

Bielefeld – Senne

Bielefeld-Senne: EFH auf großem Grundstück | 2012 stilvoll saniert | ca. 231 m² Wohn-und Nutzfläche

???????? ??????????: 25019005



www.von-poll.com

???? ??????: 475.000 EUR • ??????????: ca. 173,18 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 2.530 m²

??????? ???????: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne

?? ??? ??????

???????? ??????????	25019005	????? ???????	475.000 EUR
????????????	ca. 173,18 m²	??????	????????????
?????? ???????	????????????? ?????	?????????????	????????????????
?????????	6	?????????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ??????????	4	????? ??????????????	2012
??????????	2	?????????	???????
????? ?????????????	1929	?????????????	ca. 136 m²
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ?????????????	????????	????????, WC ?????????????, ????????, ?????, ???????????????? ????????, ?????????

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

??????????	??????????	??????????????	BEDARF
??????????	?????????	??????????	
???? ???? ?????	????	?????? ???? ??	250.60 kWh/m²a
????????????	12.05.2035	??????????	
????????????????		??????????	H
?????? ??		??????????????	
???? ???? ?????	????	??????????	
		???? ???? ???????	1930
		???????? ?? ??	
		????????????	
		????????????????	

???????? ?????????: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne

?? ?????????



???????? ?????????: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne

?? ????????



??????? ???????: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne

?? ????????



??????? ?????????: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne

?? ????????



??????? ?????????: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne

?? ????????



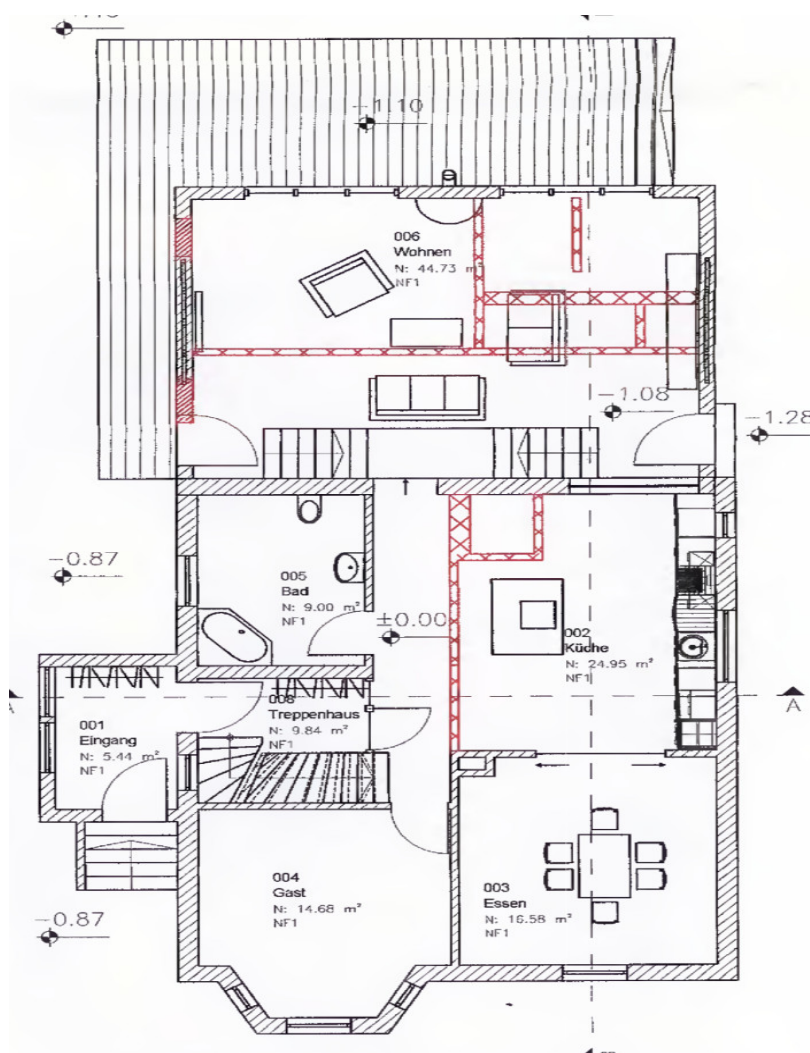
??????? ???????: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne

