

Bielefeld – Senne

Bielefeld-Senne: EFH auf großem Grundstück | 2012 stilvoll saniert | ca. 231 m² Wohn-und Nutzfläche

Property ID: 25019005



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 475.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 173,18 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 2.530 m²

Property ID: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne

At a glance

Property ID	25019005
Living Space	ca. 173,18 m ²
Roof Type	Hipped roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1929
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	475.000 EUR
Commission	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2012
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 136 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	12.05.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	250.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1930

Property ID: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne

The property



Property ID: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne

The property



Property ID: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne

The property



Property ID: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne

The property



Property ID: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne

The property



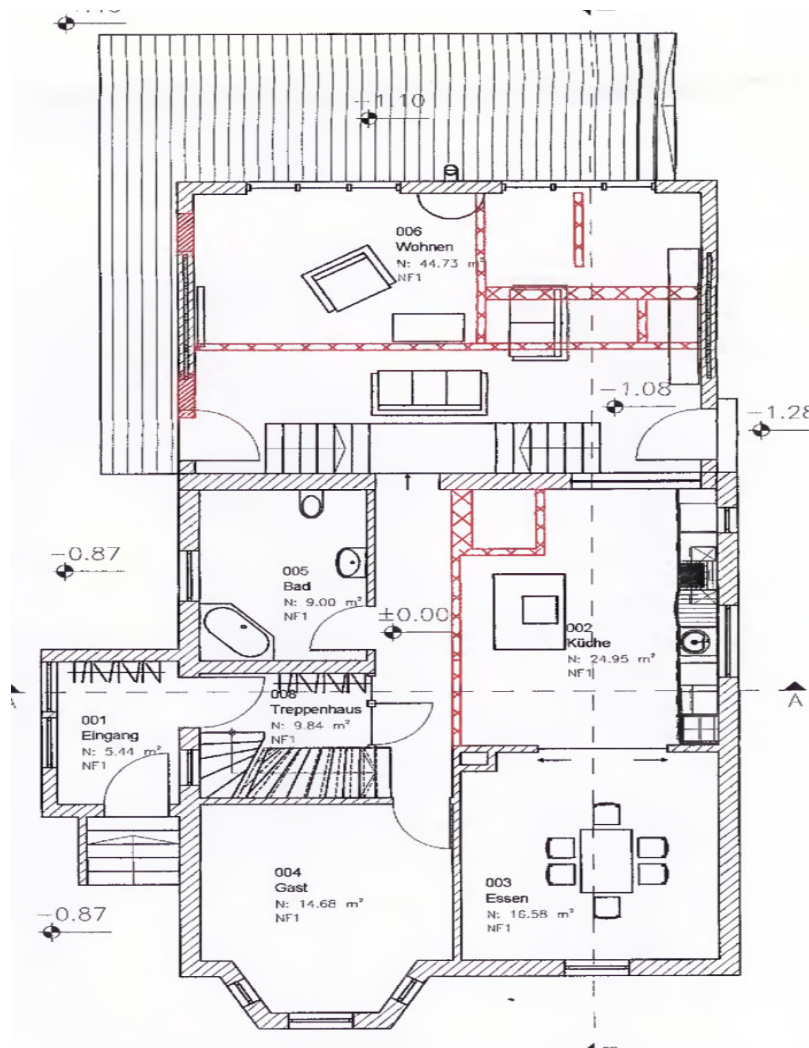
Property ID: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne

