

Bielefeld - Gellershagen

# Bielefeld-Gellershagen: KAPITALANLAGE | Steuern sparen | AfA | Vermögen aufbauen | ab 439.000 €

Codice oggetto: 25019001.1a

Steuern sparen.  
Vermögen aufbauen.  
Jetzt handeln.

Bis zu 5 %  
Abschreibung  
sichern

- ✓ 5 % degressive AfA
- ✓ ab 439.000 €
- ✓ Steuerersparnis ab dem 1. Jahr
- 💡 Jetzt clever investieren und doppelt profitieren

Jetzt kostenfreie Steuerrechnung erhalten

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

PREZZO D'ACQUISTO: 439.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 88,24 m<sup>2</sup> • VANI: 3

**Codice oggetto: 25019001.1a - 33613 Bielefeld - Gellershagen**

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

**Codice oggetto: 25019001.1a - 33613 Bielefeld - Gellershagen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25019001.1a
Superficie netta	ca. 88,24 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2026
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 10000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	439.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Prima occupazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie affittabile	ca. 88 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza

**Codice oggetto: 25019001.1a - 33613 Bielefeld - Gellershagen**

## **Dati energetici**

**Tipologia di  
riscaldamento**

**a pavimento**

**Certificazione  
energetica**

**Legally not required**

Codice oggetto: 25019001.1a - 33613 Bielefeld - Gellershagen

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Steuern sparen.  
Vermögen aufbauen.  
Jetzt handeln.

**Bis zu 5 %  
Abschreibung  
sichern**

- ✓ 5 % degressive AfA
- ✓ ab 439.000 €
- ✓ Steuerersparnis ab dem 1. Jahr

Jetzt clever investieren und doppelt profitieren

Jetzt kostenfreie Steuerrechnung erhalten



Codice oggetto: 25019001.1a - 33613 Bielefeld - Gellershagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25019001.1a - 33613 Bielefeld - Gellershagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25019001.1a - 33613 Bielefeld - Gellershagen

## La proprietà



**Codice oggetto: 25019001.1a - 33613 Bielefeld - Gellershagen**

## **Una prima impressione**

**Wir freuen uns, Ihnen dieses Neubauprojekt vorstellen zu dürfen: Eine exklusive Wohnanlage auf einem ruhigen Grundstück mit Blick in den Gellershagenpark.**

### **BESCHREIBUNG EIGENTUMSWOHNUNG | WOHNUNG 1 | ERDGESCHOSS LINKS**

**Diese Wohnung befindet sich im Haus 1 im Erdgeschoss, Sie verfügt über zwei Schlafzimmer, ein großzügiges Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, ein Gäste-WC und eine offene Wohnküche mit Esszimmer und Lounge- Bereich. Auf der angrenzenden Terrasse können Sie mit der Familie oder Freunden die Sonnenstunden ausgiebig genießen und sich an der Ruhe dieser hochwertigen Wohnlage erfreuen.**

**Für eine nachhaltige Wärmeversorgung und Ressourcen schonendes Wohnen ist eine hocheffiziente Luft-Wärmepumpe vorgesehen. Alle Wohnungen werden über eine Fußbodenheizung beheizt.**

**Die genaue Ausstattung dieses Projektes können Sie der Bau- und Leistungsbeschreibung entnehmen. Diese Unterlagen senden wir Ihnen auf Anforderung gerne zu.**

**Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne informieren wir Sie ausführlich über diese Immobilie mit ihrer Perspektive in einem persönlichen Gespräch.**

**Codice oggetto: 25019001.1a - 33613 Bielefeld - Gellershagen**

## **Dettagli dei servizi**

### **RAUMAUFTeilUNG**

- + grosses Wohnzimmer mit Essbereich und Küche
- + Schlafzimmer
- + Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- + Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- + Gäste-WC
- + Terrasse mit ca. 15 m<sup>2</sup> Größe (mit 50 % angerechnet)

### **ALLGEMEINE BESCHREIBUNG**

- + Aufzug
- + 3-fach verglaste Fenster, Kunststoff
- + elektrische ALU-Rolläden in allen Räumen (mit Ausnahme der Fluchtfenster)
- + Design-Vinyl Boden oder Echtholz-Parkett
- + helles und modern ausgestattetes Bad mit hochwertigen Sanitärobjekten
- + bodengleiche Dusche, Wand- und Bodenfliesen in großen Formaten
- + Granitbelag im Treppenhaus
- + moderne Klinkerriemchen an der Fassade

### **TECHNIK**

- + hocheffiziente Luft-Wärmepumpe mit zentraler Warmwassererzeugung
- + Photovoltaik mit Batteriespeicher
- + Fußbodenheizung in allen Räumen
- + Video-Türsprechanlage mit Farbdisplay

### **AUSSENBEREICH**

- + Stellplätze können zusätzlich erworben werden

**Codice oggetto: 25019001.1a - 33613 Bielefeld - Gellershagen**

## **Tutto sulla posizione**

**Der Bielefelder Stadtteil Gellershagen gehört zum Stadtbezirk Schildesche. Die weiträumigen Parkanlagen und Grünzüge des Stadtteils verbinden Gellershagen bis zum Obersee in Schildesche und zum Teutoburger Wald mit den bekannten Naherholungszielen. Diese fahrradfreundliche Umgebung verlockt dazu, das Auto öfter mal stehen zu lassen.**

**Gellershagen ist mit dem Bielefelder Stadtbus moBiel und per Straßenbahn gut vernetzt. Zu den unbestreitbaren Vorteilen gehören neben der guten Erreichbarkeit der Innenstadt sicher auch die Nähe zum Campus der Bielefelder Universität.**

**Codice oggetto: 25019001.1a - 33613 Bielefeld - Gellershagen**

## **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 Handelsregistersauszugs, 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: 25019001.1a - 33613 Bielefeld - Gellershagen**

## **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)**