

Bielefeld – Theesen

# Bielefeld-Theesen: Freistehendes EFH mit Potenzial oder attraktives Baugrundstück in bester Lage!

Objektnummer: 24019048

Neuvorstellung



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

KAUFPREIS: 370.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.170 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24019048 - 33739 Bielefeld – Theesen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24019048 - 33739 Bielefeld – Theesen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24019048	Kaufpreis	370.000 EUR
Wohnfläche	ca. 135 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Sauna, Kamin, Balkon
Badezimmer	2		
Baujahr	1955		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 24019048 - 33739 Bielefeld – Theesen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	311.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.10.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1955



Objektnummer: 24019048 - 33739 Bielefeld – Theesen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24019048 - 33739 Bielefeld – Theesen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24019048 - 33739 Bielefeld – Theesen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24019048 - 33739 Bielefeld – Theesen

## Die Immobilie





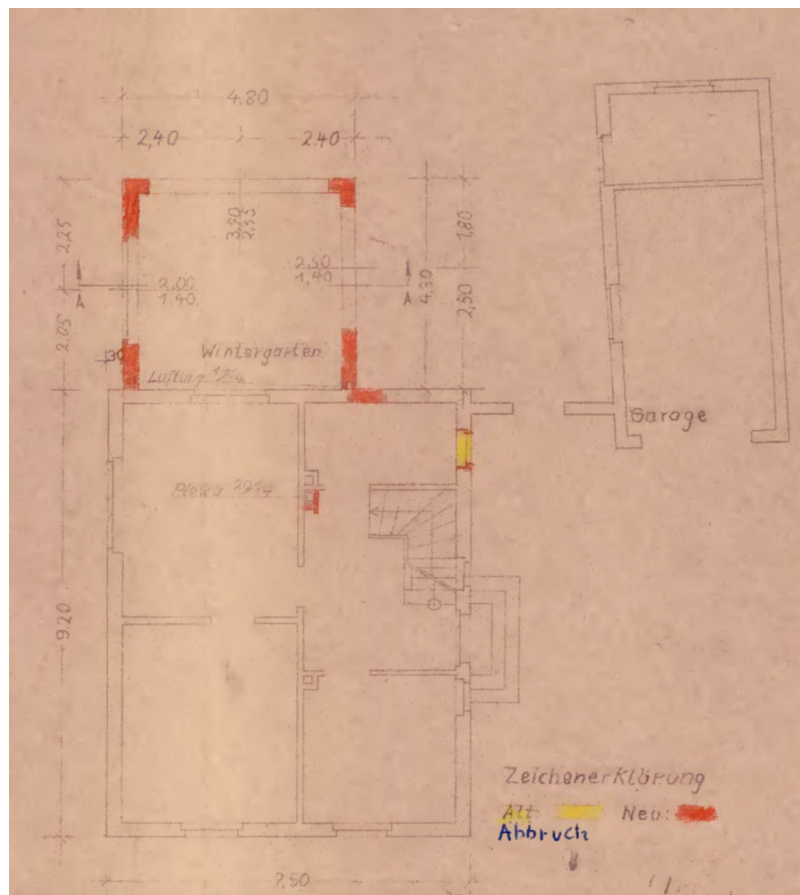
Objektnummer: 24019048 - 33739 Bielefeld – Theesen