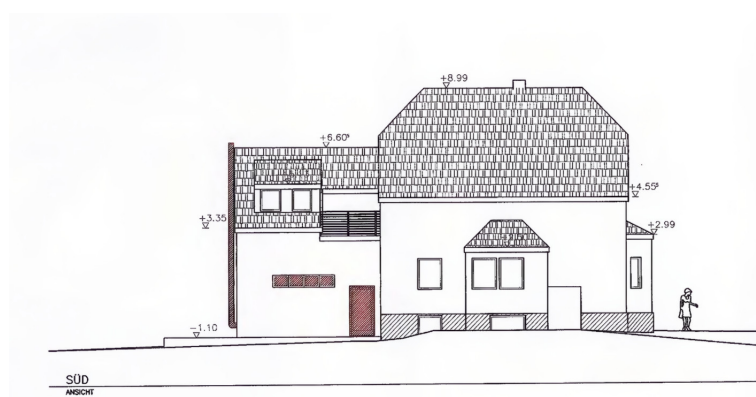
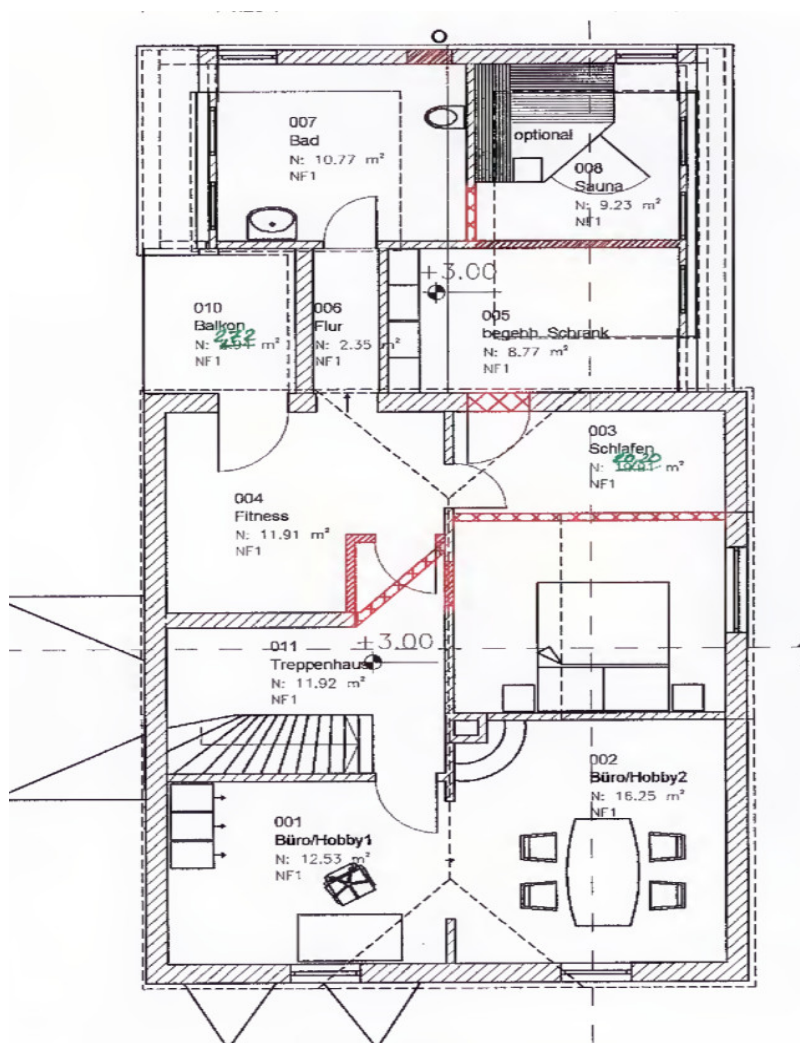
The property

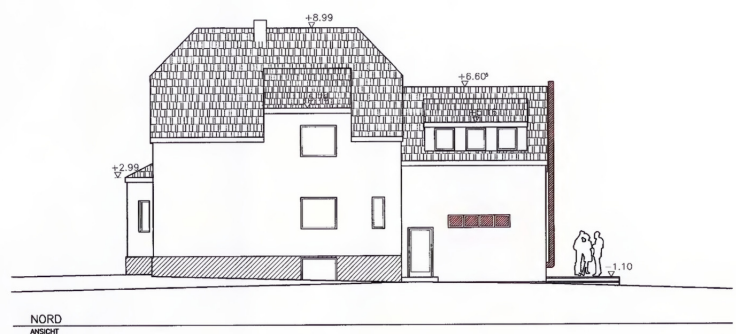
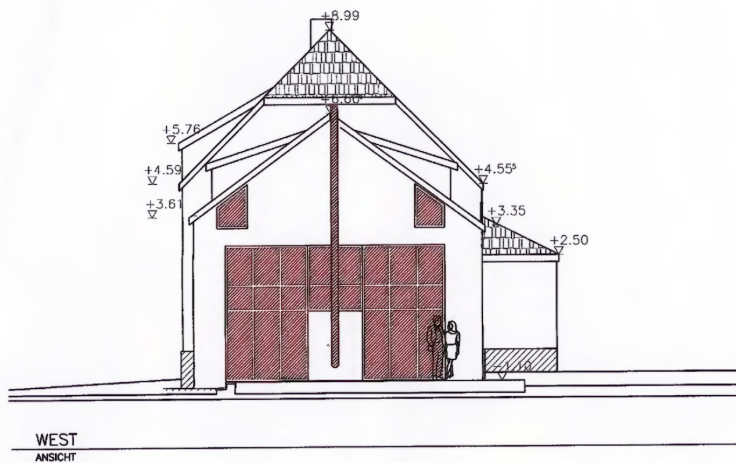
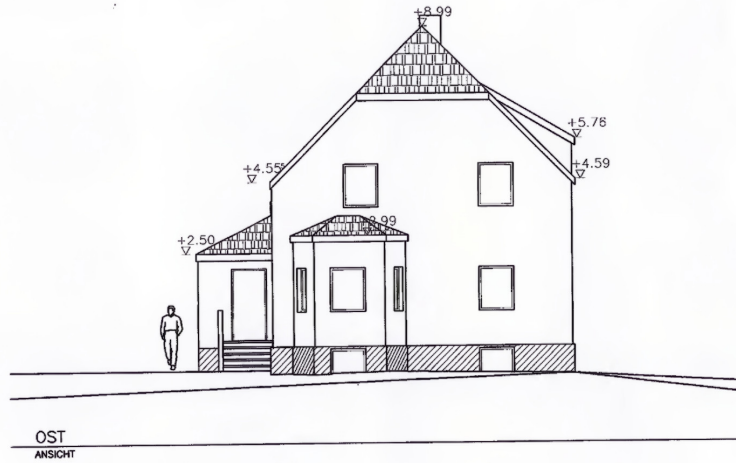


