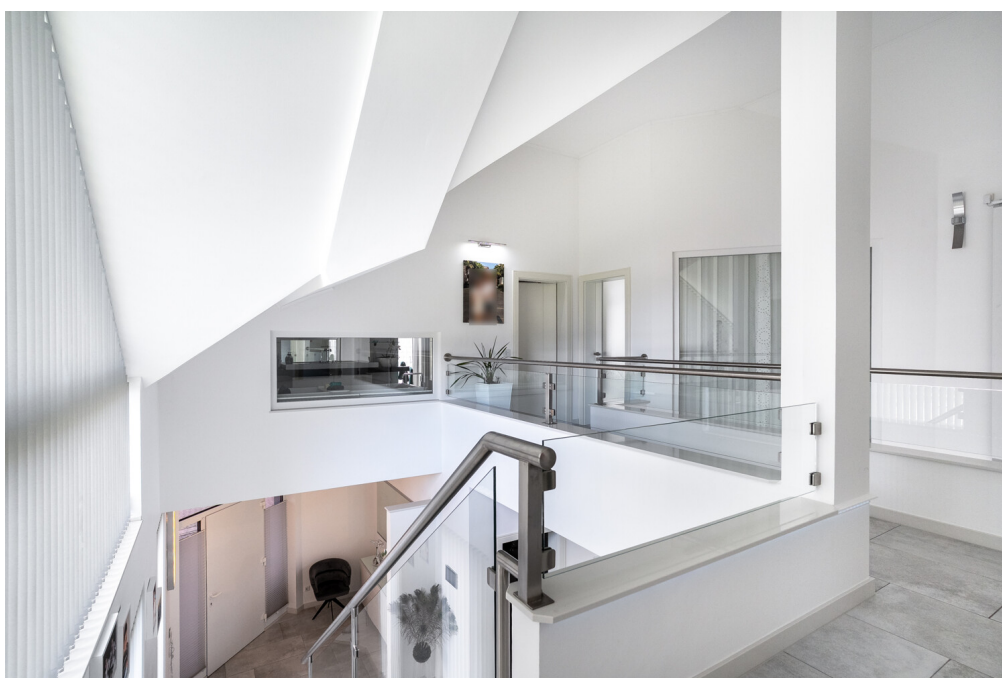
Αριθμός ακινήτου: 26019031 - 33818 Leopoldshöhe

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26019031 - 33818 Leopoldshöhe

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26019031 - 33818 Leopoldshöhe

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26019031 - 33818 Leopoldshöhe

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26019031 - 33818 Leopoldshöhe

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26019031 - 33818 Leopoldshöhe

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26019031 - 33818 Leopoldshöhe

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26019031 - 33818 Leopoldshöhe

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26019031 - 33818 Leopoldshöhe

?? ????????



