

Bielefeld – Gadderbaum

## Bielefeld-Gadderbaum: Casa unifamiliare o bifamiliare ristrutturata con cura con vista panoramica! 155 m<sup>2</sup> | Garage

Codice oggetto: 25019034



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

PREZZO D'ACQUISTO: 690.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 155 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 544 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

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

Codice oggetto: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 25019034    |
| Superficie netta    | ca. 155 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 6           |
| Camere da letto     | 4           |
| Bagni               | 2           |
| Anno di costruzione | 1961        |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage  |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 690.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Porzioni di bifamiliari                                                   |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Ammodernato                                                               |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Cucina componibile                                              |

Codice oggetto: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| Certificazione energetica valido fino a | 20.06.2032    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 245.20 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | G                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1961                             |

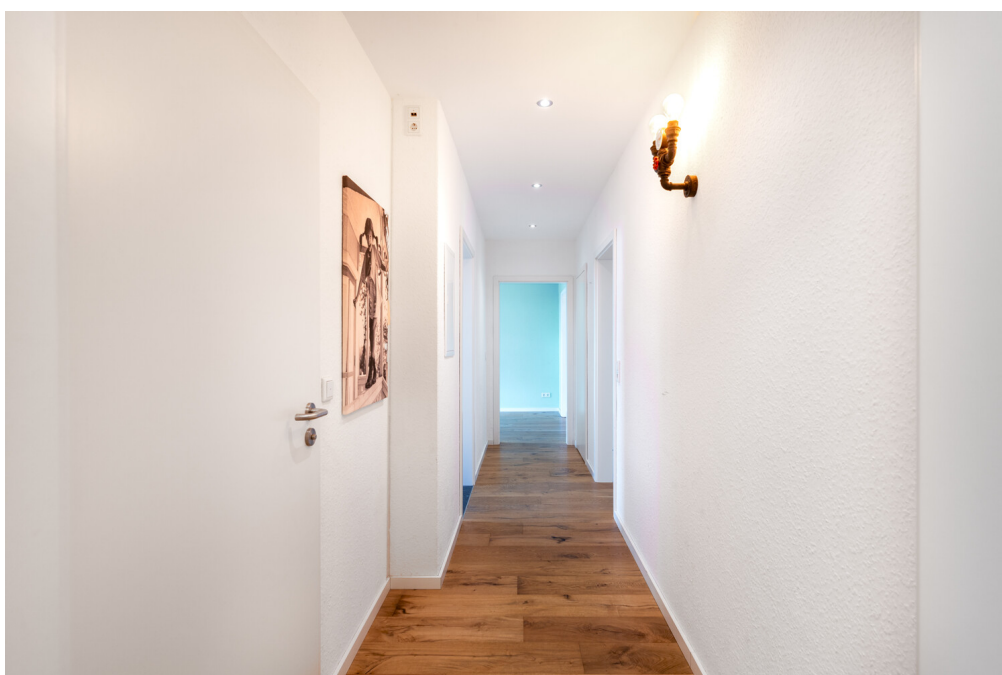
Codice oggetto: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

## La proprietà



Codice oggetto: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

## La proprietà



Codice oggetto: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

## La proprietà



Codice oggetto: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

## La proprietà



Codice oggetto: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

## La proprietà



Codice oggetto: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

## La proprietà



Codice oggetto: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

## La proprietà



Codice oggetto: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

## La proprietà



Codice oggetto: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

## La proprietà



Codice oggetto: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

## Una prima impressione

Benvenuti nella vostra nuova casa! Questa casa unisce il fascino degli anni '60 al comfort abitativo moderno e a un'atmosfera accogliente. Costruita nel 1961 e completamente ristrutturata tra il 2022 e il 2024, questa casa indipendente colpisce per i materiali di alta qualità, gli ambienti luminosi e un bellissimo giardino che invita al relax. Attualmente utilizzata come casa unifamiliare, la proprietà può essere facilmente divisa in due unità abitative separate, ideale per famiglie multigenerazionali o per combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto. Vi aspettano circa 155 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, con una zona giorno e pranzo open space con elegante pavimento in parquet, ampie finestre e accesso alla terrazza solarium coperta. La moderna cucina con pavimento in pietra naturale si integra armoniosamente nel design generale e offre una vista sul giardino curato nei minimi dettagli. Al piano superiore troverete diverse camere da letto, uno studio con armadio a muro e la possibilità di ampliamento in mansarda: da qui, un lucernario potrebbe persino offrire una vista sul Castello di Sparrenburg. La casa dispone di un seminterrato completo e di un comodo ingresso laterale al giardino, oltre a un garage con ulteriore spazio di stoccaggio. Durante la completa ristrutturazione, la massima priorità è stata data alla qualità e all'efficienza energetica: - Nuove finestre con tripli vetri e una nuova porta d'ingresso - Impianto elettrico e idraulico aggiornati in tutta la casa - Nuovo tetto con impianto fotovoltaico - Riscaldamento a pavimento in bagno, tapparelle elettriche al piano terra - Impianto di riscaldamento a gas (installato nel 2007, regolarmente revisionato) e nuovo scaldabagno (installato nel 2025). Il bellissimo giardino paesaggistico è un altro punto forte della proprietà. Alberi da frutto maturi, un piccolo laghetto, aiuole rialzate di nuova creazione e accoglienti aree salotto creano un'oasi di tranquillità. Godetevi le giornate di sole e le miti serate estive sulla terrazza coperta con vista sul verde circostante. Scoprite di persona i vantaggi di questa proprietà e prenotate un appuntamento per una visita oggi stesso!

Codice oggetto: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

## Dettagli dei servizi

Mit dieser Aufteilung und Ausstattung können Sie rechnen:

### KELLERGESCHOSS

- Kellerräume
- Heizkeller
- Waschkeller
- Ausseneingang

### ERDGESCHOSS

- großzügiger Eingansbereich
- 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

**Codice oggetto: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum**

## Tutto sulla posizione

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 Bodelschwingschen 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.

Codice oggetto: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.6.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 245.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Codice oggetto: 25019034 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

## 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)