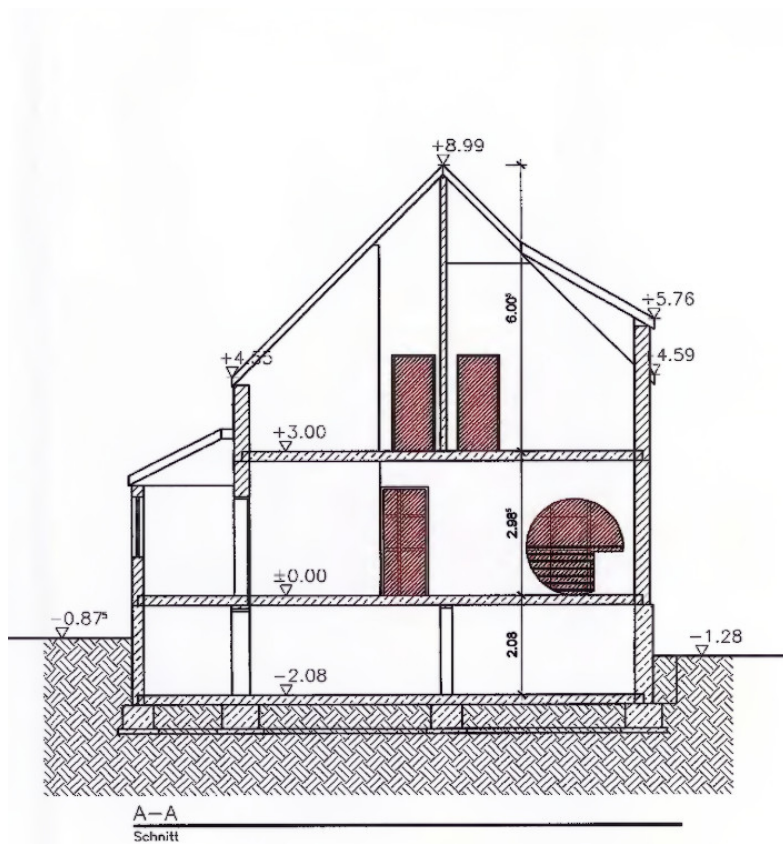
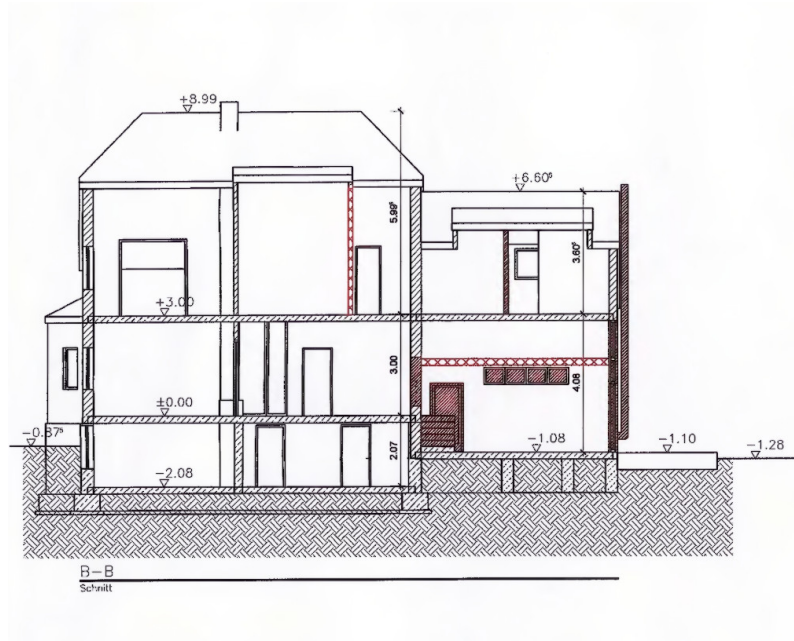
Property ID: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne