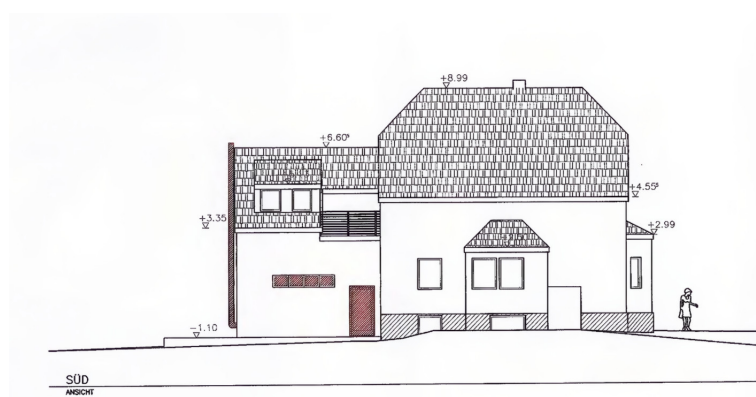
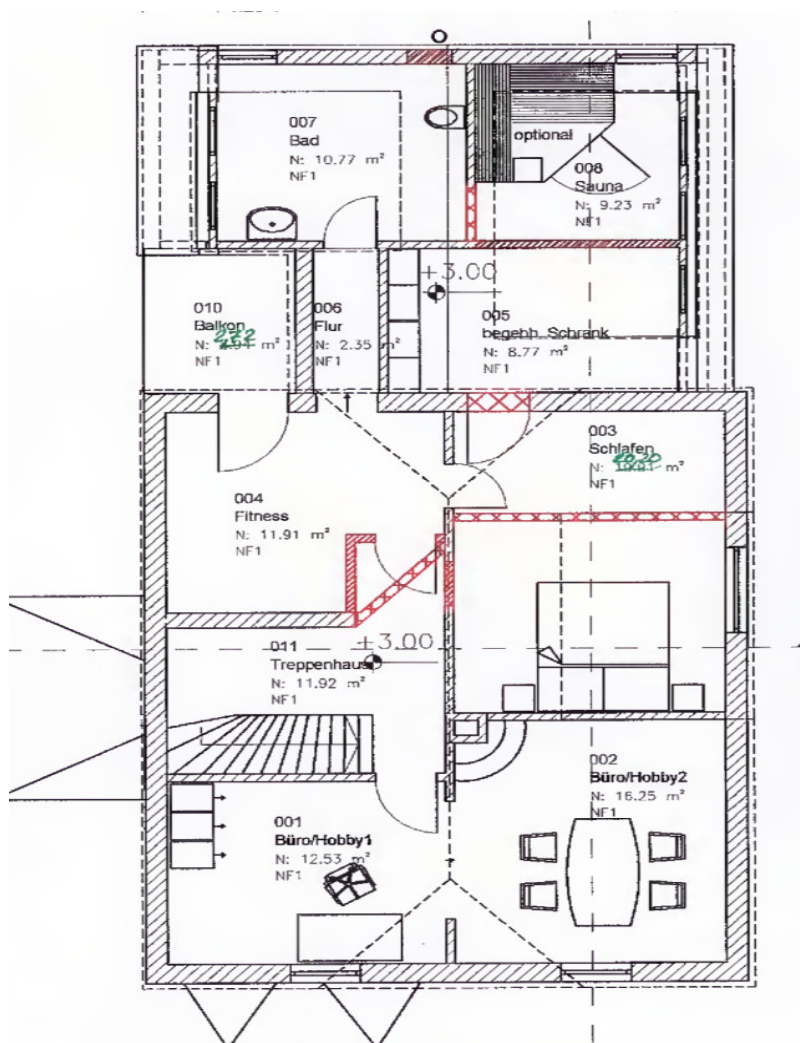
?? ????????

