

Bielefeld – Mitte

## Bielefeld-Mitte: Oase mitten in der Stadt | REH | Uninähe, ruhig und grün gelegen

???????? ??: 25019031



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

???? ??: 425.000 EUR • ??: ca. 100 m<sup>2</sup> • ??: 3.5 • ??: 358 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25019031 - 33613 Bielefeld – Mitte

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25019031 - 33613 Bielefeld – Mitte

?? ??? ??????

|                    |                     |                  |                       |
|--------------------|---------------------|------------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 25019031            | ???? ?????       | 425.000 EUR           |
| ????????           | ca. 100 m²          | ????????         | Käuferprovision       |
| ????? ?????        | ????????????? ????? |                  | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ????????           | 3.5                 |                  | MwSt.) des            |
| ????????????? ??   | 2                   |                  | beurkundeten          |
| ????????           |                     | ???? ?????????   | Kaufpreises           |
| ????????           | 2                   |                  |                       |
| ???? ?????????     | 1956                | ???? ?????????   | 2013                  |
| ????? ?????????    | 1 x ?????????       | ????????         | ??????                |
| ????? ?????????    | ????? ?????????     | ????????         |                       |
|                    |                     | ???????????????? | ca. 25 m²             |
|                    |                     | ?????            |                       |
|                    |                     | ??????           | ???????, WC           |
|                    |                     |                  | ?????????, ?????,     |
|                    |                     |                  | ????????????          |
|                    |                     |                  | ???????               |

??????? ?????????: 25019031 - 33613 Bielefeld – Mitte

????????????? ???????????

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????? ???????<br>??????????                                                | 290.10 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 18.09.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | H              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1956           |

???????? ?????: 25019031 - 33613 Bielefeld – Mitte

?? ????????



??????? ???????: 25019031 - 33613 Bielefeld – Mitte

?? ????????



??????? ???????? : 25019031 - 33613 Bielefeld – Mitte

?? ????????



??????? ???????: 25019031 - 33613 Bielefeld – Mitte

?? ????????



??????? ???????: 25019031 - 33613 Bielefeld – Mitte

?? ????????



???????? ?????: 25019031 - 33613 Bielefeld – Mitte

?? ???????



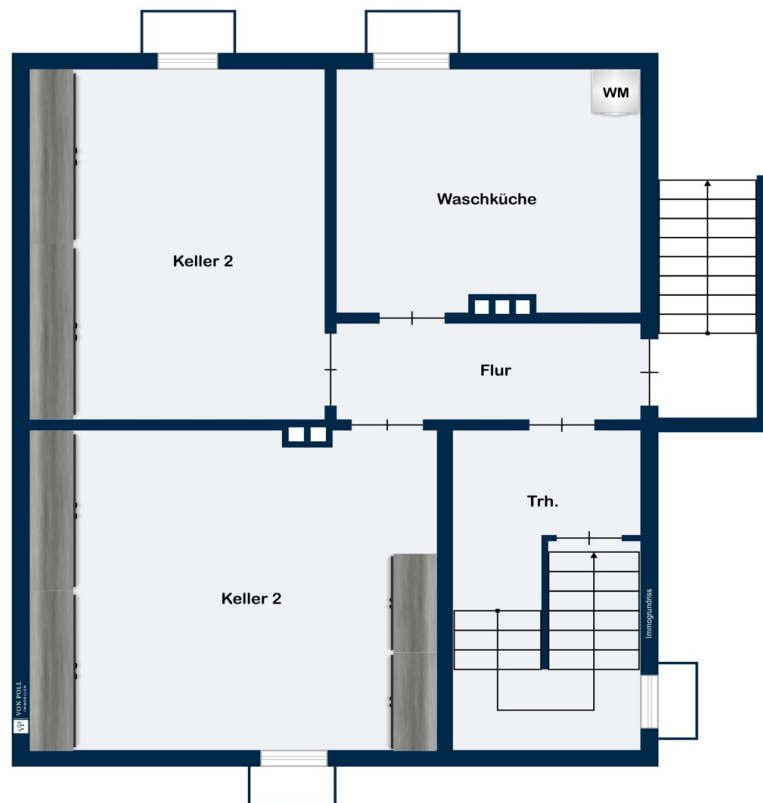
??????? ???????: 25019031 - 33613 Bielefeld – Mitte

?? ????????



