

Exposé

Doppelhaushälfte in Bielefeld

**EIN - ZWEIFAMILIENHAUS, DHH, Vollkeller raumhoch,
große Garagen-Gartenfläche - Nähe Teutoburger Wald**



Objekt-Nr. OM-427905

Doppelhaushälfte

Verkauf: **511.000 €**

Ansprechpartner:
Bernd Bähre

33659 Bielefeld
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 1991 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 535,00 m ² | Zustand | nach Vereinbarung |
| Etagen | 3 | Schlafzimmer | 5 |
| Zimmer | 10,00 | Badezimmer | 2 |
| Wohnfläche | 158,00 m ² | Garagen | 1 |
| Nutzfläche | 113,00 m ² | Stellplätze | 1 |
| Energieträger | Gas | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Das in Massivbauweise errichtete, vollunterkellerte Objekt mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt ca. 271 m² steht auf einem ca. 535 m² großen Grundstück in Bielefeld Senne.

Im Sinne einer steueroptimierten Nutzung und Finanzierung hat das Haus zwei eigene Wohnungsgrundbücher.

Mit geringem Aufwand kann die Haushälfte auch als Einfamilienhaus genutzt werden.

Der Kellerbereich der Haushälfte verfügt über ca. 88 m² Nutzfläche und ist raumhoch ausgebaut. Neben dem Heizungs- und Waschkeller sind vier weitere Kellerräume vorhanden. Diese können leicht in Saunaraum, Fitness - oder Spielräume umgebaut werden.

Zwecks Vereinfachung der Verwaltung hat jede Wohnung eine eigene Heizung nebst Gaszähler.

Im Erdgeschoss der Doppelhaushälfte befindet sich eine Dreizimmer- Wohnung mit ca. 80,08 m². Zu der Erdgeschosswohnung gehört eine mit ca. 25qm überdimensionierte Garage (Platz für Fahräder, Motorrad oder Gartenmöbel) und ein großer im Sommer blickgeschützter Garten.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einer Badewanne, Bidet und zwei Waschbecken ausgestattet.

Im Dachgeschoss befindet sich eine ca. 78 m² große Dreizimmer-Wohnung mit Dachterrasse und Klimaanlage im Wohnzimmer. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einer Badewanne und einem Waschbecken ausgestattet. Der teilweise begehbarer Dachboden kann für die Lagerung von Gegenständen genutzt werden.

Zu der Wohnung gehört ein Außenstellplatz.

Ausstattung

Die Bodenplatte und die Außenwände mit einer Stärke von

ca. 24 cm sind bis zur Unterkante der Decke aus wasserdichtem Beton ausgeführt.

Alle Treppen und Eingangspodeste sind aus Stahlbeton.

Die Innenschale der Außenwände besteht aus 24 cm Poroton-Steinen, ca. 6 cm Steinwolle-Isolierung, 4 cm Luftsicht und aus hochwertigen hart gebrannten

Keramik-Klinkern.

Die Kellerräume (bis auf einen Raum) , das Treppenhaus, Flure, Küchen und Bäder sind mit Bodenfliesen ausgelegt. Die Bäder sind deckenhoch verfliest.

Im Wohnzimmer der Erdgeschosswohnung verläuft ein Schornsteinrohr zum Anschluß eines Kamins oder Ofens.

Die meisten Versorgungsleitungen wie Entwässerung, Warm - und Kaltwasser und die Zirkulationsleitung für Warmwasser sind unterhalb der Kellerdecke verlegt und somit einfach für Revisionszwecke erreichbar.

Die weissen Sanitärobjekte sind von der Firma Geberit/Renova, Wasserhähne von Grohe und die Badewannen / Duschen von Kaldewei.

Für jede Wohnung gibt es eine eigene Heizung der Firma Oertli mit Kermi-Heizkörpern in den Wohnungen.

Die Fenster mit Isolierverglasung sind von dem Hersteller Veka.

Im Dachgeschoß (wurde als Büro genutzt) sind die meisten Rollläden elektrifiziert und das Wohnzimmer mit einer sehr leisen Panasonic-Klimaanlage ausgestattet. Bis auf Die Küche wurden in allen Räumen Netzwerkanschlüsse als Gigabit-Netz und Telefonanschlüsse installiert. Hierbei wurde die Isolierung beschädigt. Nach Erneuerung der Maler und Teppichböden könnte die Dachgeschoßwohnung sofort bezogen werden.

Für beide Wohnungen sind Schalter der Firma Gira und eine Siedle-Türsprechanlage mit Etagenklingel mit elektrischem Türöffner verbaut.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Kamin

Sonstiges

Es besteht die Möglichkeit für einen einen Aufpreis das gesamte Haus mit einem für Hausstauballergiker geeigneten Heiz - und Kühlsystem zu klimatisieren. Hierdurch kaum Wartungskosten und ca. 40 % weniger Heizkosten.

