

**Bielefeld - Senne**

# Architektenhaus mit Einliegerwohnung + Baugrundstück | SENNER HELLWEG | Wärmepumpe + PV aus 2025

**Codice oggetto: 26019009**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 990.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 250 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.793 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26019009 - 33659 Bielefeld - Senne**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26019009 - 33659 Bielefeld - Senne

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26019009	Prezzo d'acquisto	990.000 EUR
Superficie netta	ca. 250 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Vani	6	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	4	Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Bagni	3	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1987	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage	Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto

Codice oggetto: 26019009 - 33659 Bielefeld - Senne

## Dati energetici

Riscaldamento	Elettro	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	27.08.2035	Consumo energetico	29.40 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	A+
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1987

Codice oggetto: 26019009 - 33659 Bielefeld - Senne

## La proprietà



Codice oggetto: 26019009 - 33659 Bielefeld - Senne

## La proprietà



Codice oggetto: 26019009 - 33659 Bielefeld - Senne

## La proprietà



Codice oggetto: 26019009 - 33659 Bielefeld - Senne

## La proprietà



Codice oggetto: 26019009 - 33659 Bielefeld - Senne

## La proprietà



Codice oggetto: 26019009 - 33659 Bielefeld - Senne

## La proprietà



Codice oggetto: 26019009 - 33659 Bielefeld - Senne

## La proprietà



Codice oggetto: 26019009 - 33659 Bielefeld - Senne

## La proprietà



Codice oggetto: 26019009 - 33659 Bielefeld - Senne

## La proprietà



Codice oggetto: 26019009 - 33659 Bielefeld - Senne

## La proprietà



Codice oggetto: 26019009 - 33659 Bielefeld - Senne

## La proprietà



Codice oggetto: 26019009 - 33659 Bielefeld - Senne

## La proprietà



Codice oggetto: 26019009 - 33659 Bielefeld - Senne

## La proprietà



Codice oggetto: 26019009 - 33659 Bielefeld - Senne

## La proprietà



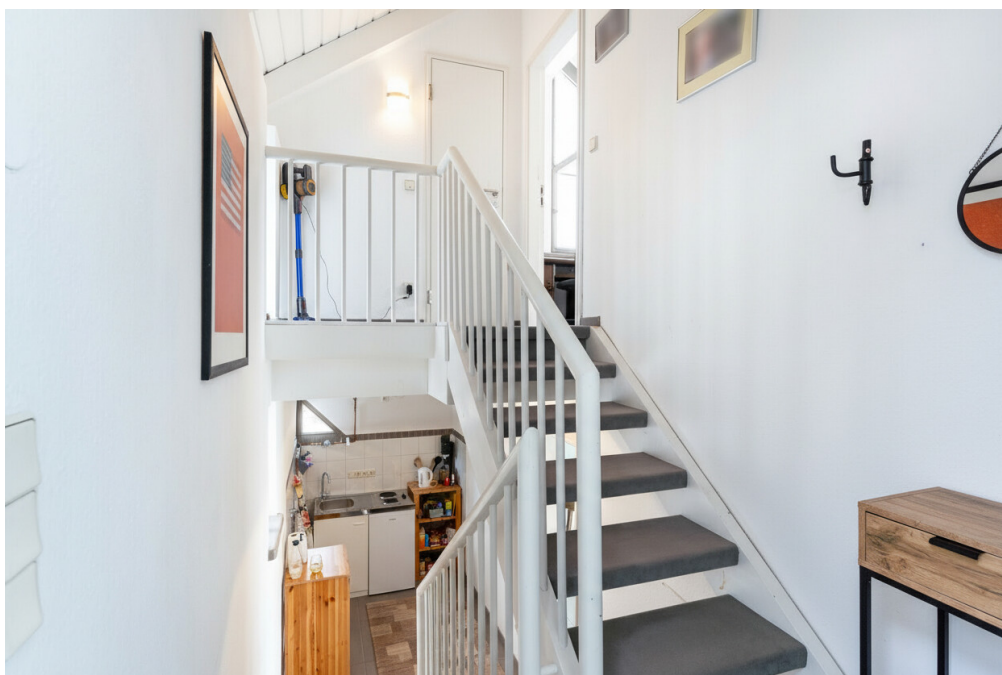
Codice oggetto: 26019009 - 33659 Bielefeld - Senne