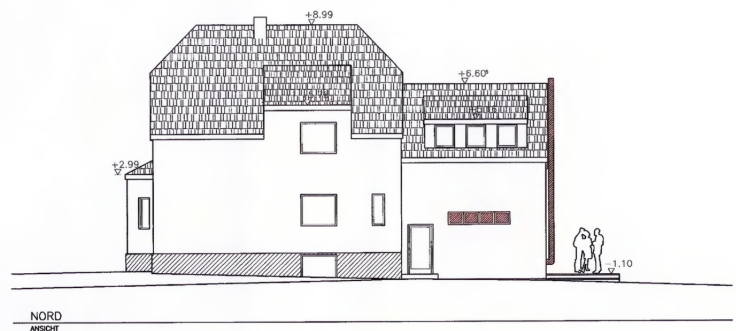
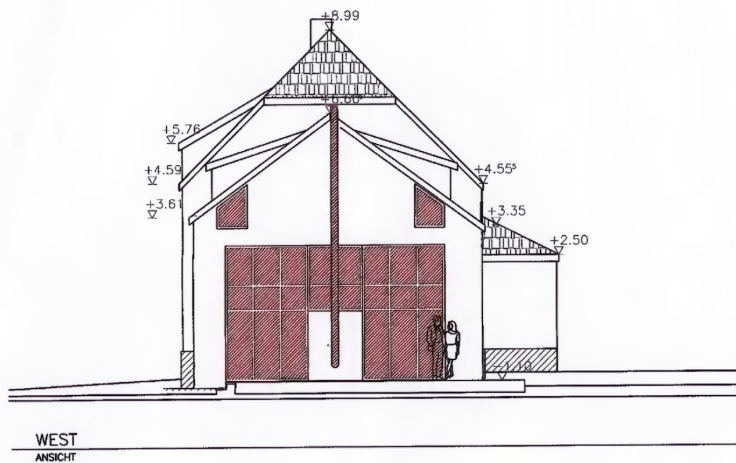
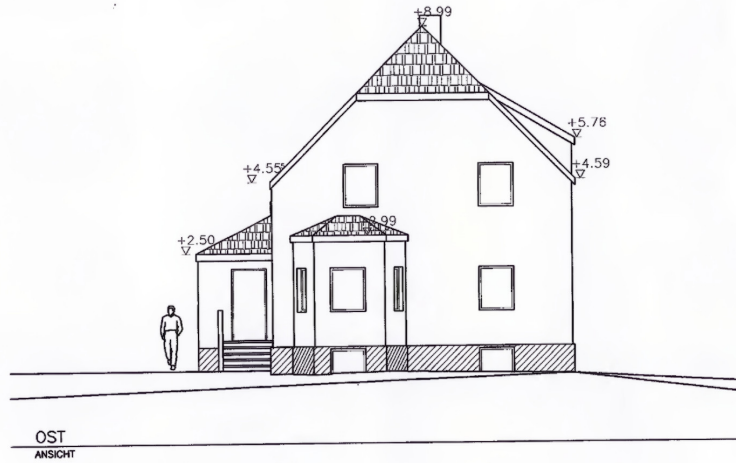


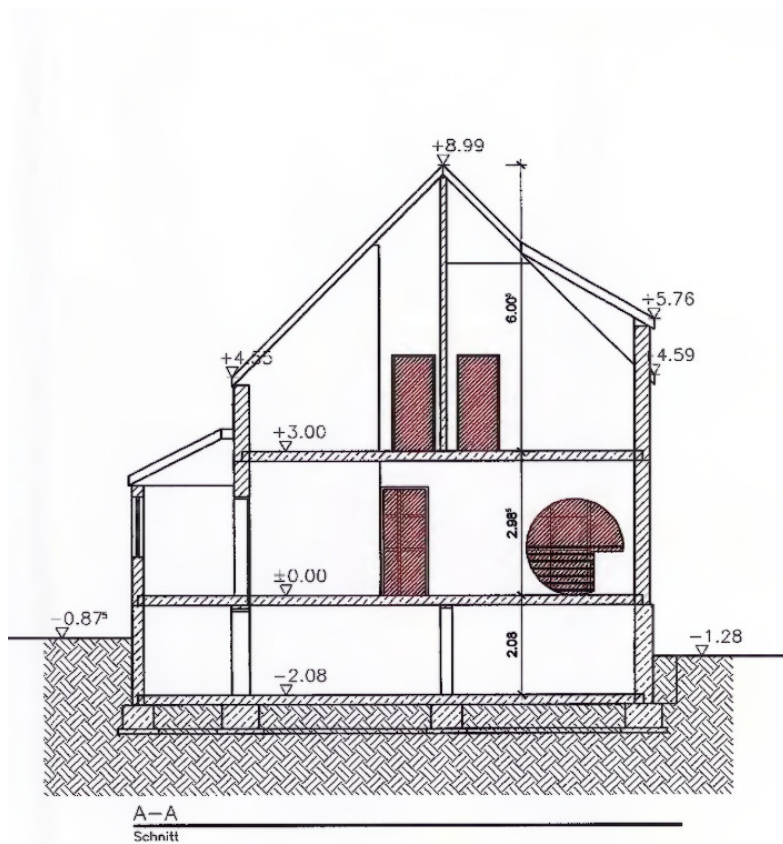
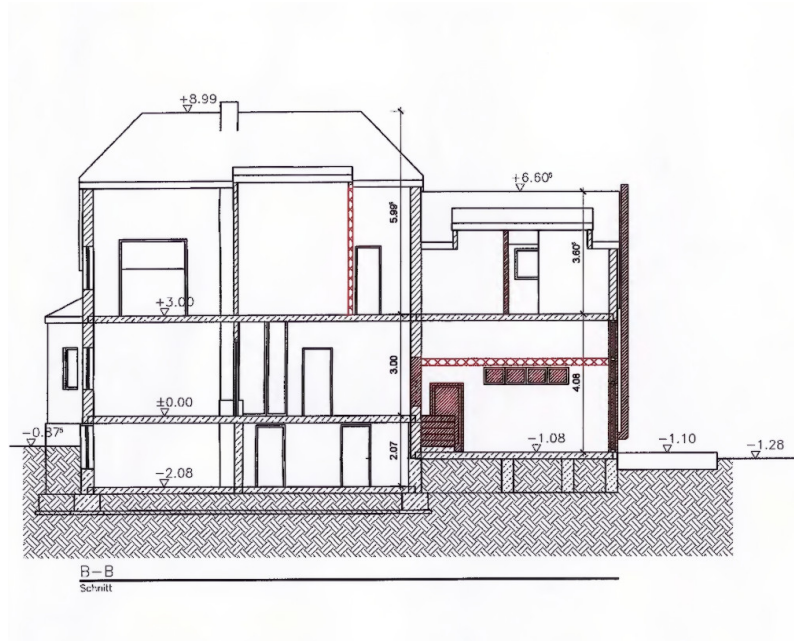
???????? ??: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne

