

Bielefeld – Senne

# Bielefeld-Senne: ETW in direkter Waldrandlage am Senner Hellweg | 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche | 3-4 Zimmer

Objektnummer: 25019019

Neuvorstellung



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

KAUFPREIS: 230.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25019019 - 33659 Bielefeld – Senne

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

Objektnummer: 25019019 - 33659 Bielefeld – Senne

## Auf einen Blick

Objektnummer	25019019
Wohnfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1970
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	230.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2008
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig

Objektnummer: 25019019 - 33659 Bielefeld – Senne

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	11.11.2028	Endenergieverbrauch	113.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 25019019 - 33659 Bielefeld – Senne

## Die Immobilie



Objektnummer: 25019019 - 33659 Bielefeld – Senne

## Die Immobilie



Objektnummer: 25019019 - 33659 Bielefeld – Senne

## Die Immobilie



Objektnummer: 25019019 - 33659 Bielefeld – Senne

## Die Immobilie



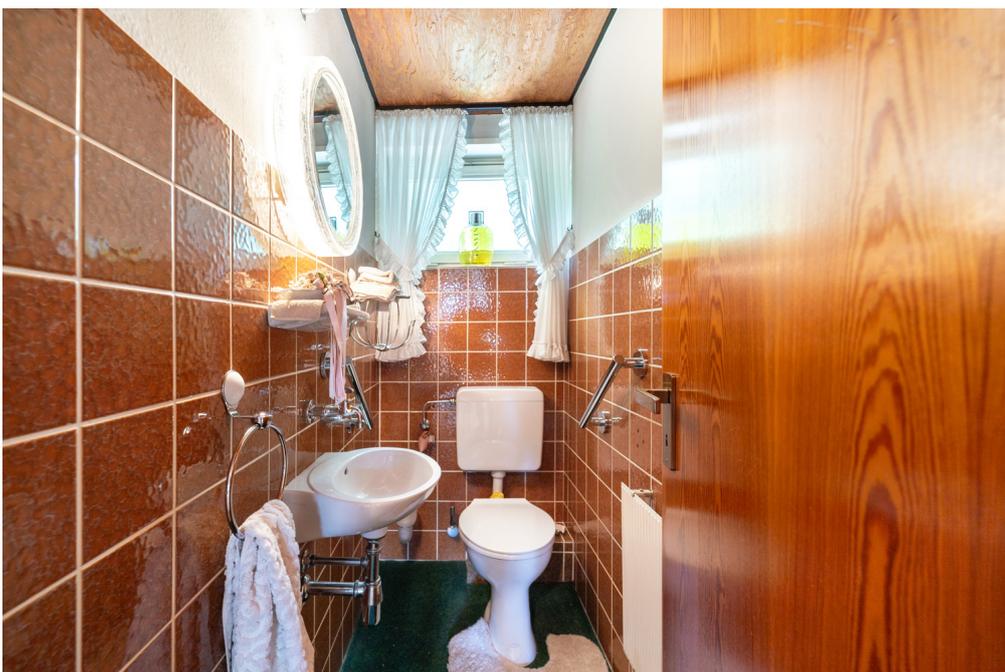
Objektnummer: 25019019 - 33659 Bielefeld – Senne

## Die Immobilie



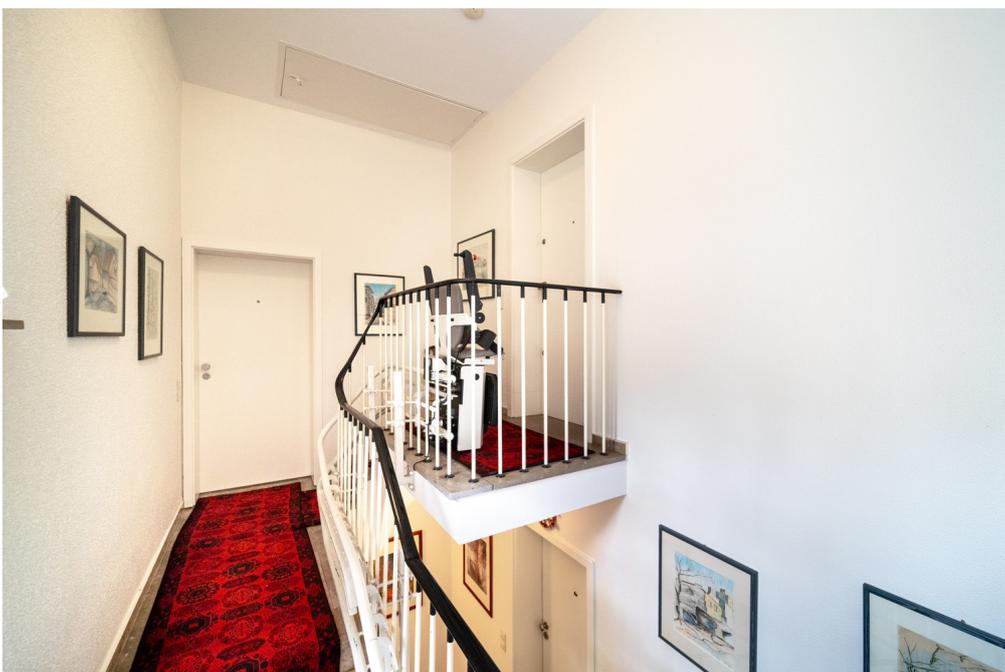
Objektnummer: 25019019 - 33659 Bielefeld – Senne

## Die Immobilie



Objektnummer: 25019019 - 33659 Bielefeld – Senne

## Die Immobilie



Objektnummer: 25019019 - 33659 Bielefeld – Senne

## Die Immobilie



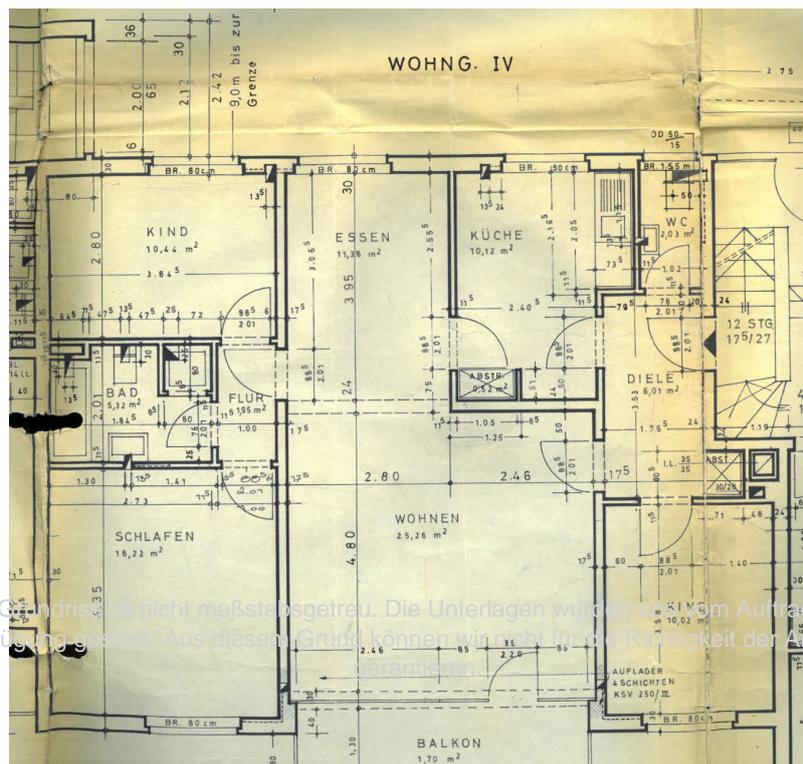
Objektnummer: 25019019 - 33659 Bielefeld – Senne

## Die Immobilie



Objektnummer: 25019019 - 33659 Bielefeld – Senne

# Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesen Grundrissen können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben

Objektnummer: 25019019 - 33659 Bielefeld – Senne

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 100?m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in besonders ruhiger Lage im Bielefelder Stadtteil Senne, nur wenige Schritte vom Naherholungsgebiet entfernt. Die direkte Nähe zur Natur bietet ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Jogging oder einfach eine kurze Auszeit im Grünen.