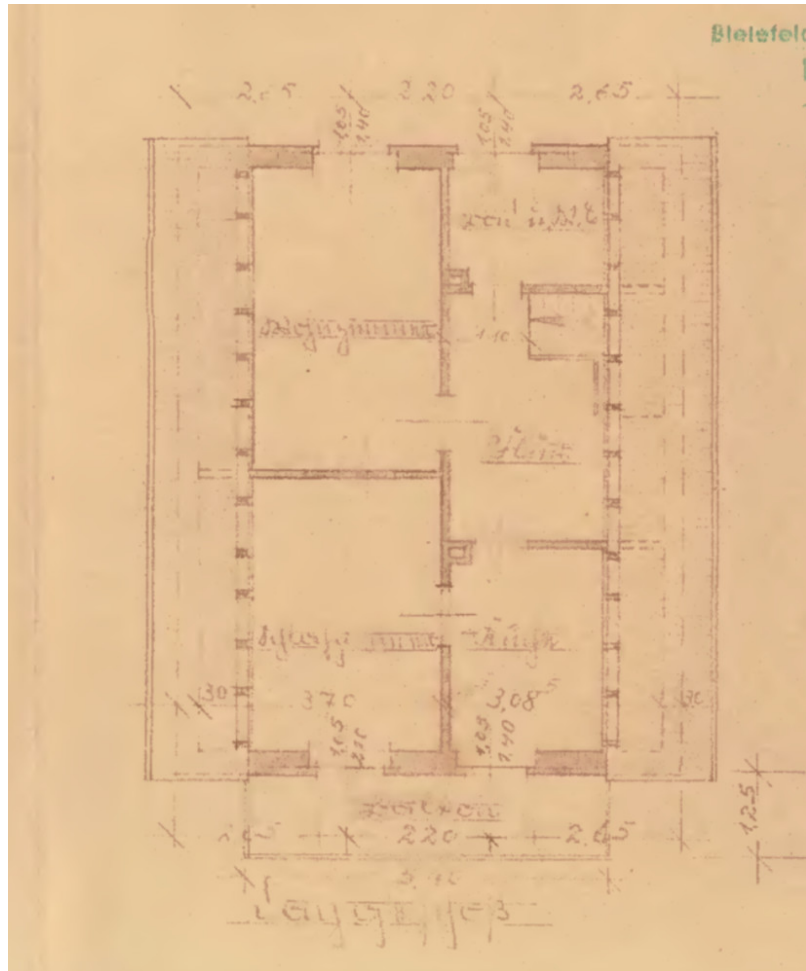
## Die Immobilie



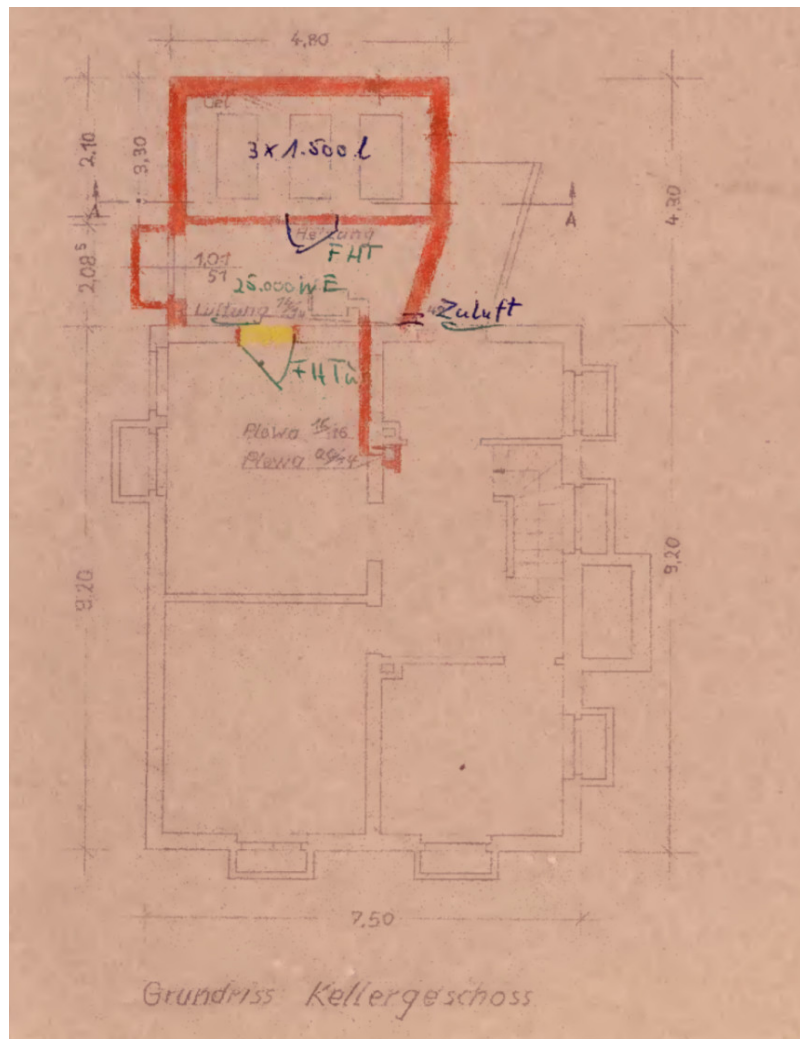
Objektnummer: 24019048 - 33739 Bielefeld – Theesen

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24019048 - 33739 Bielefeld – Theesen