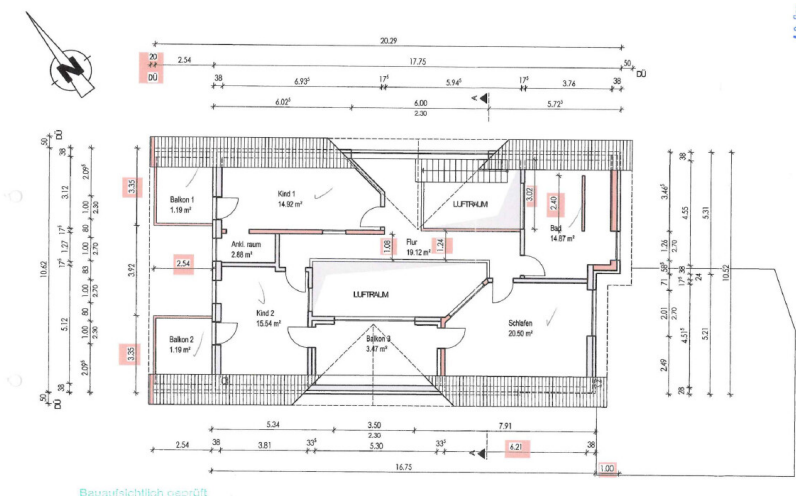
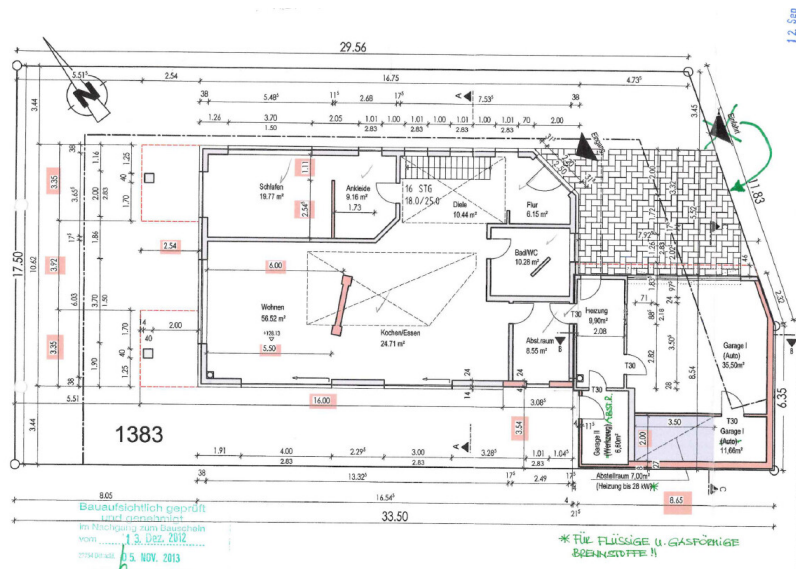
Αριθμός ακινήτου: 26019031 - 33818 Leopoldshöhe

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26019031 - 33818 Leopoldshöhe

??????



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: 26019031 - 33818 Leopoldshöhe**

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

Dieses anspruchsvolle Einfamilienhaus in Leopoldshöhe vereint zeitgemäßen Wohnkomfort, großzügige Raumverhältnisse und eine durchdachte Grundrissgestaltung auf rund 239 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das im Jahr 2013 errichtete Gebäude präsentiert sich in einem exzellenten, top-gepflegten Zustand und bietet ideale Voraussetzungen für Personen, die Wert auf Platz, Funktionalität und ein stilvolles Ambiente legen.

Bereits beim Betreten vermittelt die Immobilie ein einladendes, offenes Raumgefühl. Das architektonische Herzstück des Hauses bildet der weitläufige Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der durch seine beeindruckende Deckenhöhe eine besondere Großzügigkeit ausstrahlt. Die moderne Küchengestaltung mit einer großzügigen, geschwungenen Designer-Kücheninsel, deren futuristische Linienführung an das ikonische Design des Raumschiffs Enterprise erinnert, und einer separaten Gerätewand fügt sich nahtlos in das offene Konzept ein und schafft gemeinsam mit dem Essplatz einen zentralen Lebensmittelpunkt. Ein eleganter Kamin im Wohnzimmer spendet an kühleren Tagen behagliche Wärme und unterstreicht die wohnliche Atmosphäre. Großflächige Fensterelemente garantieren optimale Lichtverhältnisse und betonen die klare, geradlinige Architektur des Hauses.

Das Erdgeschoss zeichnet sich neben dem Hauptwohnbereich durch seine hohe Alltagsfunktionalität aus: Ein vielseitig nutzbares Gästezimmer mit einem begehbarem Ankleidebereich samt integrierten Schränken, ein geschmackvolles Badezimmer mit bodengleicher Dusche sowie ein praktischer Hauswirtschafts- und Abstellraum strukturieren diese Ebene optimal. Der angrenzende Heizungs- und Technikraum beherbergt die durchdachte Wärmeversorgung, bei der eine klassische Gasheizung durch eine zusätzliche Holzvergaser-Heizung nachhaltig ergänzt wird. Komfort im Alltag garantiert zudem die direkt an das Haus angebundene Doppelgarage, die einen komfortablen, wettergeschützten Zugang zu den Wohnräumen ermöglicht.

