

Bielefeld – Vilsendorf

# Bielefeld-Vilsendorf: Viele Nutzungsmöglichkeiten - großes 2-/3-Familienhaus im besten Zustand!

Objektnummer: 24019049



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

KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 332,66 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 737 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24019049 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf

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

Objektnummer: 24019049 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24019049
Wohnfläche	ca. 332,66 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	1997
Stellplatz	1 x Garage
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	695.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24019049 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	99.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.12.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1997



Objektnummer: 24019049 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24019049 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24019049 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24019049 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24019049 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24019049 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24019049 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24019049 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie von 1997 ist für Familien wie für Kapitalanleger gleichermaßen interessant. Durch die vielen verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten haben Sie jetzt und auch in Zukunft die beste Wahl getroffen. Auf einer gesamten Wohnfläche von ca. 312 m<sup>2</sup> auf über drei Etagen erleben Sie besten Wohnkomfort und viel Flexibilität. Es erwarten Sie drei großzügig und gleich geschnittene Wohneinheiten, welche Sie familiär verbinden und nutzen, oder auch separat vermieten können. Die Wohnung im Erdgeschoss bietet Ihnen mit ca. 121 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Raum für Ihre Familie. Es erwarten Sie insgesamt drei Zimmer, eine sehr geräumige Einbauküche, ein einladend heller Wohn- und Essbereich mit Terrassenzugang und ein großes Badezimmer. Die ca. 131 m<sup>2</sup> große Wohnung im Obergeschoss erreichen Sie über eine Treppe im Vorflur des Hauses. Hier erwartet Sie ebenfalls ein zentraler Flur, von welchem aus Sie alle Räumlichkeiten erreichen. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, eine Badewanne, ein WC und ein großes Fenster. Neben dem Badezimmer befinden sich zwei weitere Schlafzimmer. Den großen und zum Garten ausgerichteten Balkon erreichen Sie über den großen Wohn- und Essbereich. Das Dachgeschoss ist ebenfalls als Wohnraum ausgebaut und wartet mit weiteren drei Zimmern auf insgesamt ca. 105 m<sup>2</sup> auf. Hier befinden sich zwei geräumige Schlafzimmer, eine neuwertige Einbauküche, ein heller und einladender Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon und ein Tageslichtbadezimmer, welches keine Wünsche offen lässt. Das Wohnhaus ist vollständig unterkellert und bietet Ihnen zusätzliche Staufläche. Im Keller erwarten Sie drei Vorratsräume, ein Heizungs- sowie Hausanschlussraum, eine Waschküche, einen Trockenraum und einen großen Hobbyraum. Der moderne und freundliche Hauseingang, die gepflasterte Hofeinfahrt, der weiße Klinker, die Ausstattung der Balkone und der Terrasse, sowie die gefliesten Bäder machen einen sehr einladenden Gesamteindruck. Zu der Immobilie gehört eine geräumige Garage sowie vier weitere Stellplätze. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre Anfragen!

Objektnummer: 24019049 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf

## Ausstattung und Details

### KELLERGESCHOSS

- drei Vorratsräume
- ein Wasch- und ein Trockenraum
- Heizungs- und Hausanschlussraum
- großer Hobbyraum

### ERDGESCHOSS

- einladender Eingangsbereich
- Treppe in das Keller- und Obergeschoss
- modernes Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC und Fenster
- zweites Badezimmer angeschlossen an das Schlafzimmer
- offener und großzügiger Wohn- und Essbereich mit großer Fensterfront, Parkettboden
- Zugang zur Wintergarten und Garten
- zwei helle und geräumige Schlafzimmer, Parkettboden
- Einbauküche mit Platz für großen Esstisch, schlichte Fliesen

### OBERGESCHOSS

- geräumiger Flur
- grau gefliestes Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC und Fenster
- offener und großzügiger Wohn- und Essbereich mit großer Fensterfront, Parkettboden
- Zugang zum Balkon
- zwei helle Schlafzimmer, Parkettboden
- Einbauküche mit Platz für großen Esstisch, schlichte Fliesen

### DACHGESCHOSS

- grau gefliestes Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC und Fenster
- großzügiger Wohn- und Essbereich mit großer Fensterfront, Parkettboden
- Zugang zum Balkon
- zwei helle Schlafzimmer, Parkettboden
- neuwertige Einbauküche

### HIGHLIGHTS

- + sehr guter Zustand
- + Kamin
- + viele Nutzungsmöglichkeiten: als Zwei- oder Dreifamilienhaus
- + drei schnittgleiche Wohnungen mit Terrasse oder Balkon
- + ausreichend Stellplätze
- + gefragte Wohnlage in Vilsendorf

**Objektnummer: 24019049 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf**

## Alles zum Standort

Vilsendorf ist ein Stadtteil der Stadt Bielefeld und gehört zum Stadtbezirk Jöllenbeck. Der Stadtteil Vilsendorf grenzt an die Bielefelder Stadtteile Brake, Schildesche, Theesen und Jöllenbeck sowie an den Herforder Stadtteil Laar. Die südliche Grenze des Stadtteils bildet der Johannisbach, der von Westen kommend hier zum Obersee gestaut wird. Unsere einmalige Immobilie steht in einer ansprechenden und ruhigen Wohnsiedlung in einer Sackgasse. Einkaufsmöglichkeiten sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß oder mit dem Auto erreichbar. Die öffentliche Verkehrsanbindungen sind ideal - Schulen und Kindergärten, sowie der Obersee und die Innenstadt sind schnell zu erreichen.



Objektnummer: 24019049 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 99.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 24019049 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf

## 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)