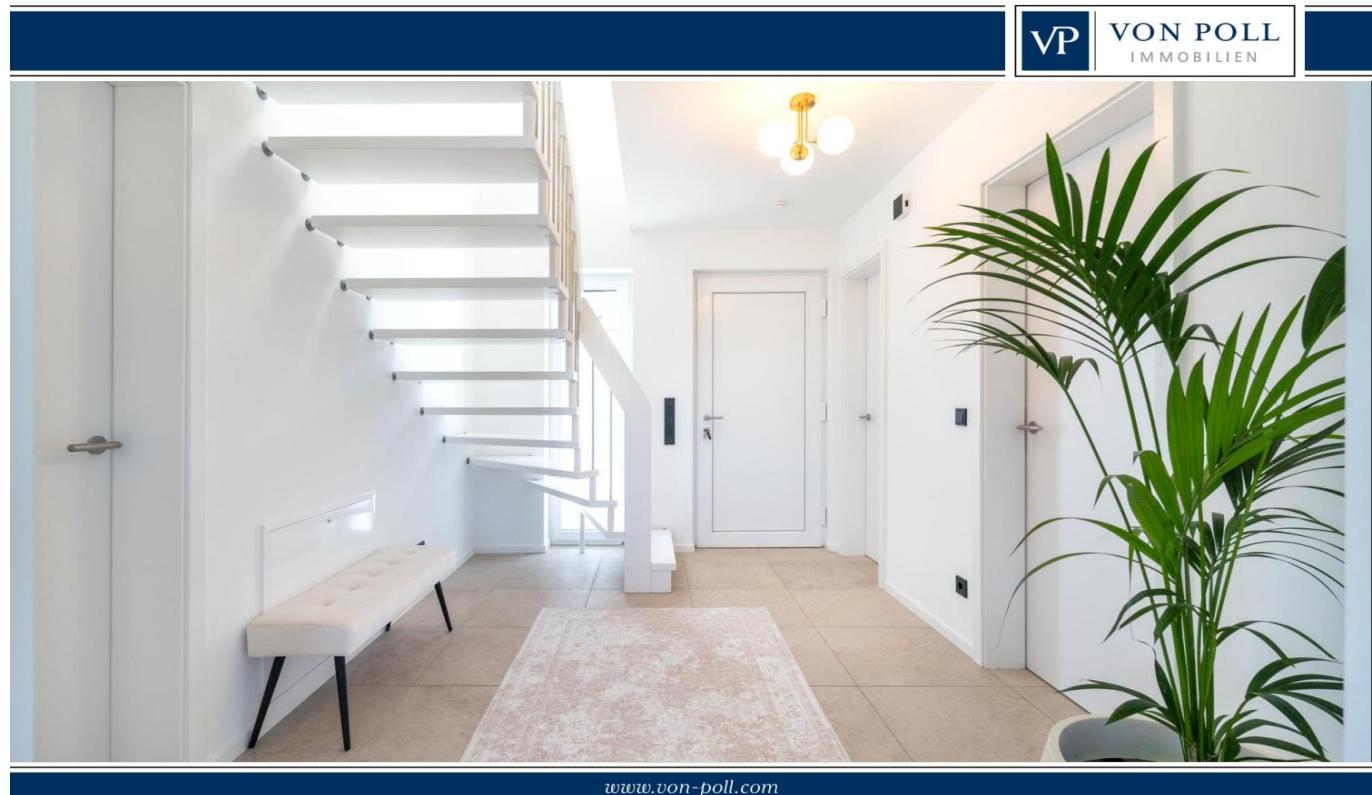


Bielefeld – Vilsendorf

# Bielefeld-Vilsendorf: 5,5 szobás családi ház | Energiatakarékos ház 40 | Kiemelt elhelyezkedés új fejlesztésű területen | NINCS FIX ÁR

VP azonosító: 25019033



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

VÉTELÁR: 749.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 130 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5.5 • FÖLDTERÜLET: 434 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25019033 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf

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

VP azonosító: 25019033 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf

## Áttekintés

VP azonosító	25019033
Hasznos lakótér	ca. 130 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5.5
Hálószobák	4
Fürdoszobák	1
Építés éve	2025
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	749.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 25019033 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Távfutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Elektromosság	Teljes energiaigény	8.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	22.10.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Energiaforrás	Elektromosság	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2025