Im Dachgeschoss setzt sich die intelligente Raumaufteilung fort. Hier befinden sich das geräumige Elternschlafzimmer, ein separates Büro für das Homeoffice sowie zwei helle

**Kinderzimmer, die als besonderes Highlight jeweils über einen eigenen Balkon verfügen. Das exklusive Hauptbadezimmer ist mit einer freistehenden Badewanne, einer bodengleichen Dusche, einem Bidet und einem WC ausgestattet und bietet eine private Wohlfühloase für die gesamte Familie. Die offene Galerie verbindet die Räumlichkeiten elegant und bewahrt den luftigen Charakter des Hauses auch auf dieser Ebene.**

**Der Außenbereich führt den hohen Anspruch der Immobilie nahtlos fort. Der pflegeleichte Garten wurde so gestaltet, dass er maximale Privatsphäre und Raum zur Erholung bietet. Ein besonderes Merkmal ist der geschützte, von außen nicht einsehbare Wellnessbereich, der mit einer eigenen Sauna, einer direkt angrenzenden Außendusche und einem Whirlpool ausgestattet ist. Die weitläufige Terrasse erweitert den Wohnraum in den Sommermonaten und bietet den idealen Rahmen für gesellige Abende im Kreis von Familie und Freunden. Zudem ergänzen ein stilvoller Grill-Pavillon mit integrierter Räucheranlage, ein separates Kaminholzdepot sowie ein zusätzliches Gartenhaus das großzügige Grundstück und lassen keine Wünsche offen.**

**Diese Immobilie besticht durch ihre gelungene Kombination aus Großzügigkeit, funktionalen Details und exklusiven Komfortmerkmalen. Hier finden gehobene Ansprüche an Wohnqualität und ein privates Wellness-Ambiente ihr perfekt ausgestattetes Zuhause.**

**Αριθμός ακινήτου: 26019031 - 33818 Leopoldshöhe**

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

#### **ERDGESCHOSS**

- Eingangsbereich und einladender Flur
- Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich als kommunikatives Zentrum
- Moderne Designer-Kücheninsel und separate Gerätewand
- Vielseitig nutzbares Gästezimmer mit begehbarem Ankleidebereich
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche und WC
- Praktischer Hauswirtschafts- und Abstellraum
- Heizungs- und Technikraum
- Direkter Zugang zur Doppelgarage, inklusive praktischer Einbauküche für Gartenpartys

#### **DACHGESCHOSS**

- Offene Galerie als lichter Verbindungsbereich
- Geräumiges Elternschlafzimmer
- Separates Büro für das ungestörte Homeoffice
- Zwei helle Kinderzimmer mit jeweils eigenem Balkon
- Exklusives Hauptbadezimmer mit freistehender Badewanne, bodengleicher Dusche, Bidet, WC und integriertem Smart-TV

#### **EXKLUSIVE HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK**

##### **Basisdaten & Raumangebot**

- Baujahr 2013 in modernem, top-gepflegtem Zustand
- Großzügige ca. 239 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit insgesamt 6 optimal geschnittenen Zimmern
- Intelligente Grundrissgestaltung mit separatem Elternbereich, Kinderbereich und Homeoffice

##### **Smart-Home & High-Tech-Sicherheit**

- Modernes LCN-GVS Smart-Home-System zur intelligenten Steuerung von Haustechnik, Sicherheit und Alarmanlage
- Hauseingang als zertifizierte Sicherheitstür mit modernem Fingerabdrucksensor
- Video-Türsprechanlage mit festen Bedienterminals im Erd- und Dachgeschoss sowie bequemer Steuerung per Smartphone-App
- Exklusive Lichtschalter als edle Glas-Tastfelder mit sechs kapazitiven Tasten, Smart-Touch-Bedienung und integrierter Alarmfunktion
- Umlaufende, diskrete Überwachungskameras rund um das Haus mit direkter Live-Auswertung über das Smartphone