## La proprietà



Codice oggetto: 26019009 - 33659 Bielefeld - Senne

## La proprietà



Codice oggetto: 26019009 - 33659 Bielefeld - Senne

## La proprietà

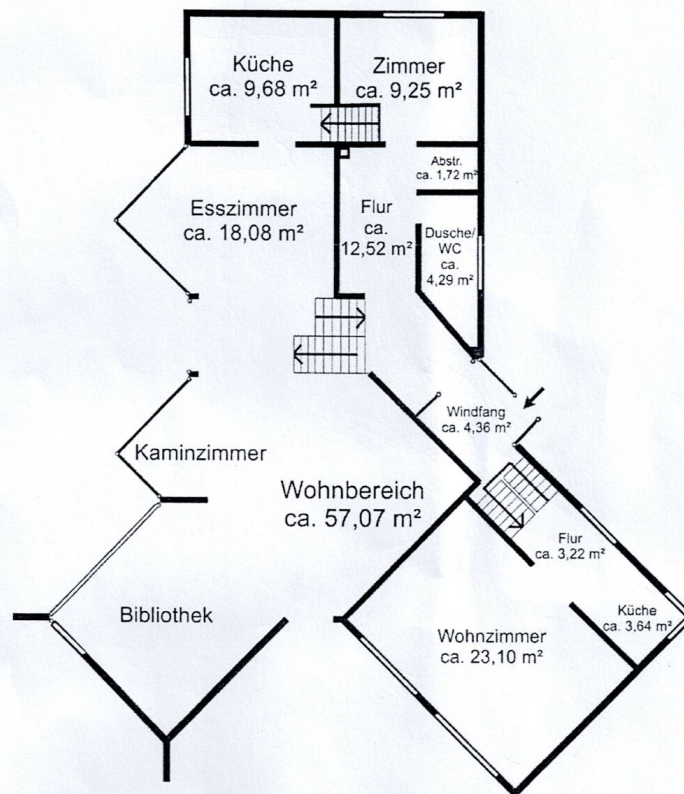


Codice oggetto: 26019009 - 33659 Bielefeld - Senne

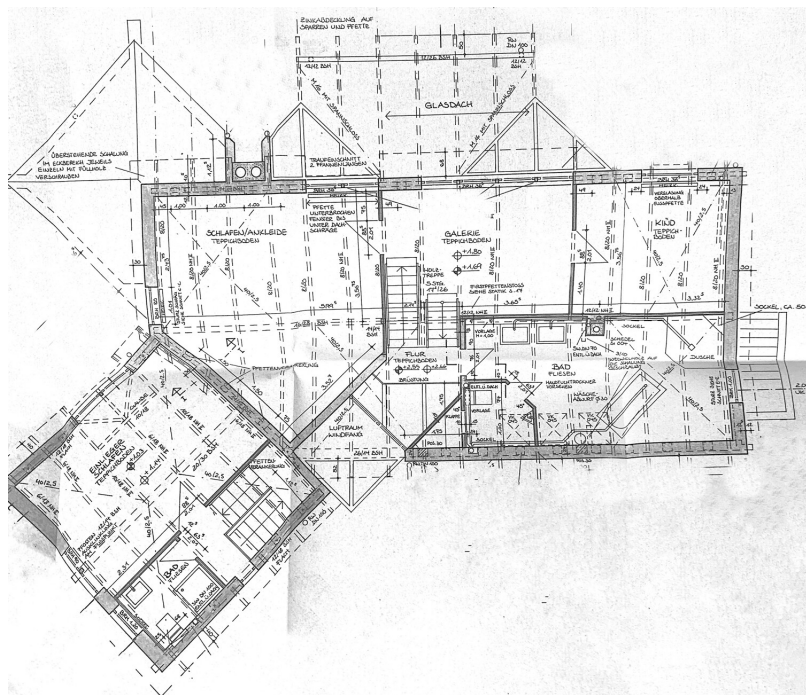
## Planimetrie

### Grundrisspläne (nicht maßstabsgerecht)

Keine Gewährleistung! Änderungen und Irrtümer vorbehalten!



Erdgeschoss



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26019009 - 33659 Bielefeld - Senne**

## Una prima impressione

Dieses besondere Einfamilienhaus bietet ein großzügiges Hanggrundstück von ca. 1.793 m<sup>2</sup> in ruhiger Wohnlage sowie eine Gesamtwohnfläche von rund 250 m<sup>2</sup>. Etwa 50 m<sup>2</sup> entfallen auf eine separate Einliegerwohnung mit eigener Terrasse.

Der Grundriss eignet sich ideal für heranwachsende Kinder, Gäste, ein Homeoffice oder als eigenständige Einheit im Rahmen eines Mehrgenerationenkonzepts.