???????? ?????: 25019031 - 33613 Bielefeld – Mitte

??????







???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 25019031 - 33613 Bielefeld – Mitte

??? ?????? ??????????

REH ca. 125 m<sup>2</sup> Gesamtfläche  
(ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 25 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Dachgeschoss)

Kleine grüne Oase zwischen Schlosshof und Nordpark.

Beim Betreten des Reihenendhauses aus dem Jahr 1956 gelangt man in das Treppenhaus, von dem aus die einzelnen Etagen erreichbar sind.

Im Erdgeschoss befindet sich das Wohnzimmer mit Kamin. Angrenzend entstand durch einen Wanddurchbruch im Jahr 2012 ein Essbereich mit Küche sowie Zugang zur Terrasse und in den Garten. Das Badezimmer mit Wanne und Dusche wurde ebenfalls 2012 modernisiert.

Im Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie eine kleine Küche. Auch hier wurde das Badezimmer mit Dusche im Jahr 2012 komplett erneuert.

Über das Treppenhaus gelangt man in den ausgebauten Spitzboden, der derzeit als Hobbyraum genutzt wird. Dieser Bereich zählt nicht zur Wohnfläche, könnte jedoch nach einem Bauantrag als weiteres Kinder- oder Schlafzimmer genehmigt werden

Das Gebäude ist vollunterkellert mit Heizungsraum, Trockenraum, Kellerraum und Kelleraußentreppe. Die Heizungsanlage wurde 2023 erneuert.

Zum Haus gehört eine Stellplatzfläche. Von dort gelangt man über ein Gartentor direkt durch den Garten ins Haus. Zusätzlich besteht ein Zugang von der Straßenseite vor dem Haus. Der grün angelegte Garten bietet im Sommer einen Rückzugsort zur Erholung.

Das derzeit als Einfamilienhaus genutzte Reihenendhaus kann ohne Aufwand als Zweifamilienhaus genutzt werden.

??????? ???????: 25019031 - 33613 Bielefeld – Mitte

??????????????? ??? ????????

#### KELLERGECHOSS

- Heizungsraum
- Trockenraum (gefließt)
- Kellerraum
- Kelleraußentreppe

#### ERDGESCHOSS

- Eingangsbereich mit Treppenhaus
- Badezimmer mit Duschwanne und WC
- Küche mit Einbauküche
- Geräumiges Wohn- Esszimmer mit Kaminofen
- Offene Küche mit Einbauküche
- Terrasse mit Zugang zum Garten

#### OBERGESCHOSS

- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Bad mit Dusche und WC
- Küche mit Einbauküche

#### DACHGESCHOSS

- WC und Waschbecken
- ausgebauter Raum mit mehreren Dachfenstern ca. 25 m<sup>2</sup> (keine Wohnfläche)

Parken mit kostenlosem Bewohnerausweis der Freien Scholle. Außerdem Stellplatz an der Einsteinstraße.

??????? ???????: 25019031 - 33613 Bielefeld – Mitte

??? ??? ??? ??????????

Das Haus liegt zurückversetzt von der Straße und ist durch einen vorgelagerten Grünstreifen abgeschirmt. Dadurch entsteht eine Oase im Grünen trotz Fußläufigkeit zur Innenstadt (15 Min).

Die Lage zwischen Schlosshof und Nordpark bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Die Stadtbahnstation Nordpark ist in nur fünf Minuten zu Fuß erreichbar wie auch die Buslinien an der Schloßhofstraße mit bequemer Anbindung zum Hauptbahnhof, der Innenstadt und der Universität.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Durch den Ostwestfalendamm (B61) besteht eine gute überregionale Anbindung (A2 und A33).

??????? ???????: 25019031 - 33613 Bielefeld – Mitte

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 290.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.  
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 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.

??????? ?????????: 25019031 - 33613 Bielefeld – Mitte

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Markus Nagel

---

Hermannstraße 1 / Ecke Niederwall, 33602 Bielefeld

Tel.: +49 521 - 30 57 58 0

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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