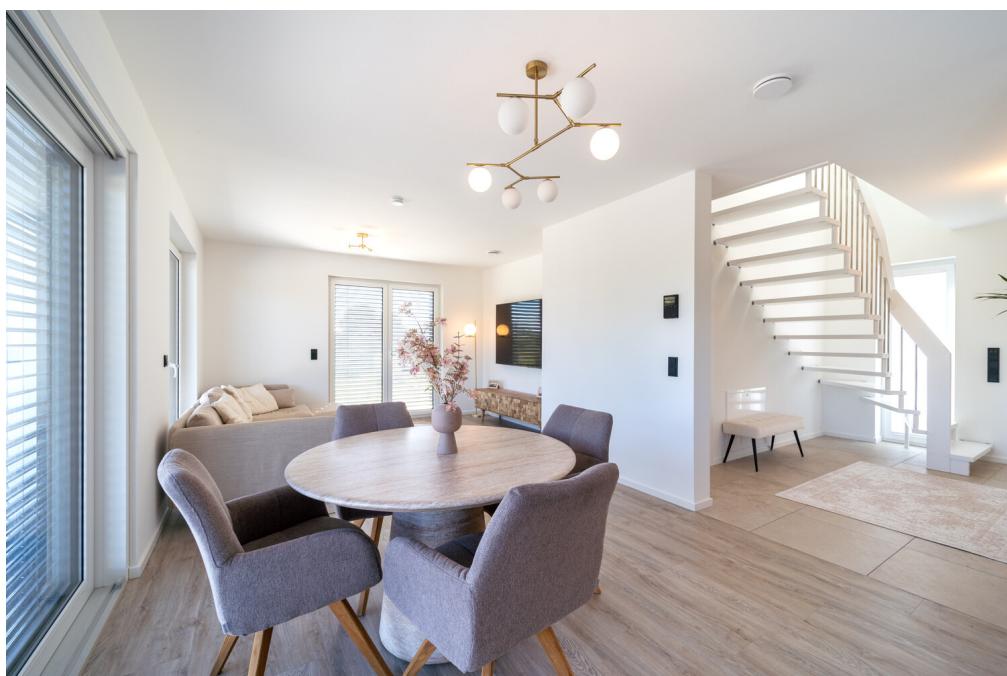
VP azonosító: 25019033 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25019033 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf

## Az ingatlan



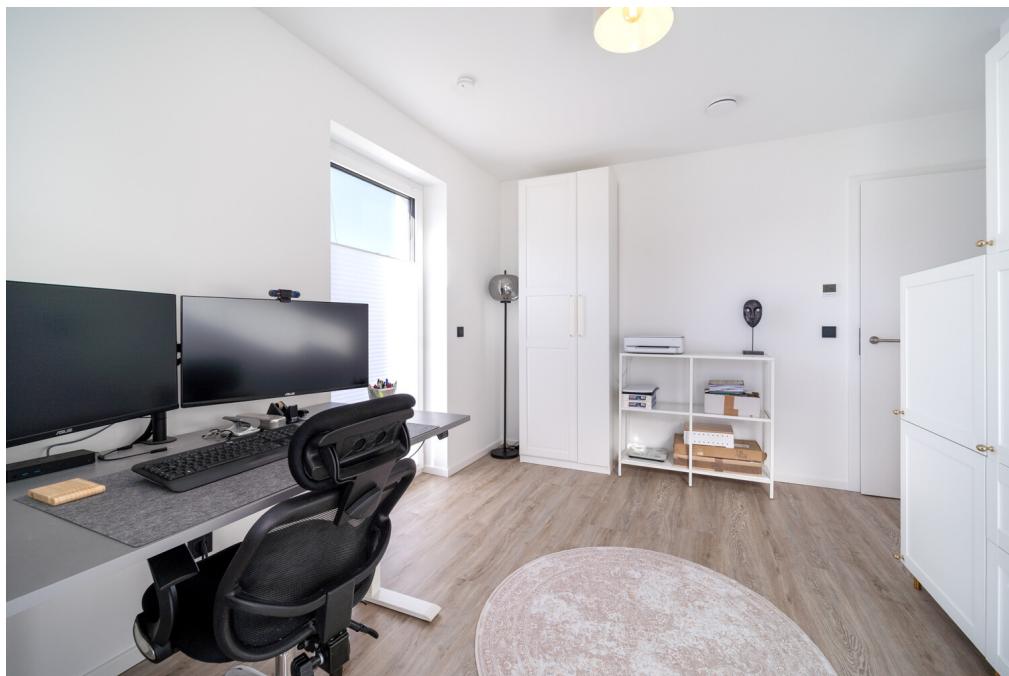
VP azonosító: 25019033 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf

## Az ingatlan



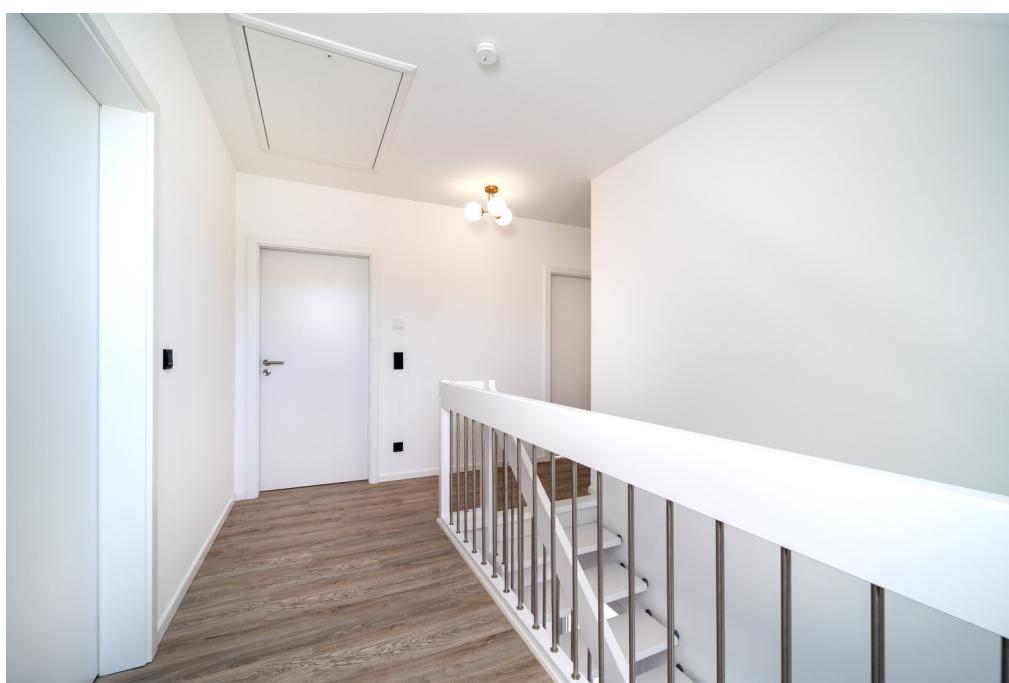
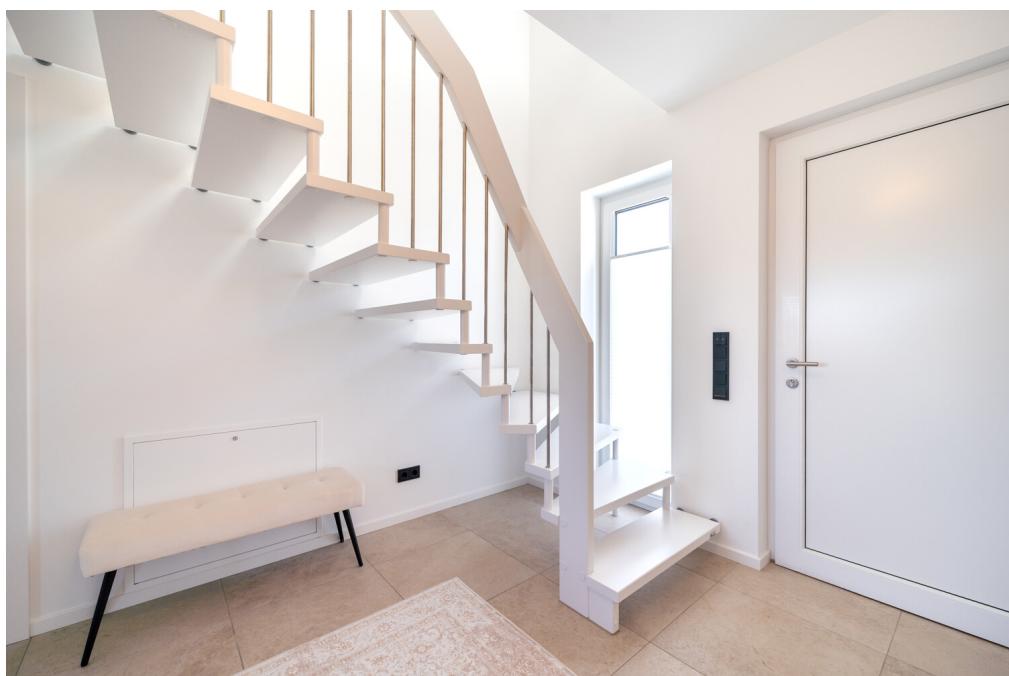
VP azonosító: 25019033 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25019033 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf

## Az ingatlan



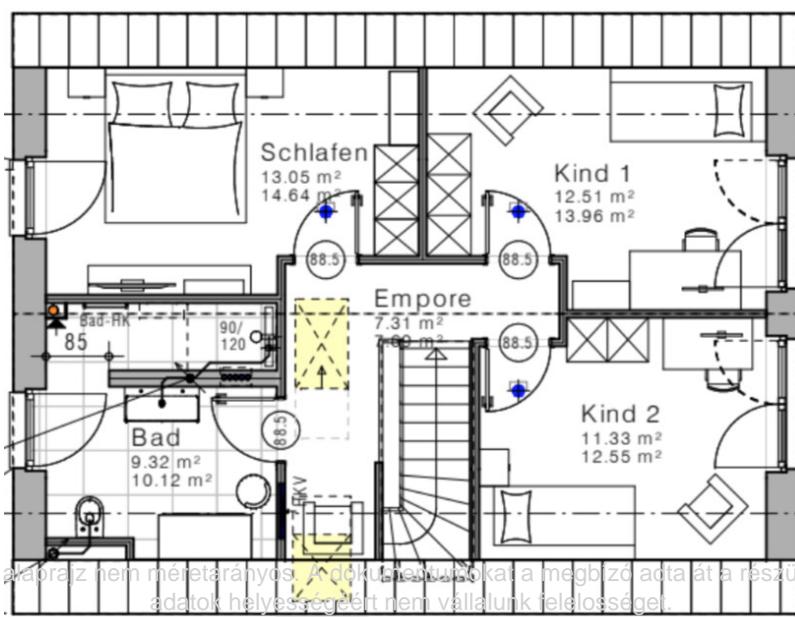
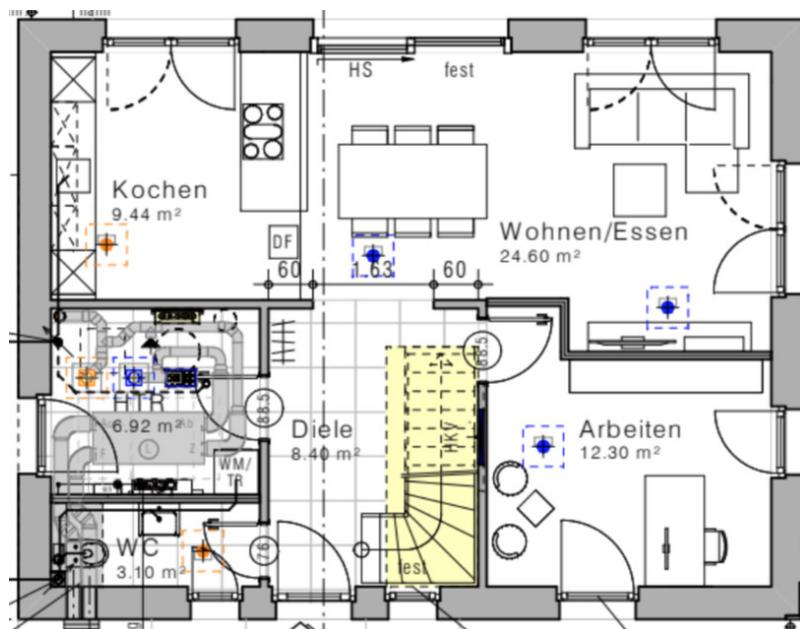
VP azonosító: 25019033 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25019033 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyes ségeit nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25019033 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf**

