

Bielefeld – Gadderbaum

Bielefeld-Gadderbaum: Szeretettel felújított családi vagy kétlakásos ház panorámás kilátással! 155 m² | Garázs

VP azonosító: 25019034



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 690.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 155 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 544 m²

VP azonosító: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

Áttekintés

VP azonosító	25019034
Hasznos lakótér	ca. 155 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálószobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1961
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	690.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Beépített konyha

VP azonosító: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	245.20 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	20.06.2032	Energiahatékonysági besorolás /	G
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1961

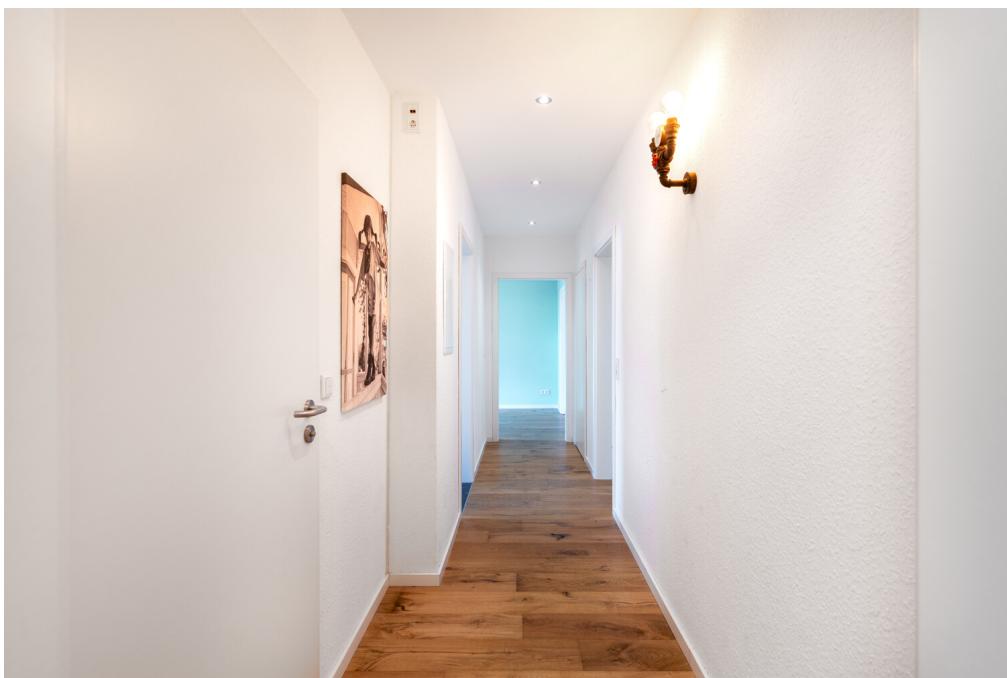
VP azonosító: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

Az ingatlan



VP azonosító: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

Az ingatlan



VP azonosító: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

Az ingatlan



VP azonosító: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

Az ingatlan



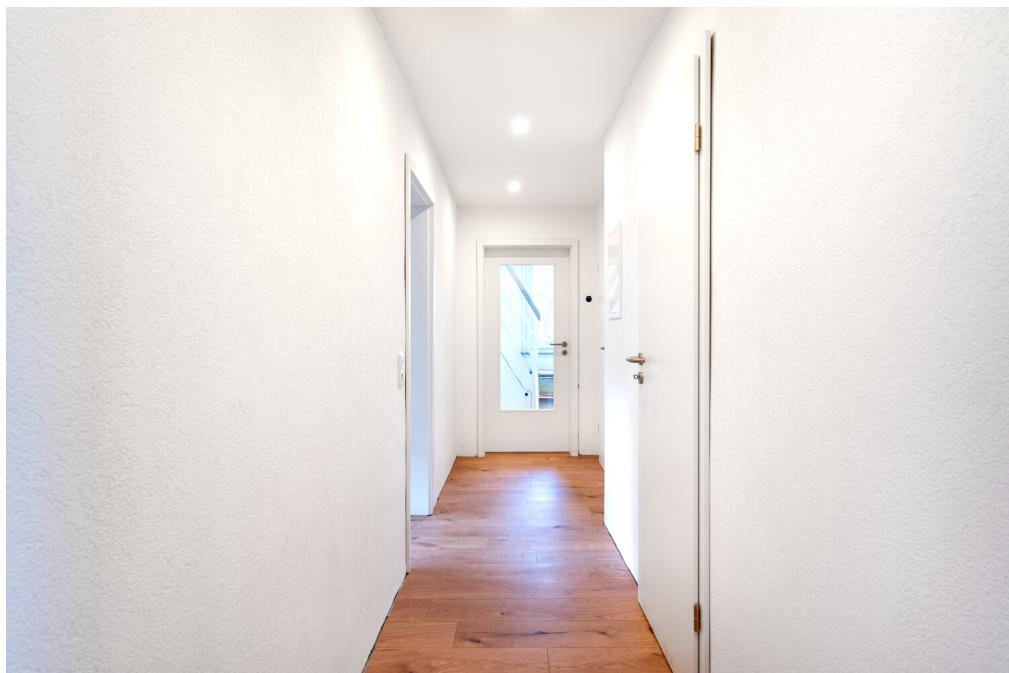
VP azonosító: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