Floor plans









591874.2

A

(2) Erdgeschoss Bestand

Eingang				5.44 qm	<i>WF Bestand</i>
A1 (R):	2.859	1.903		5.440	
Küche				24.92 qm	<i>WF Bestand 0. Mai 2012</i>
A1 (R):	4.00	5.16		20.640	
A2 (R):	1.18	3.85		4.310	
Essen				16.68 qm	<i>WF Bestand</i>
A1 (R):	3.965	4.150		16.579	
Gast				14.68 qm	<i>WF Bestand</i>
A1 (R):	0.500	(2.897 + 1.085) * 1.050		2.405	
A2 (R):	2.883	3.935		11.345	
A3 (R):	0.237	3.939		0.933	
Bad				9.00 qm	<i>WF Bestand</i>
A1 (R):	3.440	2.615		9.000	
Wohnen				44.73 qm	<i>WF Bestand / WF Neu</i>
A1 (R):	0.080	0.710		0.043	
A2 (R):	0.080	0.740		0.044	
A3 (R):	0.080	0.710		0.043	
A4 (R):	0.080	0.710		0.043	
A5 (R):	0.080	0.740		0.044	
A6 (R):	0.080	0.710		0.043	
A7 (R):	0.080	3.450		0.158	
A8 (R):	0.085	3.450		0.158	
A9 (R):	5.985	7.882		44.154	
Nach DIN 277; Abschnitt 3.2.3 werden Treppenhäuser und Aufzugschächte in jeder Grundriesebene, durch die sie führen, berechnet					
Treppenhaus				9.84 qm	<i>WF Bestand</i>
A1 (R):	2.500	2.615		6.538	
A2 (R):	2.500	1.320		3.300	
Fläche Erdgeschoss Bestand				125.21 qm	

Bestand WF 804,9m² Neu WF 125,22m²
NF 44,73m² NF —

- 9

591874.2

A

(3) Dachgeschoss Bestand			
Büro1			
		12,53 qm	WF Bestand / NF Neu
A1 (B):	3.120 * 4.015	12,528	
Büro2			
		18,28 qm	WF 30. Mai 2012 WF Bestand / NF Neu
A1 (B):	4.15 * 3.915	16,247	
Schlafen			
		20,28 qm	WF Bestand
A1 (B):	3.915 * 5.190	20,200	
Fitness			
		11,91 qm	WF Bestand / NF Neu
A1 (B):	1.340 * 2.888	3,879	
A2 (B):	2.100 * 4.015	8,431	
begeh. Schrank			
1,50m - 2,00m			
wird zur Hälfte berechnet		9,77 qm	NF Neu
A1 (B):	2.477 * 1,55	3,839	
A1 (B):	2.850 * 1,52	4,338	
A1 (B):	1.890 * 0,98 / 2	0,933	
Flur			
		2,35 qm	WF Neu
A1 (B):	2.477 * 0,950	2,353	
Bad			
1,50m - 2,00m			
wird zur Hälfte berechnet		10,77 qm	WF Neu
A1 (B):	3.601 * 2.801	10,080	
A1 (B):	2.850 * 0,510 / 2	0,735	
Sauna			
1,50m - 2,00m			
wird zur Hälfte berechnet		9,21 qm	NF Neu
A1 (B):	2.835 * 2,89	8,182	
A1 (B):	2.895 * 0,510 / 2	0,749	
Balkon			
wird zur Hälfte berechnet		2,72 qm	WF Neu
A1 (B):	2,20 * 2,477 / 2	2,724	
Nach DIN 277, Abschnitt 3.2.3 werden Treppenräume und Aufzugschächte in jeder Grundrisebene, durch die sie führen, berechnet			
Treppenhaus			
		11,92 qm	WF Bestand
A1 (B):	2.728 * 2.500	6,815	
A2 (B):	3.900 * 1.289	5,108	
Fläche Dachgeschoss gesamt		106,65 qm	

