

Bielefeld – Gellershagen

# Bielefeld-Gellershagen: ENTKERNTES Zweifamilienhaus am Bultkamp Park | ca. 164 m<sup>2</sup> WFL | Garage

????????? ??????????: 25019037

Neuvorstellung



VON POLL  
IMMOBILIEN

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

????? ????????: 389.000 EUR • ??????????: ca. 164 m<sup>2</sup> • ????????: 6 • ????????: 484 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25019037 - 33613 Bielefeld – Gellershagen

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

????????? ??????????: 25019037 - 33613 Bielefeld – Gellershagen

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25019037	????? ????????	389.000 EUR
???????????	ca. 164 m <sup>2</sup>	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????	????????????? ????????	???????	???????
???????????	6	???????	???????
????????????? ????	4	???????	?????????, ??????????
???????????		???????	
???????????	2	???????	
????? ??????????????	1965	???????	
????? ??????????????	1 x ????????	???????	

????????? ??????????: 25019037 - 33613 Bielefeld – Gellershagen

## ????????????? ??????????

????? ????????????	?????
?????????????	25.11.2035
???????????????	
?????? ???	
????? ????????????	?????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	268.30 kWh/m²a
???????????	
???????????	H
???????????	
???????????	
????? ??????????????	1965
????????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

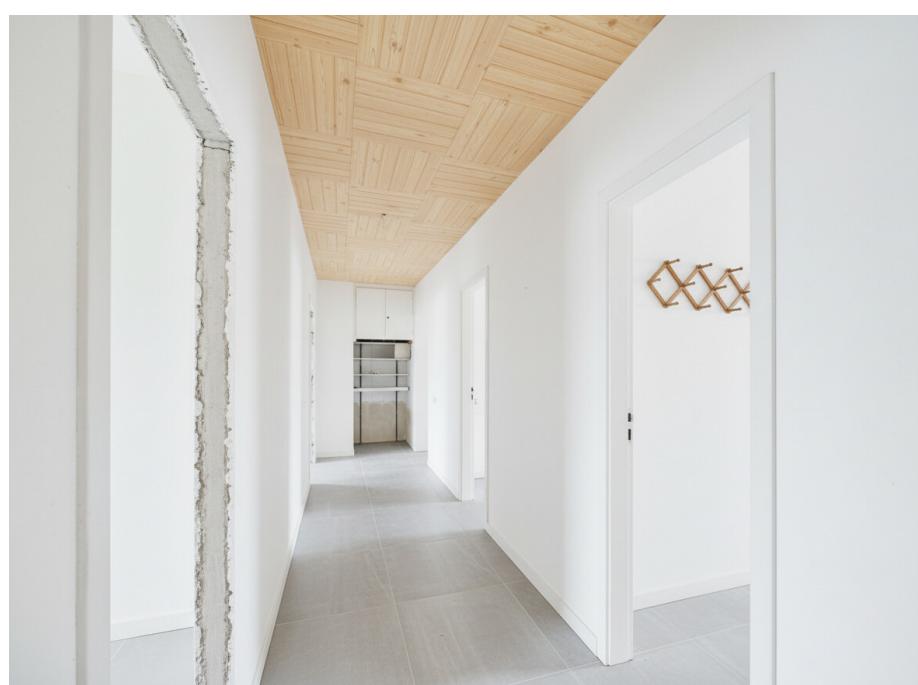
???????? ?????: 25019037 - 33613 Bielefeld – Gellershagen

?? ???????



???????? ?????: 25019037 - 33613 Bielefeld – Gellershagen

?? ??????



???????? ?????: 25019037 - 33613 Bielefeld – Gellershagen

?? ???????



???????? ?????: 25019037 - 33613 Bielefeld – Gellershagen

?? ???????



????????? ??????????: 25019037 - 33613 Bielefeld – Gellershagen

???????





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

???????? ?????: 25019037 - 33613 Bielefeld – Gellershagen

## ??? ????? ????????

HINWEIS: Es ist ein 360-Grad Rundgang verfügbar. Den Link erhalten Sie in unserem "Langexpose" welches wir Ihnen per Mail senden.

Dieses solide Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1965 liegt in einer der gefragtesten Wohnlagen von Bielefeld-Gellershagen, direkt am beliebten Bultkamp Park. Die gewachsene Umgebung, viel Grün und eine ruhige Nachbarschaft schaffen optimale Bedingungen für angenehmes Wohnen.

Auf insgesamt ca. 164 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem Vollkeller sowie einem nicht ausgebauten, aber gut begehbar Spitzboden, bietet das Haus vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Grundrisse im Erd- und Obergeschoss sind identisch – klar strukturiert und flexibel nutzbar. Die Erdgeschosswohnung verfügt über eine Terrasse, während das Obergeschoss mit einem großzügigen Balkon punktet. Eine Garage ist ebenfalls vorhanden.

Besonders interessant für Handwerker und Modernisierer:  
Die Immobilie wurde bereits vollständig entkernt und bietet damit ideale Voraussetzungen für den direkten Start in die Sanierung. Lediglich das Dach ist gedämmt, weitere Modernisierungen stehen noch aus – perfekt für alle, die Gestaltung und Ausbau nach eigenen Vorstellungen umsetzen möchten.

Wie gut die Raumauflteilung funktioniert, lässt sich am besten live erleben – nutzen Sie hierfür gern unseren 360-Grad-Rundgang.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage!

????????? ??????????: 25019037 - 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.

???????? ?????: 25019037 - 33613 Bielefeld – Gellershagen

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

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 268.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

Die Energieeffizienzklasse ist H.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25019037 - 33613 Bielefeld – Gellershagen

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

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

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