Az ingatlan



VP azonosító: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

Az ingatlan



VP azonosító: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

Az ingatlan



VP azonosító: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

Az ingatlan



VP azonosító: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

Az ingatlan



VP azonosító: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

Az elso benyomás

Üdvözöljük új otthonában! Ez a ház az 1960-as évek varázsát ötvözi a modern lakhatási kényelemmel és a barátságos légkörrel. Az 1961-ben épült és 2022 és 2024 között teljesen felújított családi ház kiváló minőségi anyagokkal, világos szobákkal és egy gyönyörű kerttel büszkélkedhet, amely pihenésre csábít. A jelenleg családi házként használt ingatlan könnyen két különálló lakóegységre osztható – ideális többgenerációs családok számára, vagy az egy fedél alatti élet és munka kombinálására. Körülbelül 155 m²-es lakótér várja Önt, amely egy nyitott teru nappalit és étkezést kínál stílusos keményfa parkettával, nagy ablakokkal és a fedett napozóteraszra való kijáráttal. A modern, természetes koburkolatú konyha harmonikusan illeszkedik az összképbe, és kilátást nyújt a szépen parkosított kertre. Az emeleten több hálószoba, egy beépített szekrényes iroda és a tetötér bovítsének lehetősége található – innen egy tetőablak akár a Sparrenburg-kastélyra is kilátást nyújthat. A ház teljes pincével és kényelmes oldalsó bejárattal rendelkezik a kertbe, valamint egy garázzsal, további tárolóhellyel. Az átfogó felújítás során a minőség és az energiahatékonyság volt a legfontosabb: - Új háromrétegű üvegezésű ablakok és új bejáratú ajtó - Felújított elektromos és vízvezeték-rendszer az egész házban - Új tető fotovoltaikus rendszerrel - Padlófutés a fürdőszobában, elektromos redonyök a földszinten - Gázfutás (2007-ben telepítve, rendszeresen szervizelve) és egy új vízmelegítő (2025-ben telepítve). A gyönyörűen parkosított kert az ingatlan további fénypontja. Az érett gyümölcsfák, egy kis tó, az újonnan létrehozott magaságyások és a hangulatos ülosarok a nyugalom oázisát teremtik meg. Élvezze a napsütéses napokat és a kellemes nyári estéket a fedett teraszson, ahonnan kilátás nyílik a környező zöldre. Gyozodjön meg saját szemével az ingatlan elnyeirol, és egyeztessen idopontot még ma!

VP azonosító: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

Részletes felszereltség

Mit dieser Aufteilung und Ausstattung können Sie rechnen:

KELLERGESCHOSS

- Kellerräume
- Heizkeller
- Waschkeller
- Ausseneingang

ERDGESCHOSS

- großzügiger Eingangsbereich
- 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

VP azonosító: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

Minden a helyszínrol

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 Bodelschwinghschen 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.

VP azonosító: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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.

VP azonosító: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Markus Nagel

Hermannstraße 1, 33602 Bielefeld

Tel.: +49 521 - 30 57 58 0

E-Mail: bielefeld@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com