??????









591874.2

A

(2) Erdgeschoss Bestand

Eingang			
			5,44 <i>WF Bestand</i>
A1 (R):	2,859 * 1,903		5,440
Küche			24,92 <i>WF Bestand</i> 0. Mai 2012
A1 (R):	4,00 * 5,16		20,640
A2 (R):	1,18 * 3,85		4,510
Essen			16,68 <i>WF Bestand</i>
A1 (R):	3,965 * 4,150		16,579
Gast			14,68 <i>WF Bestand</i>
A1 (R):	0,500 * (2,887 + 1,085) * 1,050		2,405
A2 (R):	2,883 * 3,935		11,345
A3 (R):	0,237 * 5,959		0,933
Bad			9,00 <i>WF Bestand</i>
A1 (R):	3,440 * 2,615		9,000
Wohnen			44,73 <i>WF Bestand / WF Neu</i>
A1 (R):	0,080 * 0,710		0,043
A2 (R):	0,080 * 0,740		0,044
A3 (R):	0,080 * 0,710		0,043
A4 (R):	0,080 * 0,710		0,043
A5 (R):	0,080 * 0,740		0,044
A6 (R):	0,080 * 0,710		0,043
A7 (R):	0,080 * 5,450		0,158
A8 (R):	0,085 * 5,450		0,158
A9 (R):	5,985 * 7,862		44,154
Nach DIN 277; Abschnitt 3.2.3 werden Treppenhäuser und Aufzugschächte in jeder Grundriesebene, durch die sie führen, berechnet			
Treppenhaus			9,84 <i>WF Bestand</i>
A1 (R):	2,500 * 2,615		6,538
A2 (R):	2,500 * 1,320		3,300
Fläche Erdgeschoss Bestand			125,21 <i>qm</i>

Bestand WF 804,9m² Neu WF 125,22m²
NF 44,73m² NF —

- 9

591874.2

A

(3) Dachgeschoss Bestand			
Büro1			12,53 qm
A1 (B):	3.120 * 4.015		12,528
Büro2			18,28 qm
A1 (B):	4.15 * 3.915		16,247
Schlafen			20,28 qm
A1 (B):	3.915 * 5.190		20,200
Fitness			11,91 qm
A1 (B):	1.340 * 2.888		3,879
A2 (B):	2.100 * 4.015		8,431
begeh. Schrank 1,50m - 2,00m wird zur Hälfte berechnet			9,77 qm
A1 (B):	2.477 * 1,55		3,839
A1 (B):	2.850 * 1,52		4,338
A1 (B):	1.890 * 0,99 / 2		0,950
Flur			2,35 qm
A1 (B):	2.477 * 0,950		2,353
Bad 1,50m - 2,00m wird zur Hälfte berechnet			10,77 qm
A1 (B):	3.901 * 2.801		10,980
A1 (B):	2.850 * 0,510 / 2		0,725
Sauna 1,50m - 2,00m wird zur Hälfte berechnet			9,21 qm
A1 (B):	2.835 * 2,89		8,182
A1 (B):	2.905 * 0,510 / 2		0,749
Balkon wird zur Hälfte berechnet			2,72 qm
A1 (B):	2,20 * 2.477 / 2		2,724
Nach DIN 277, Abschnitt 3.2.3 werden Treppenräume und Aufzugschächte in jeder Grundrisebene, durch die sie führen, berechnet			
Treppenhaus			11,92 qm
A1 (B):	2.728 * 2.500		6,815
A2 (B):	3.900 * 1.289		5,108
Fläche Dachgeschoss gesamt			106,65 qm