Die Wohnung liegt im obersten Geschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1970. Sie befindet sich überwiegend im Originalzustand und bietet viel Potenzial für eine umfassende Renovierung nach individuellen Vorstellungen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich ist offen gestaltet und bietet viel Raum für eine flexible Nutzung. Ein offener Kamin ist vorhanden, darf aber nicht mehr betrieben werden. Die Küche ist aktuell noch separat, kann jedoch zum Essbereich hin geöffnet werden, um ein offenes Raumkonzept zu realisieren.

Vom Wohnbereich aus gelangt man auf einen großen, nachträglich erweiterten Balkon, der zusätzlichen Platz im Freien bietet.

Zur Wohnung gehören außerdem ein innenliegendes Vollbad im Stil der 70er-Jahre sowie ein separates Gäste-WC im Eingangsbereich. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Ein weiteres Zimmer kann als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden. Zusätzlich besteht – wie im Originalgrundriss ersichtlich – die Möglichkeit, einen weiteren Bereich der Wohnung in ein zusätzliches Zimmer umzuwandeln. Ein aktueller Grundriss liegt ebenfalls vor.

Das Dach des Hauses wurde bereits erneuert. Die zentrale Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 2008 und ist gasbetrieben.

Abgerundet wird das Angebot durch eine großzügige Garage, in der auch größere Fahrzeuge problemlos Platz finden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Kontaktaufnahme, bitte per Mail.

Objektnummer: 25019019 - 33659 Bielefeld – Senne

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS

- + Waldrandlage
- + großer Wohn und Essbereich
- + ein viertes Zimmer wäre bei Bedarf möglich
- + großer Balkon
- + große Einzelgarage

Objektnummer: 25019019 - 33659 Bielefeld – Senne

## Alles zum Standort

Der Stadtbezirk Bielefeld-Senne liegt süd-westlich des Teutoburger Waldes zwischen den Stadtbezirken Brackwede und Sennestadt. Hier verbindet sich naturnahes Wohnen mit absolut zentraler Verkehrsangebundenheit. Diverse Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar. Das Zentrum von Bielefeld erreichen Sie bequem mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 15 Minuten.

Das Mehrfamilienhaus liegt in einer ruhigen und beliebten Lage der Senne in hochwertiger Nachbarschaft am Rande des Naturschutzgebietes Teutoburger Wald.

### WEITERE DETAILS ZUR LAGE

#### ÖPNV

Busanbindung in ca. 200 m, diverse Linien (36, 82, 135, N6)

Stadtbahn in ca. 800 m, (Linie 1)

#### AUTOBAHN

A2 und A33 in ca. 3-4 km

#### ARZT & APOTHEKE

Allgemeinmediziner und Spezialisten im Umkreis von ca. 3-4 km, Adler Apotheke in ca. 2,5 km

#### BANK

Volksbank und Sparkasse Bielefeld in ca. 1-2 km

#### SCHULE & UNIVERSITÄT

Grundschule Buschkamp in ca. 850 m, Realschule Senne in ca. 1,5 km, weitere Grundschulen und weiterführende Schulen im Umkreis von ca. 2-4 km

#### KINDERGARTEN UND KITA

diverse Kindergärten und KITAs im Umkreis von ca. 1-2 km

#### EINKAUFEN & FREIZEIT

Netto in ca. 400 m, Aldi in ca. 2 km, rewe in ca. 2,5 km

BIELEFELD ZENTRUM in ca. 9 km

Objektnummer: 25019019 - 33659 Bielefeld – Senne

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.11.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 113.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25019019 - 33659 Bielefeld – Senne

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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