Für eventuelle Änderungswünsche können wir langjährig bewährte Handwerkerkontakte empfehlen.

Die Mieterin im Erdgeschoß ist an einer Fortsetzung des Mietverhältnisses interessiert, ist aber auch bereit auszuziehen. Die Dachgeschoßwohnung steht leer und könnte zeitnah bezogen werden.

Anfragen von Maklern mit bonitätsstarken Interessenten und Vorlage von mindestens 30 % Eigenkapitalnachweis sind willkommen.

Lage

Das Objekt zeichnet sich durch seinen Kontrast zwischen guter Verkehrsanbindung und ruhiger Lage aus. Die Doppelhaushälfte befindet sich in einem verkehrsarmen, familienfreundlichen Wohngebiet im Bielefelder Süden. Trotz ruhiger Lage ist das Wohngebiet verkehrstechnisch gut angeschlossen. Umliegende Orte können durch die in etwa 3,5 km entfernten Autobahnen A2 und A33 schnell erreicht werden. Ebenso bieten die in der Nähe befindlichen Bus- und Zughaltestellen (mit der Nordwestbahn in ca. 10 Minuten am Hauptbahnhof Bielefeld) die Möglichkeit, öffentliche Verkehrsmittel zu nutzen. Zu den Haltestellen gelangt man zu Fuß in ca. 5 Minuten. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken, Banken, das Bezirksamt sowie ein Freibad liegen etwa 2,5 km von dem Objekt entfernt und können mit dem Auto, öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Fahrrad gleichermaßen leicht angefahren werden. Der Hauptbahnhof als auch die Innenstadt befinden sich etwa 15 Fahrminuten entfernt. Die Innenstadt verfügt über zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, Restaurants und Geschäfte. Dazu gehört u.a. das große Einkaufszentrum Loom. Die Lage der Doppelhaushälfte eignet sich gut für Familien mit Kindern. Im Umkreis von weniger als 1,5 km von der Wohnsiedlung entfernt findet man

Kindergärten, eine Grundschule, Hauptschule, Realschule und eine Förderschule. Gymnasien sind in Bielefeld-Sennestadt mit etwa 8 km Entfernung, in Brackwede mit ca. 6 km Entfernung sowie in der Bielefelder Innenstadt mit etwa 12 km Entfernung vorhanden. Darüber hinaus bieten zwei in der Wohnsiedlung befindliche Spielplätze Kindern Gelegenheit zum Spielen und Toben.

Die Senne ist auch ein Paradies für Hundehalter mit entspannenden Strecken durch Wald und Wiesen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 114,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | D |