##### **Architektur & Wohnkomfort**

- Weitläufiger Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit beeindruckender, offener Deckenhöhe
- Eleganter Kamin im Wohnbereich für behagliche Wärme an kühleren Tagen
- Zwei bereits installierte Smart-TVs im Wohnbereich für maximalen Multimedia-Komfort
- Zwei geschmackvolle Badezimmer mit bodengleichen Duschen sowie einer freistehenden

**Badewanne, Bidet und integriertem Smart-TV im Hauptbadezimmer**

- Komfortables Gäste-Domizil im Erdgeschoss mit eigenem, begehbarem Kleiderschrank

**Küche & Kulinarik**

- Hochwertige Designer-Kücheninsel und separate Gerätewand als zentraler Blickfang im Raum

- Vollausrüstung mit erstklassigen, langlebigen Elektrogeräten der Premiummarken Neff und Siemens

- Direkt angebundene Doppelgarage für kurze Wege, clever ausgestattet mit einer zusätzlichen Einbauküche für Feierlichkeiten und Gartenpartys

**Wellness & Außenbereich**

- Geschützter, von außen absolut nicht einsehbarer Wellnessbereich im Garten mit eigener Sauna, direkt angrenzender Außendusche und einem Whirlpool

- Großzügige Terrasse mit maßgefertigten, stilvollen Sitzbänken aus hochwertigem Naturstein

- Pflegeleichter und liebevoll angelegter Garten mit optimaler Privatsphäre

- Urgemütlicher Grill-Pavillon mit integrierter Räucheranlage für besondere kulinarische Abende

- Durchdachte Garten-Infrastruktur durch ein separates Kaminholzdepot und ein zusätzliches Gartenhaus

**Zukunftsorientierte Energetik**

- Höchst energieeffizientes und auf Wunsch autark agierendes Versorgungssystem

- Leistungsstarke Photovoltaikanlage zur eigenen Stromerzeugung

- Solarthermie-Anlage zur nachhaltigen und kostengünstigen Warmwasserbereitung

- Clevere Kombination aus einer klassischen Gasheizung und einer unabhängigen Holzvergaser-Heizung zur optimalen Unterstützung der Wärmeversorgung

**Αριθμός ακινήτου: 26019031 - 33818 Leopoldshöhe**

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

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet von Leopoldshöhe-Asemissen. Die Umgebung ist von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt und bietet ein attraktives, ruhiges Wohnumfeld.

Der Standort verbindet die Vorzüge des naturnahen Wohnens mit einer hervorragenden Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschaftszentren. Insbesondere die Bielefelder Innenstadt ist in kurzer Zeit erreicht, während die nahegelegene Autobahn A2 eine schnelle Anbindung an die regionalen und überregionalen Verkehrswege sicherstellt.

Kindergärten, Schulen, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken befinden sich in der nahen Umgebung und erleichtern die Organisation des Alltags. Zudem sind Bushaltestellen fußläufig erreichbar und sorgen für eine regelmäßige Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Das Freizeitangebot vor Ort ist vielseitig: Spielplätze, Grünanlagen und Sporteinrichtungen liegen in der näheren Umgebung und bieten verschiedene Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Die umliegenden Wege und Freiflächen laden zudem zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren im Grünen ein.

Insgesamt zeichnet sich diese Lage durch ihre ausgewogene Kombination aus hoher Lebensqualität, gewachsener Infrastruktur und erstklassiger Verkehrsanbindung aus, was sie zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien und Pendler macht.

**Αριθμός ακινήτου: 26019031 - 33818 Leopoldshöhe**

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

#### **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 Handelsregistersauszugs, 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: 26019031 - 33818 Leopoldshöhe**

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

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

**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)**