## Az elso benyomás

Ez a szinte új építésű, 2025 márciusában elkészült családi ház most eladó. Bielefeld-Vilsendorf csendes, újonnan beépített részén található, vonzó, csendes helyen, a város szélén, zavartalan kilátással a környező zöldterületre. A földszinten, a bejárattól balra található a vendég WC és a háztartási helyiségek, amelyben a távfutási rendszer és a fotovoltaikus rendszer vezérlo találhatók. Lehetőség van akkumulátoros tárolórendszer csatlakoztatására is. Mosógép és szárítógép számára is van hely. Jobbra egy további szoba található, amely ideális dolgozószobaként vagy egy másik hálószobaként. A nappalihoz vezető fal nem teherhordó, és szükség esetén eltávolítható a lakótér bovítéséhez. A folyosó és a nappali/étkezo közé egy tetőtéri ajtó szerelhető be, amely elegáns elválasztást biztosít a bejárat és a lakótér között. A tágas, nyitott teru nappali és étkezo, a hozzá tartozó modern konyhával és szabadon álló konyhaszigettel, természetes fénnnyel teli, és kellemes lakókörnyezetet teremt. Innen közelíthető meg a körülbelül 44 m<sup>2</sup>-es terasz, ahonnan gyönyörű panorámás kilátás nyílik a környező zöldterületre. A terasz 3 cm vastag kerámialapokkal burkolt. A bejáratnál lévo lépcson keresztül megközelíthető felső szinten két gyerekszoba, egy fo hálószoba és egy modern, zuhanyzós fürdőszoba található. Felettük egy padlástér található, amely további tárolóhelyet kínál. 40-es energiatakarékkossági osztályú épületként modern muszaki berendezésekkel rendelkezik, beleértve egy 4,86 kWp-s fotovoltaikus rendszert, padlófutést, szabályozott szelloztetorendszert és távfutést. A Viebrockhaus által épített házra tíz év garancia vonatkozik. A ház körüli terület már le van térkövezve, és két-három egymás melletti parkolóhely található. A következő hetekben különféle külso simítások készülnek el.

VP azonosító: 25019033 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf

## Részletes felszereltség

- VIEBROCKHAUS mit 10 Jahren Garantie
- Effizienzhaus 40
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Photovoltaikanlage (4,86 kWp)
- Be- und Entlüftungsanlage
- Fernwärme
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Hauswirtschaftsraum
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- Nobilia Küche
- Raffstores im Wohn- und Essbereich
- Rollläden in den restlichen Räumen
- 44 m<sup>2</sup> Terrasse aus 3 cm starken Keramikplatten 90 x 90 cm
- Badezimmer mit bodentiefer Dusche
- Spitzboden mit Ausbaupotenzial
- Ruhige Randlage im Neubaugebiet

**VP azonosító: 25019033 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf**

## Minden a helyszínrol

Das Haus liegt in Bielefeld-Vilsendorf, im Norden der Stadt, zwischen den Stadtteilen Schildesche und Brake. Die Lage zeichnet sich durch ihre ruhige, grüne Umgebung und gleichzeitig gute Verkehrsanbindung aus.

Der Obernsee ist in nur etwa fünf Autominuten erreichbar und bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe oder in den angrenzenden Stadtteilen.

Die Innenstadt von Bielefeld erreicht man in ca. 15 Minuten mit dem Auto. Zur Autobahn A2 (Anschlussstelle Bielefeld-Ost) gelangt man in rund 10 bis 12 Minuten, was eine hervorragende Anbindung Richtung Hannover und Dortmund bietet.

VP azonosító: 25019033 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 8.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

### 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: 25019033 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf**

## 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](mailto:bielefeld@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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