## Ein erster Eindruck

Dieses einladende Einfamilienhaus wurde ca. 1955 erbaut und befindet sich in einer gewachsenen Wohnsiedlung in idyllischer Lage von Bielefeld-Theesen. Der gepflegte Zustand sowie die Modernisierungen der letzten Jahre machen diese Immobilie besonders attraktiv. Die ruhige Umgebung, das großzügige Grundstück und der durchdachte Grundriss bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien und Paare. Das Haus erstreckt sich auf ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche und besticht durch einen cleveren, familienfreundlichen Grundriss. Mit insgesamt fünf Zimmern, einem offenen Wohn- und Essbereich und direktem Zugang zur großen Terrasse sowie dem weitläufigen 1.170 m<sup>2</sup> großen Grundstück lässt es sich hier komfortabel leben. Im gesamten Haus sorgen helle Holzdielen für eine warme und einladende Atmosphäre. Das Herzstück des Wohnbereichs bildet der gemütliche Ofen, der gerade in den kühleren Monaten für angenehme Wärme sorgt. Ein besonderes Highlight im Erdgeschoss ist der 1964 erfolgte Anbau, der heute den Großteil des Wohnzimmers ausmacht. Darüber befindet sich eine große Dachterrasse mit herrlichem Blick über die Umgebung – der perfekte Ort, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Im Erdgeschoss befindet sich außerdem die Küche, die durch den angrenzenden Raum zu einer großzügigen Wohnküche erweitert werden könnte. Zudem gibt es ein modernes Vollbad mit Fenster. Das Obergeschoss beherbergt drei Schlafzimmer sowie ein weiteres modernisiertes Vollbad. Von einem der Schlafzimmer aus gelangt man auf die große Dachterrasse, deren Bodenplatten erst 2020 erneuert wurden. Zusätzlich gibt es einen ausgebauten Spitzboden, der ideal als Hobbyraum genutzt werden kann. Das weitläufige Grundstück zeichnet sich durch eine leichte Hanglage aus und bietet dadurch eine besondere Dynamik. Ein kleiner Bach am unteren Ende des Gartens schafft eine naturnahe Atmosphäre und ist ein perfekter Spielplatz für Kinder. Ein weiteres Plus dieser Immobilie ist die freistehende, massiv gebaute Garage mit zusätzlicher Stellfläche auf dem Dach. Zusätzlich bietet der Vollkeller praktischen Stauraum und weitere Nutzungsmöglichkeiten. Dieses charmante Einfamilienhaus verbindet ein durchdachtes Wohnkonzept mit einer traumhaften Lage und viel Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Hier erwartet Sie ein Zuhause mit Wohlfühlfaktor, ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die das Besondere suchen.

Objektnummer: 24019048 - 33739 Bielefeld – Theesen

## Ausstattung und Details

Mit dieser Aufteilung können Sie rechnen:

### ERDGESCHOSS

- Eingangsbereich, braune Fliesen
- modernisiertes Vollbad mit Fenster, weiße Fliesen
- separate Küche
- großzügiger Wohn- und Essbereich, helle Echtholzdielen
- weiteres Zimmer als Arbeitsbereich, Kinderzimmer, etc., helle Echtholzdielen
- Zugänge zur Terrasse mit Garten
- Treppe zum Dachgeschoss
- Ofen zentral im Wohnbereich

### DACHGESCHOSS

- 3 Schlafzimmer, helle Echtholzdielen
- Tageslichtbad mit Dusche, hellgraue Fliesen
- Zugang zum ausgebauten Spitzboden
- 1x Balkon
- 1x Dachterrasse über dem Anbau zur Süd-West Seite

### HIGHLIGHTS

- + großes Grundstück
- + alte Baum- und Pflanzenbestände
- + ruhige, verkehrsberuhigte Lage
- + Gute Verkehrsanbindung
- + Gesamtzustand der Immobilie
- + Anzahl Zimmer und Bäder
- + Garage
- + Anbau mit Dachterrasse

### BEBAUUNG

Gemäß Stadt Bielefeld liegt kein Bebauungsplan vor.

Eine mögliche Neubebauung muss sich gemäß Baugesetzbuch §34 in die Umgebung einfügen



Objektnummer: 24019048 - 33739 Bielefeld – Theesen

## Alles zum Standort

Der Ortsteil Theesen liegt im Norden Bielefelds und bietet südlich von Jöllenbeck viel Grün. Sein Motto lautet: „Stadtnah im Grünen“. Der Ortskern liegt sechs Kilometer vom Bielefelder Stadtzentrum entfernt und ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in knapp 20 Minuten erreichbar. Doch alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt, ist in Theesen vor Ort und keine 10 Minuten zu Fuß entfernt. WEITERE DETAILS ZUR LAGE ÖPNV Busanbindung in ca. 400 m, diverse Linien (54, 55, 56, 154, N2) AUTOBAHN A2 und A33 in ca. 9 km ARZT & APOTHEKE Allgemeinmediziner und Spezialisten im Umkreis von ca. 1 km, Ahorn Apotheke in ca. 450 m BANK Volksbank und Sparkasse Bielefeld in ca. 700 m SCHULE Grundschule Theesen in ca. 1 km, Grundschule Vilsendorf in ca. 3,5 km, Realschule Jöllenbeck in ca. 3,5 km, weitere im Umkreis von ca. 5-6 km KINDERGARTEN UND KITA diverse Kindergärten und KITAs im Umkreis von ca. 250 m - 2 km EINKAUFEN & FREIZEIT Combi in ca. 700 m, Aldi, Rewe, Penny und Lidl in ca. 2,5 km BIELEFELD ZENTRUM in ca. 6 km

Objektnummer: 24019048 - 33739 Bielefeld – Theesen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 311.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. 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.

Objektnummer: 24019048 - 33739 Bielefeld – Theesen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

VON POLL IMMOBILIEN

---

Hermannstraße 1 / Ecke Niederwall Bielefeld

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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