Das 1987 in moderner Split-Level-Bauweise errichtete Haus war seiner Zeit in vielerlei Hinsicht voraus. Die offene und zugleich funktionale Raumstruktur, großzügige Fensterflächen und helle Wohnbereiche schaffen ein weitläufiges Raumgefühl. Durchdachte Grundrisse, hochwertige Materialien sowie zahlreiche Ausstattungsdetails prägen den individuellen Charakter der Immobilie.

Eine vollständige fotografische Dokumentation der Bauphase ist vorhanden und kann bei Interesse eingesehen werden.

Die Lage in unmittelbarer Nähe zum östlichen Teutoburger Wald bietet einen direkten Bezug zur Natur. Direkt am Haus beginnt ein Fußweg, der in das Waldgebiet führt und schnellen Zugang zu Spazier- und Laufwegen ermöglicht. Gleichzeitig befindet sich die Immobilie in einer etablierten und ruhigen Wohnumgebung.

Technisch präsentiert sich das Haus zukunftsorientiert und energieeffizient: Im Jahr 2025 wurde eine moderne Luft-Wärmepumpe installiert. In Verbindung mit der im gesamten Haus verlegten Fußbodenheizung wird eine effiziente Wärmeverteilung bei niedrigen Vorlauftemperaturen erreicht. Ergänzend wurde das Dach mit einer Photovoltaikanlage mit ca. 20 kW ausgestattet. Die Kombination

dieser Systeme führt zu einem sehr guten Energiewert im grünen Bereich des vorliegenden Energieausweises.

Zum Objekt gehören eine großzügige Doppelgarage, mehrere Außenstellplätze sowie ein elektrisches Tor mit Fernbedienung, das den Zugang zum Grundstück bzw. zum Hof komfortabel und sicher gestaltet.

Der hintere Grundstücksbereich ist nach aktuellem Stand des neu aufgestellten Bebauungsplans als Baugrundstück vorgesehen. Es besteht die Möglichkeit, dort bis zu vier Wohneinheiten zu realisieren. Die Veröffentlichung des Bebauungsplans steht kurz bevor. Ein zuständiger Ansprechpartner im Bauamt ist bekannt; Kontaktdaten werden auf Anfrage zur Verfügung gestellt. Details zur Bebauung sind direkt mit dem Bauamt abzustimmen.

Das Wohnhaus mit einem reduzierten Grundstücksanteil sowie das Baugrundstück können optional auch getrennt erworben werden.

Hinweis: Aufgrund der Split-Level-Bauweise ist der Grundriss nur eingeschränkt zweidimensional darstellbar und erschließt sich am besten im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

Weitere Unterlagen stellen wir Ihnen gern zur Verfügung. Besichtigungen sind nach Absprache kurzfristig möglich.

**Codice oggetto: 26019009 - 33659 Bielefeld - Senne**

## Dettagli dei servizi

### HIGHLIGHTS

- + 1.793 m<sup>2</sup> großes Grundstück
- + ruhige Lage
- + 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. Einliegerwohnung
- + Einliegerwohnung (ca. 50 m<sup>2</sup>) mit eigener Terrasse
- + Split-Level-Bauweise mit besonderem Raumgefühl
- + Helle, großzügige Wohnräume
- + Doppelgarage + Außenstellplätze
- + Elektrisches Schiebetor zum Grundstück
- + Luft-Wärmepumpe (2025)
- + Photovoltaikanlage ca. 20 kW (2025)
- + Fußbodenheizung im gesamten Haus
- + Zusätzliches Baugrundstück im hinteren Bereich

**Codice oggetto: 26019009 - 33659 Bielefeld - Senne**

## Tutto sulla posizione

Der Stadtbezirk Bielefeld-Senne liegt süd-westlich des Teutoburger Waldes zwischen den Stadtbezirken Brackwede und Sennestadt. Hier verbindet sich naturnahes Wohnen mit absolut zentraler Verkehrsangebundenheit. Diverse Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar. Das Zentrum von Bielefeld erreichen Sie bequem mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 15 Minuten.

Das Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen und beliebten Lage der Senne in hochwertiger Nachbarschaft am Rande des Naturschutzgebietes Teutoburger Wald.

**Codice oggetto: 26019009 - 33659 Bielefeld - Senne**

## Ulteriori informazioni

### 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

Immobilienexperten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Codice oggetto: 26019009 - 33659 Bielefeld - Senne**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Markus Nagel

---

Hermannstraße 1, 33602 Bielefeld

Tel.: +49 521 - 30 57 58 0

E-Mail: [bielefeld@von-poll.com](mailto:bielefeld@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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