

# Exposé

## Wohnung in Bielefeld

### Schicke 3-Zimmer-Wohnung in der 1. Etage



Objekt-Nr. OM-428655

#### Wohnung

Verkauf: **138.000 €**

Ansprechpartner:  
Uwe Maerz

33689 Bielefeld  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	69,00 m²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	69,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	6.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	350 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Nur für Kapitalanleger: Die gut vermietete 3-Zimmer-Wohnung präsentiert sich in einem Top Zustand. Sie liegt in einer gepflegten Wohnanlage mit nur 8 Parteien in der 1. Etage. Helle, gut geschnittene Räume mit aktuellen Bodenbelägen schaffen eine wohnliche Atmosphäre.

Die Wohnfläche beträgt 69 m<sup>2</sup>. Auf dem West-Balkon kann man die Sonne genießen. Man betritt die Wohnung durch den Flur. Rechter Hand liegt das Bad mit eigenen Wasseruhren, auch für Heizung und Elektro-Verbrauch existieren eigene Zähler.

Die Netto-Kaltmiete beträgt 5040 € p.a. Das Hausgeld liegt bei ca. 350 €, davon sind ca. 290 € umlagefähig. Die nicht umlagefähigen Kosten sind die Zuführung in die Rücklage (35 € p.m.) sowie die Verwaltergebühr (25 € p.m.)

Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum. Die Trockenräume sowie der Waschmaschinen-Raum und der Abstellraum für Fahrräder werden von allen genutzt. Zur Wohnung gehört ein eigener Kfz-Einstellplatz direkt vor dem Haus.

Das Haus ist 1991 gebaut. Der Dachboden ist neu gedämmt. Die zentrale Gas-Heizung im Keller sorgt für Wärme und heißes Wasser.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Gern können Sie ein Exposé anfordern.

## Lage

Die Wohnung liegt ruhig, aber dennoch zentral in Bielefeld-Sennestadt. Man geht 10 Minuten zu Fuß ins Zentrum, das viele Einkaufsmöglichkeiten ebenso aufweist wie Praxen der einschlägigen Fach- und Allgemeinärzte. Auch alle Schulformen und mehrere Kitas sind fußläufig zu erreichen. Die Haltestelle zum ÖPNV ist 5 Minuten entfernt. Sport- und Freizeitangebote finden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Sie sind in 1 Minute mitten im Wald!

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	111,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon



Küche

# Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Flur



Kellerraum

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Westansicht



# Exposé - Galerie



Waschmaschinenraum



Eingang

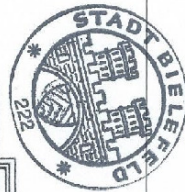


# Exposé - Galerie



Kinderzimmer

# Exposé - Grundrisse



## Aufteilungsplan

zur Beschreibung vom 20.04.2023

betr. Bauschein Nr. 0107320

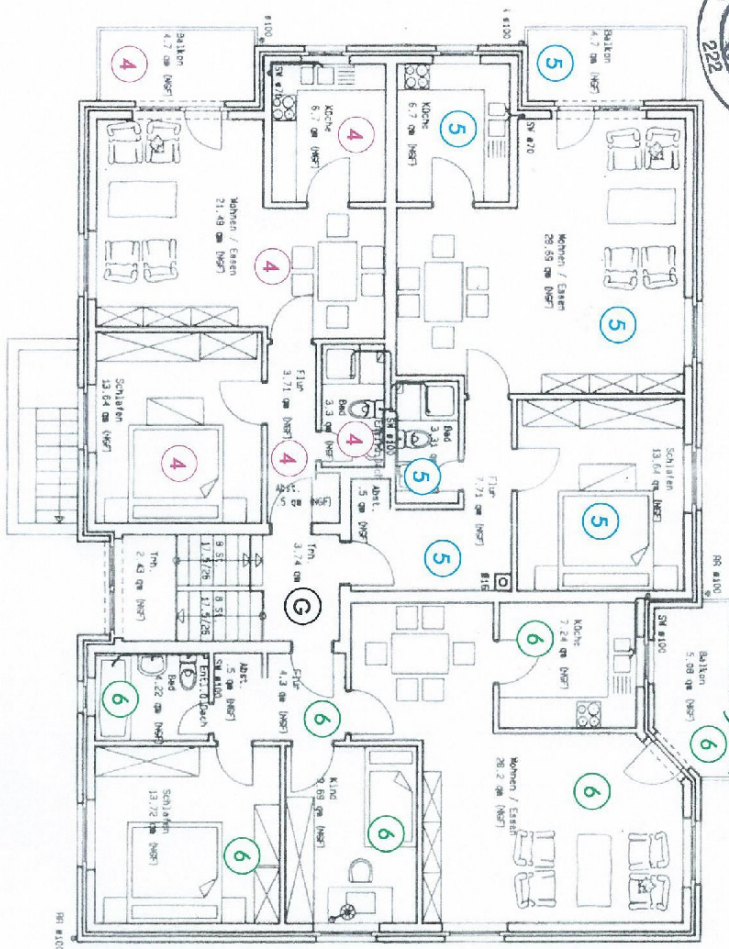
## Geprüft

2.9.04.2023

Stadt Bielefeld

Der Oberbürgermeister

Bauamt



- ① WHG 1
- ② WHG 2
- ③ WHG 3
- ④ WHG 4
- ⑤ WHG 5
- ⑥ WHG 6
- ⑦ WHG 7
- ⑧ WHG 8
- ⑨ GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

### AUFTEILUNGSPLAN MEHRFAMILIENWOHNHAUS

33689 BIELEFELD  
MATTHIAS-CLAUDIUS-WEG 11  
ZIRCHENHOF 100.1.64

OBERRSCHLOSS  
M. 1:100



BIELEFELD, DEN 28. FEBRUAR 2023  
DIE BAUHERSCHAFT:

RÄSCH-SCHULBACH ARCHITECTEN BDA  
Matthias & Rüdiger  
HEIDENRUNDWEG 92 33689 BIELEFELD  
TEL. +49 5205 99060 FAX +49 5205 990619  
WWW.RASCH-SCHULBACH-ARCHITECTEN.BDA  
ARCHITECTEN@RASCH-SCHULBACH-ARCHITECTEN.BDA