

# Exposé

## Wohnung in Bielefeld

### Exklusives Wohnen: Hochwertige 5-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse & Privatgarten



Objekt-Nr. OM-229508

#### Wohnung

Vermietung: **2.320 € + NK**

33604 Bielefeld  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2011	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	5,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	170,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nebenkosten	175 €	Badezimmer	2
Heizkosten	250 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	425 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	180 €	Stellplätze	2
Mietsicherheit	5.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese sanierte, teilmöblierte 170-qm-Wohnung vereint urbanes Leben mit absoluter Privatsphäre. Gelegen im begehrten Bielefelder Musikerviertel – unmittelbar unterhalb der Sparrenburg-Promenade – erwartet Sie eine zentrumsnahe Naturoase in direkter Nachbarschaft zu einem Naturschutzgebiet.

Die Wohnung wird frisch renoviert übergeben und besticht durch den Einsatz hochwertiger Materialien, maßgefertigter Einbauten und ein großzügiges, flexibles Raumkonzept. Ein besonderes Highlight ist der exklusive Blick von Balkon und Dachterrasse über die Dächer Bielefelds sowie der direkt von der Dachterrasse zugängliche, nicht einsehbare Privatgarten (Sondernutzungsrecht) auf zwei Ebenen.

Die Highlights im Überblick

- Wohnfläche: ca. 170 qm
- Zimmer: 5 Zimmer (darunter 4 flexible Schlaf-/Arbeitszimmer und ein großer Wohn-/Essbereich)
- Außenbereiche: Balkon, Dachterrasse & eigener Garten auf zwei Ebenen
- Parken: 1 Garage (90€ p.M.) + 2 Stellplätze (à 45€ p.M.)
- Bezugsfrei ab: 01.08.2026

## Ausstattung

- Wohn- & Schlafbereich: Alle Wohn-, Ess-, Schlaf- und Bürobereiche sind mit edlem Eichenparkett ausgestattet. Die insgesamt 5 Zimmer bieten viel Platz für Familie, Gäste oder das Homeoffice.
- Küche: Hochwertige, offene Küche, die harmonisch in den großen Wohn- und Essbereich integriert ist, mit einem angrenzenden, praktischen Abstellraum.
- Bäder: Zwei modern gestaltete Badezimmer mit Premium-Armaturen:
- Hauptbad: Mit Fußbodenheizung, Badewanne und separater Dusche.
- Gästebad: Ausgestattet mit einer zusätzlichen Dusche und einem separaten Waschmaschinenanschluss.
- Stauraum: Maßgefertigte Einbauschränke sind bereits im Mietangebot enthalten.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Besichtigungstermine können nach flexibler Absprache vereinbart werden. Bitte halten Sie hierfür einen entsprechenden Einkommensnachweis bereit.

Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftige Anfrage!

## Lage

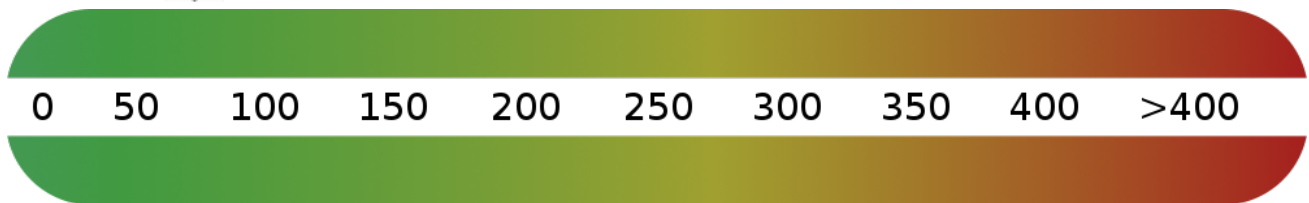
Das Musikerviertel zählt zu den absoluten Top-Lagen Bielefelds. Die Sparrenburg-Promenade erreichen Sie in nur 5 Gehminuten – ideal für Spaziergänge im Grünen. Trotz der ruhigen Lage am Naturschutzgebiet ist die Infrastruktur hervorragend: Die U-Bahn-Station (U2) ist ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt, sodass Sie das Stadtzentrum im Handumdrehen erreichen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	75,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Echtholz-Parkettboden (Eiche)