Bestand WF 72,81 m² Neu WF 47,96 m²
 NF — NF 58,69 m²

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

??????? ???????: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne

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

Dieses stilvoll umgebaute Einfamilienhaus wurde ursprünglich im Jahr 1929 erbaut und 2012 umfassend modernisiert. Es befindet sich in einer ruhigen Lage von Bielefeld-Senne auf einem beeindruckenden, ca. 2.530 m² großen Grundstück. Der durchdachte Umbau, geplant von einem Architekten, vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Mit einer Wohnfläche von ca. 173 m² und einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 58 m² ist das Haus optimal für Familien oder Personen mit Platzbedarf geeignet. Zwei Räume und der Flur im Obergeschoss sind als Nutzfläche ausgewiesen, da sie zwischenzeitlich als Büro genutzt wurden. Die offene Küche mit Kochinsel und angrenzendem Essbereich schafft eine einladende Atmosphäre. Eine kleine Treppe führt in den lichtdurchfluteten Anbau, der aus einem ehemaligen Stall umgebaut wurde. Dieser Bereich beherbergt das großzügige Wohnzimmer mit Kamin, das zu gemütlichen Stunden einlädt. Im Erdgeschoss befinden sich zudem ein großer Eingangsbereich, ein vielseitig nutzbares Zimmer mit Erker, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet, sowie ein modernes Vollbad mit Fenster und Dusche, das zugleich als Gäste-WC dient. Das Obergeschoss beherbergt das Hauptschlafzimmer mit separatem, begehbarem Kleiderschrank sowie zwei weitere Räume, die flexibel genutzt werden können. Ein besonderes Highlight ist das große Badezimmer mit integrierter Sauna. Von hier aus genießt man einen herrlichen Blick in den weitläufigen Garten und die umliegende Natur. Nach dem Saunagang lädt der angrenzende Balkon zum Entspannen ein. Zudem gibt es einen Spitzboden, der eine Menge zusätzlichen Abstellraum bietet. Der außergewöhnlich große Garten bietet viel Platz für Freizeit, Entspannung und naturnahes Wohnen. Ein besonderes Highlight ist das historische Gartenhaus, ein ehemaliger Kiosk aus Senne, das dem Anwesen zusätzlichen Charme verleiht. Ein großer Schuppen rundet das Angebot ab. Bei der umfassenden Modernisierung wurden neben dem Grundriss auch alle Bodenbeläge sowie die Strom-, Wasser- und Abwasserleitungen erneuert. Zudem wurde eine neue Ölheizung installiert, sodass das Haus energetisch auf einem aktuellen Stand ist. Zwar weist der Bedarfsausweis mit einem rechnerischen Wert von 250 kWh/m²a eine eher ungünstige Effizienzklasse aus, doch die tatsächlichen Verbräuche sprechen eine deutlich positivere Sprache: Über die letzten Jahre lag der durchschnittliche Heizölverbrauch bei nur ca. 2.286 Litern pro Jahr – bezogen auf die gesamte beheizte Fläche entspricht dies einem realen Verbrauch von rund 100 kWh/m²a. Das zeigt, dass sich die Heizkosten trotz der rechnerischen Einstufung in der Praxis auf einem vergleichsweise moderaten Niveau bewegen. Dieses Einfamilienhaus bietet eine perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort, historischem Flair und großzügigem Raumangebot. Es eignet sich ideal für Familien, Naturliebhaber oder all jene, die ein

stilvolles Zuhause mit besonderem Charakter suchen.

??????? ???????: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne

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

HIGHLIGHTS

- + großes Grundstück
- + viele Schlafzimmer
- + Sauna
- + Kaminofen
- + zwei voll ausgestattete Badezimmer
- + aufwendiger Umbau in Begleitung eines Architekten
- + große Terrasse + Balkon
- + hochwertige Einbauküche
- + Gartenhaus
- + großer Geräteschuppen

??????? ?????????: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne

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

Dieses Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Lage im Bielefelder Stadtteil Senne und punktet mit hervorragender Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und an Auffahrten zur A2 und A33. Der Bielefelder Stadtteil Senne liegt südlich des Teutoburger Waldes zwischen Brackwede und Sennestadt und grenzt an die Gütersloher Ortsteile Friedrichsdorf und Avenwedde.

??????? ?????????: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 250.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

??????? ?????????: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne

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

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

Markus Nagel

Hermannstraße 1 / Ecke Niederwall Bielefeld

E-Mail: bielefeld@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com