Bestand WF 72,81 m² Neu WF 47,96 m²
 NF — NF 58,69 m²

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne

A first impression

Dieses stilvoll umgebaute Einfamilienhaus wurde ursprünglich im Jahr 1929 erbaut und 2012 umfassend modernisiert. Es befindet sich in einer ruhigen Lage von Bielefeld-Senne auf einem beeindruckenden, ca. 2.530 m² großen Grundstück. Der durchdachte Umbau, geplant von einem Architekten, vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Mit einer Wohnfläche von ca. 173 m² und einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 58 m² ist das Haus optimal für Familien oder Personen mit Platzbedarf geeignet. Zwei Räume und der Flur im Obergeschoss sind als Nutzfläche ausgewiesen, da sie zwischenzeitlich als Büro genutzt wurden. Die offene Küche mit Kochinsel und angrenzendem Essbereich schafft eine einladende Atmosphäre. Eine kleine Treppe führt in den lichtdurchfluteten Anbau, der aus einem ehemaligen Stall umgebaut wurde. Dieser Bereich beherbergt das großzügige Wohnzimmer mit Kamin, das zu gemütlichen Stunden einlädt. Im Erdgeschoss befinden sich zudem ein großer Eingangsbereich, ein vielseitig nutzbares Zimmer mit Erker, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet, sowie ein modernes Vollbad mit Fenster und Dusche, das zugleich als Gäste-WC dient. Das Obergeschoss beherbergt das Hauptschlafzimmer mit separatem, begehbarem Kleiderschrank sowie zwei weitere Räume, die flexibel genutzt werden können. Ein besonderes Highlight ist das große Badezimmer mit integrierter Sauna. Von hier aus genießt man einen herrlichen Blick in den weitläufigen Garten und die umliegende Natur. Nach dem Saunagang lädt der angrenzende Balkon zum Entspannen ein. Zudem gibt es einen Spitzboden, der eine Menge zusätzlichen Abstellraum bietet. Der außergewöhnlich große Garten bietet viel Platz für Freizeit, Entspannung und naturnahes Wohnen. Ein besonderes Highlight ist das historische Gartenhaus, ein ehemaliger Kiosk aus Senne, das dem Anwesen zusätzlichen Charme verleiht. Ein großer Schuppen rundet das Angebot ab. Bei der umfassenden Modernisierung wurden neben dem Grundriss auch alle Bodenbeläge sowie die Strom-, Wasser- und Abwasserleitungen erneuert. Zudem wurde eine neue Ölheizung installiert, sodass das Haus energetisch auf einem aktuellen Stand ist. Zwar weist der Bedarfsausweis mit einem rechnerischen Wert von 250 kWh/m²a eine eher ungünstige Effizienzklasse aus, doch die tatsächlichen Verbräuche sprechen eine deutlich positivere Sprache: Über die letzten Jahre lag der durchschnittliche Heizölverbrauch bei nur ca. 2.286 Litern pro Jahr – bezogen auf die gesamte beheizte Fläche entspricht dies einem realen Verbrauch von rund 100 kWh/m²a. Das zeigt, dass sich die Heizkosten trotz der rechnerischen Einstufung in der Praxis auf einem vergleichsweise moderaten Niveau bewegen. Dieses Einfamilienhaus bietet eine perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort, historischem Flair und großzügigem Raumangebot. Es eignet sich ideal für Familien, Naturliebhaber oder all jene, die ein

stilvolles Zuhause mit besonderem Charakter suchen.

Property ID: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne

Details of amenities

HIGHLIGHTS

- + großes Grundstück
- + viele Schlafzimmer
- + Sauna
- + Kaminofen
- + zwei voll ausgestattete Badezimmer
- + aufwendiger Umbau in Begleitung eines Architekten
- + große Terrasse + Balkon
- + hochwertige Einbauküche
- + Gartenhaus
- + großer Geräteschuppen

Property ID: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne

All about the location

Dieses Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Lage im Bielefelder Stadtteil Senne und punktet mit hervorragender Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und an Auffahrten zur A2 und A33. Der Bielefelder Stadtteil Senne liegt südlich des Teutoburger Waldes zwischen Brackwede und Sennestadt und grenzt an die Gütersloher Ortsteile Friedrichsdorf und Avenwedde.

Property ID: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 250.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Property ID: 25019005 - 33659 Bielefeld – Senne

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Markus Nagel

Hermannstraße 1 / Ecke Niederwall Bielefeld

E-Mail: bielefeld@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com