

Bielefeld – Schildesche

# Bielefeld-Obersee: Koffer packen und los - TOPsaniertes RMH mit ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche, nähe Obersee!

Objektnummer: 24019014



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

KAUFPREIS: 485.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 147,22 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7.5 • GRUNDSTÜCK: 221 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24019014 - 33611 Bielefeld – Schildesche

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

Objektnummer: 24019014 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## Auf einen Blick

Objektnummer	24019014	Kaufpreis	485.000 EUR
Wohnfläche	ca. 147,22 m <sup>2</sup>	Haus	Reihenmittel
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2024
Zimmer	7.5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1973		
Stellplatz	1 x Garage, 50 EUR (Miete)		

Objektnummer: 24019014 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	155.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.08.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24019014 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## Die Immobilie



Objektnummer: 24019014 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## Die Immobilie



Objektnummer: 24019014 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## Die Immobilie



Objektnummer: 24019014 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## Die Immobilie



Objektnummer: 24019014 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## Die Immobilie



Objektnummer: 24019014 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## Die Immobilie



Objektnummer: 24019014 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## Die Immobilie



Objektnummer: 24019014 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## Die Immobilie



Objektnummer: 24019014 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## Die Immobilie



Objektnummer: 24019014 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## Ein erster Eindruck

Wir freuen uns Ihnen diese großzügige Immobilie im Herzen Schildesches, in der Nähe des beliebten Obersees, anbieten zu können. Hier überrascht Sie ein wahres Raumwunder! Auf ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit toller Zimmeraufteilung und ausreichend Bädern können Sie Ihren Traum vom Familienleben verwirklichen. Der durchdachte Grundriss bietet Ihnen diverse Nutzungsmöglichkeiten und jedes Familienmitglied findet einen privaten Rückzugsort. Das Reihenmittelhaus von 1973 befindet sich in einer ruhigen Anwohnerstraße und wurde zuletzt in den Jahren 2021-2024 umfangreich und hochwertig saniert. Sie profitieren nicht nur von einer ruhigen und auch sehr beliebten Lage in Bielefeld-Schildesche, sondern auch vom sanierten und einzugsbereiten Gesamtzustand der Immobilie; Koffer packen und los! Nur wenige Fußschritte von der angemieteten Garage trennen Sie vom Hauseingang. Sie betreten das Haus und stehen im hellen Treppenhaus, welches die 3 Etagen einheitlich und wohnlich miteinander verbindet. Hier ist ausreichend Platz für Ihre Garderobe. Geradeaus gelangen Sie in das Erdgeschoss mit zentralem Flur. Zu Ihrer Rechten befindet sich die geräumige Einbauküche mit Platz für einen Frühstückstisch. Zu Ihrer Linken befindet sich das modernisierte Gäste-Badezimmer mit ebenerdiger Dusche. Den Flur entlang, vorbei an einem praktischen Abstellraum, öffnet sich Ihnen das großzügige Wohn- und Esszimmer. Die großen Fenster erfüllen den gesamten Wohnbereich mit viel Tageslicht, das bodentiefe Fenster lädt Sie ein, die Terrasse und den Garten in Süd-West-Ausrichtung zu betreten und zu genießen. Hier können Sie in sonniger Atmosphäre vom Alltag ausspannen. Vom Garten aus haben Sie einen direkten Zugang zur Garage. Über das Treppenhaus erreichen Sie das 1. Obergeschoss. Hier erwarten Sie 2-3 geräumige Zimmer, ein weiteres Badezimmer mit Badewanne, ein kleiner Abstellraum sowie eine sonnige Loggia. Das große Zimmer lässt sich bei Bedarf ohne großen Aufwand in ein weiteres Zimmer unterteilen, sodass auf dieser Ebene 3 gleichwertige Schlafzimmer entstehen können. Ein Highlight dieser Immobilie ist das ausgebaute Dachgeschoss, welches Sie ebenfalls über das Treppenhaus erreichen. Von einem zentralen Flur abgehend, befinden sich hier weitere 2,5 großzügige Zimmer. Durch die großen Dachfenster und die geringen Dachschrägen wirkt der gesamte Wohnbereich einladend hell und gemütlich zugleich. Ein Tageslichtbad mit Dusche rundet diese Etage gekonnt ab – ob als idealer Rückzugsort für Ihre Kinder, als privater Elternbereich oder als Homeoffice, die Grundrisse dieses Hauses bieten Ihnen so viel! Die Immobilie erstrahlt nicht nur in einem sanierten, sondern auch in einem einheitlichen und geschmackvollen Look: - die Wände sind in bester Qualität glatt verputzt, gespachtelt und weiß gestrichen - die Fußböden sind im Haus mit elegantem Laminatboden in Holzoptik ausgestattet - alle 3 Bäder sind neu und elegant gefliest - die Wasser- und Elektroleitungen sind keine 4

Jahre alt - die Gasheizung ist von 2021 - der gesamte Keller überzeugt mit neuen Fliesen und Wänden - bis auf 4 Fenster sind alle in weiß Kunststoff mit 2-fach-Verglasung aus 2023/2024 - u.v.m. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und lernen Sie das Haus persönlich kennen, wir freuen uns auf Ihre schriftliche Kontaktaufnahme per E-mail!

Objektnummer: 24019014 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## Ausstattung und Details

Mit dieser Aufteilung können Sie rechnen:

### KELLERGESCHOSS

- 3 Kellerräume, einer mit Heizungsanlage
- graue Bodenfliesen, weiße Wände
- Ausgang in den Garten

### ERDGESCHOSS

- Treppenhaus, helle Natursteinfliesen
- Einbauküche, ca. 5-6 Jahre alt
- Gäste-Bad mit ebenerdiger Dusche, dunkle und weiße Fliesen
- praktischer Abstellraum, Laminat in Holzoptik
- großzügiges Wohn- und Esszimmer, Laminat in Holzoptik
- Ausgang zur Terrasse und in den Garten, Süd-West-Ausrichtung

### 1. OBERGESCHOSS

- geräumiges Schlafzimmer, Laminat in Holzoptik
- großzügiges und teilbares Schlafzimmer, Laminat in Holzoptik
- Zugang zur sonnigen Loggia

### DACHGESCHOSS

- 2 geräumige Zimmer, Laminat in Holzoptik
- eins mit angrenzendem Abstellraum, Laminat in Holzoptik
- Tageslichtbad mit Dusche, weiße Fliesen

### HIGHLIGHTS

- + Erstbezug nach Sanierung
- + Anzahl Zimmer und Bäder
- + inkl. Einbauküche
- + beliebte und ruhige Lage

Objektnummer: 24019014 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## Alles zum Standort

Schildesche gehört zu den ältesten Stadtteilen Bielefelds. Die Bielefelder Innenstadt ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder in ca. 5 Minuten mit der Bahn zu erreichen. Gute Verkehrsanbindungen ins Umland bieten die Autobahnen A2 und A33 und der Bielefelder Hauptbahnhof. Namenhafte und hochwertige Einkaufsmöglichkeiten, kleinere Shops, ein vielfältiges Angebot an Restaurants und Cafés sorgen für eine angenehme, über die Stadtgrenzen hinaus bekannte Lebensqualität. Zahlreiche Freizeitaktivitäten bietet der in wenigen Gehminuten entfernte Obersee. Genießen Sie die schönen Abendstunden in gemütlicher Runde in der Strandbar "DÜNE 13" direkt am Obersee. WEITERE DETAILS ZUR LAGE ÖPNV Busanbindung in ca. 250 m, diverse Linien (27, 31, 133, 388, N8, S15) Stadtbahn in ca. 1 km, Endstation Schildesche AUTOBAHN A2 in ca. 6 km und A33 in ca. 9 km ARZT & APOTHEKE Allgemeinmediziner und Spezialisten im Umkreis von ca. 1 km, Adler Apotheke in ca. 550 m BANK Volksbank in ca. 600 m, Sparkasse Bielefeld in ca. 3 km SCHULE Grundschulen und weiterführende Schulen im Umkreis von ca. 700 m bis 4 km KINDERGARTEN UND KITA diverse Kindergärten und KITAs im Umkreis von ca. 1-2 km EINKAUFEN & FREIZEIT Edeka in ca. 1 km, REWE, Aldi, Lidl in ca. 2,5 km, Marktkauf in ca. 3 km BIELEFELD ZENTRUM in ca. 5 km

Objektnummer: 24019014 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 155.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24019014 - 33611 Bielefeld – Schildesche

## 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)