# Exposé - Galerie



Miele Küchengeräte



Einbau-Schränke

# Exposé - Galerie



Hochwertige Badamaturen



# Exposé - Galerie

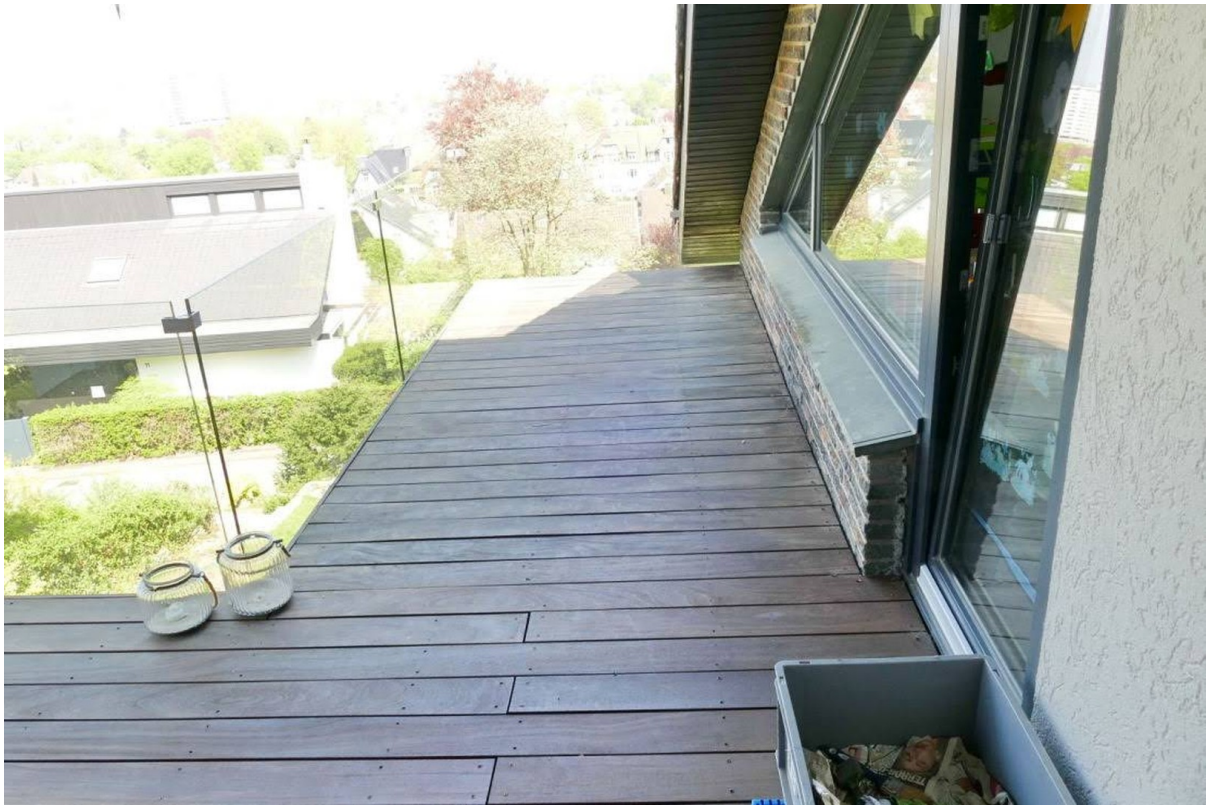


Wohn-/Esszimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Bad2

# Exposé - Galerie



Flur



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer

# Exposé - Galerie



Garten



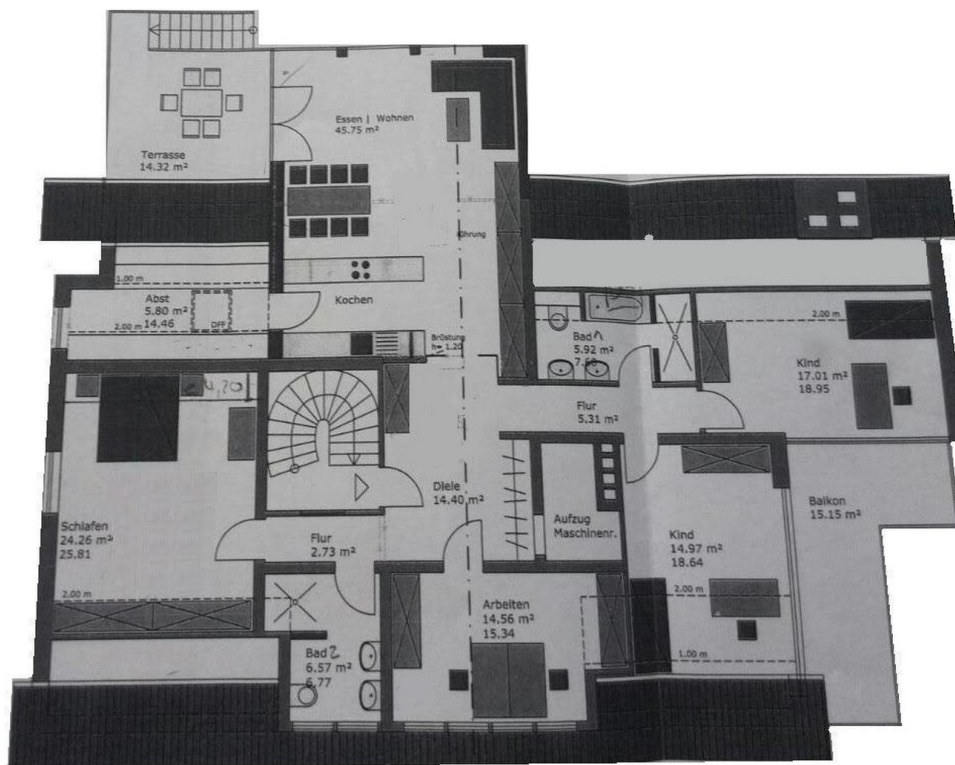
Garten

# Exposé - Galerie



Dachterrasse

# Exposé - Grundrisse



Grundriss