Exposé - Galerie



Badezimmer EG

Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie



Arbeits-Kinder-Gäste-Zimmer EG



Schlafzimmer DG

Exposé - Galerie

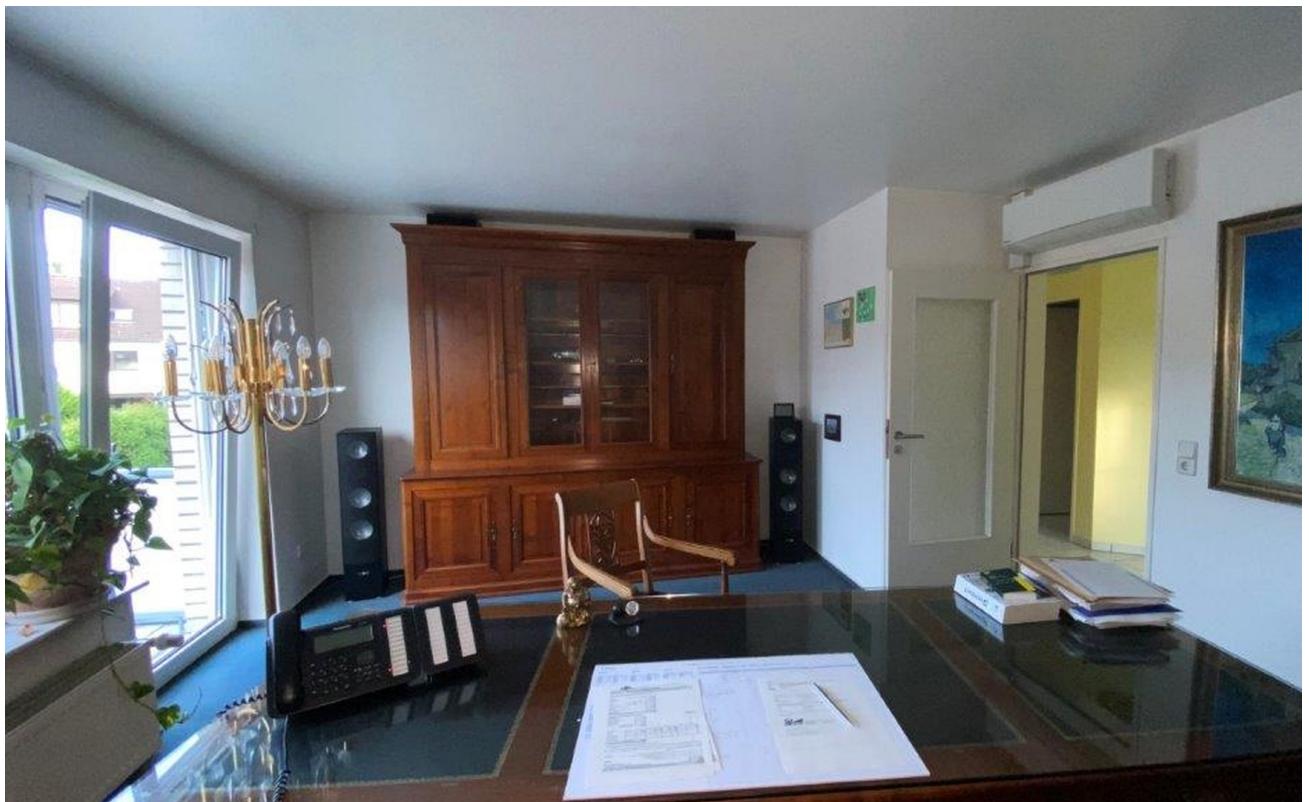


Schlafzimmer DG

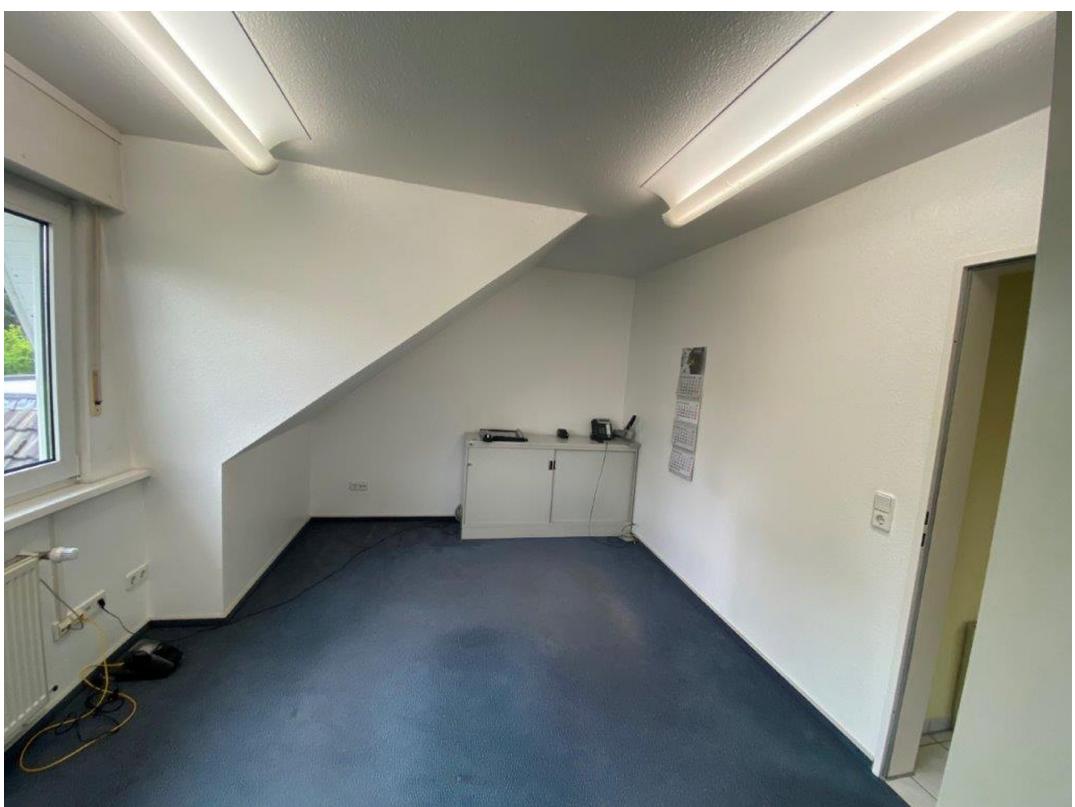


Wohnzimmer DG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer DG



Kinderzimmer DG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer DG

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoß Einfamilienhaus

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoß Einfamilienhaus

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoß Zweifamilienhaus

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoß Zweifamilienhaus

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoß