

Bielefeld – Großdornberg

# Bielefeld-Dornberg: Hochwertiges & ruhiges Wohnen | 3x Balkon | Kamin | ca. 91 m<sup>2</sup> Wfl. | DG

Objektnummer: 24019042

Neuvorstellung



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

KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90,55 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24019042 - 33619 Bielefeld – Großdornberg

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

Objektnummer: 24019042 - 33619 Bielefeld – Großdornberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24019042
Wohnfläche	ca. 90,55 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1960
Stellplatz	1 x Freiplatz, 15000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24019042 - 33619 Bielefeld – Großdornberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	171.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.06.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	160

Objektnummer: 24019042 - 33619 Bielefeld – Großdornberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24019042 - 33619 Bielefeld – Großdornberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24019042 - 33619 Bielefeld – Großdornberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24019042 - 33619 Bielefeld – Großdornberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24019042 - 33619 Bielefeld – Großdornberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24019042 - 33619 Bielefeld – Großdornberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24019042 - 33619 Bielefeld – Großdornberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24019042 - 33619 Bielefeld – Großdornberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24019042 - 33619 Bielefeld – Großdornberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24019042 - 33619 Bielefeld – Großdornberg

## Die Immobilie



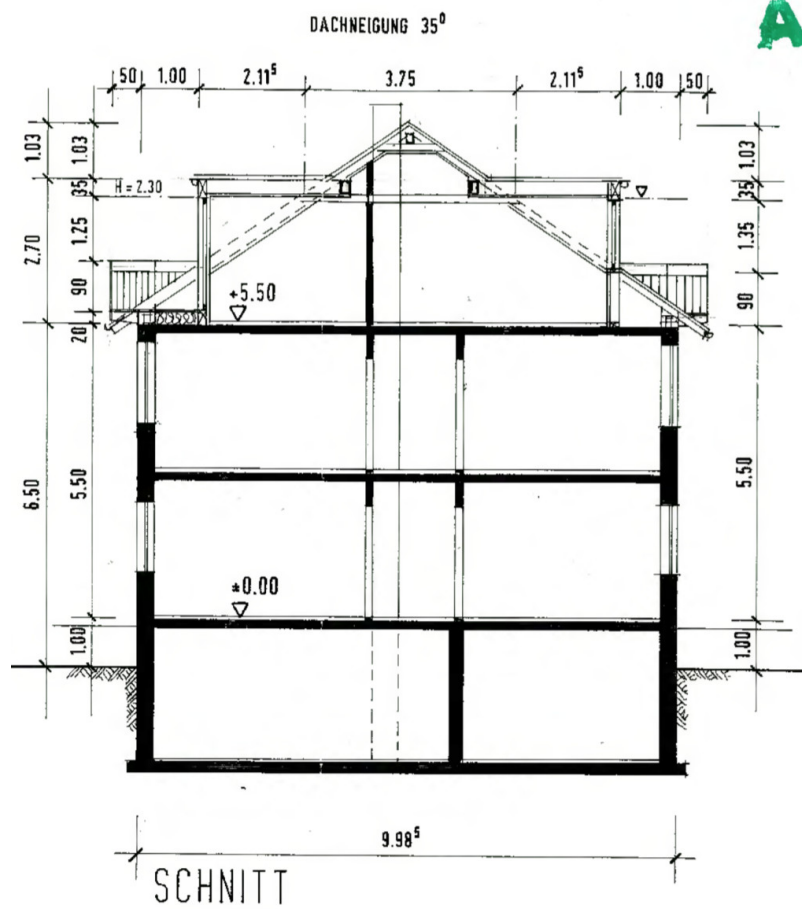
Objektnummer: 24019042 - 33619 Bielefeld – Großdornberg

## Die Immobilie

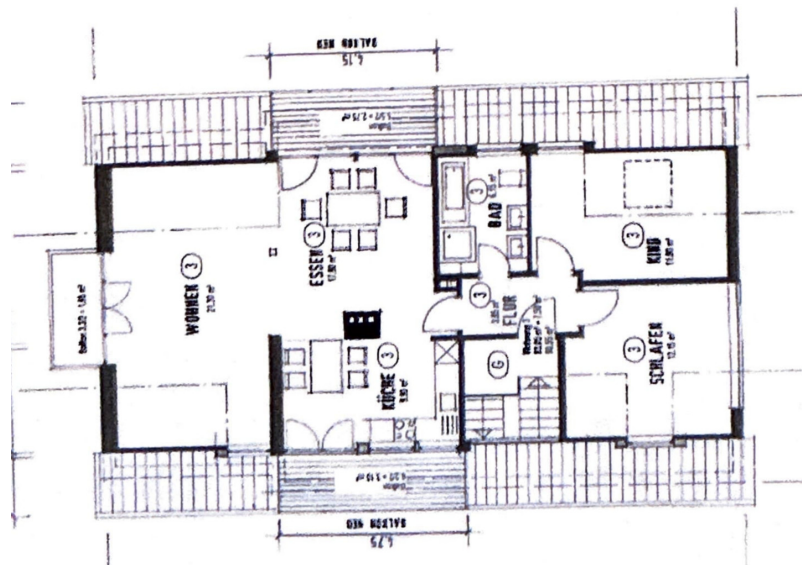


Objektnummer: 24019042 - 33619 Bielefeld – Großdornberg

## 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: 24019042 - 33619 Bielefeld – Großdornberg

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine exklusive Eigentumswohnung im beliebten Bielefelder Stadtteil Kirchdornberg. Diese wunderschöne Dachgeschosswohnung bietet auf ca. 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein ganz besonderes Wohnambiente. Im Jahr 2005 wurde die Wohnung vollständig neu aufgebaut, wobei besonders auf hochwertige und nachhaltige Materialien und eine moderne Ausstattung geachtet wurde. Die Dacheindeckung inklusive Dämmung stammt ebenfalls aus dem Jahr 2005 und sorgt für zeitgemäßen Wärmeschutz. 2015 wurden weitere Modernisierungen vorgenommen, darunter neue Fenster sowie eine moderne Eingangstür. Ein absoluter Hingucker in der Wohnung ist der elegante Kamin, der 2022 installiert wurde und für gemütliche Stunden sorgt. Zusätzlich verfügt die Wohnung über drei Balkone, die einen fantastischen Ausblick in alle Himmelsrichtungen bieten und somit zu jeder Tageszeit lichtdurchflutete Wohnräume garantieren. Das Badezimmer wurde 2023 vollständig neugestaltet und erstrahlt in modernem Design. Ebenso wurde die Zentralheizung auf eine energieeffiziente Gasheizung umgestellt, ebenfalls 2023. Eine hochwertige Einbauküche mit eingelassenem Waschbecken und einer hochwertigen Stein- Arbeitsplatte ist bereits im Kaufpreis enthalten und fügt sich perfekt in den offenen Wohnbereich ein. Maßangefertigte Einbauschränke im Schlafzimmer bieten zusätzlichen Stauraum und passen sich ideal den Räumlichkeiten an. Ein weiteres Zimmer bietet Platz für ein Büro zur homeoffice-Nutzung oder als Kinderzimmer. Zur Wohnung gehören außerdem ein separater Kellerabstellraum sowie ein PKW-Stellplatz, welcher für 15.000 Euro erworben werden kann. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre schriftliche Kontaktaufnahme per E-Mail!

Objektnummer: 24019042 - 33619 Bielefeld – Großdornberg

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS

- + außerordentlich gepflegter Zustand
- + neuwertiges Badezimmer
- + offene Einbauküche mit hochwertiger Stein Arbeitsplatte
- + hochwertiger Parkettboden in allen Räumen (ausgenommen Badezimmer)
- + Kamin eingefasst in Granit (Farbe Labrador schwarz)
- + großes Schlafzimmer mit maßangefertigten Einbauschränken
- + PKW Stellplatz
- + 3 x Balkon zu jeder Sonnenseite

Objektnummer: 24019042 - 33619 Bielefeld – Großdornberg

## Alles zum Standort

Unser Immobilienangebot liegt in einer Anliegerstraße im gepflegten Stadtteil Kirchdornberg. Das Leben hier ist ländlich geprägt und bietet Wohnen in schöner, naturnaher Umgebung. Der behagliche Bielefelder Stadtteil ist umgeben von Wiesen, Wäldern und Feldern, die sich bestens für zahlreiche Freizeitaktivitäten wie Mountainbiken, Wandern, Joggen und Spazierengehen eignen. Mit der Innenstadt von Bielefeld ist Kirchdornberg durch das Liniennetz der Bielefelder Stadtbusse gut vernetzt. So erreichen Sie bequem den Hauptbahnhof mit der perfekten Zug-Verbindung in alle Himmelsrichtungen. Die gute Anbindung an die Autobahnen A2 und A33 führen Sie auf kurzen Wegen zu Ihrem Ziel in das Umland.

Objektnummer: 24019042 - 33619 Bielefeld – Großdornberg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 171.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 160. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24019042 - 33619 Bielefeld – Großdornberg

## 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)