

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Bielefeld

### Helle Dachgeschosswohnung mit Süd-Loggia in gepflegtem 3-Familienhaus



Objekt-Nr. OM-433088

#### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **570 € + NK**

Ansprechpartner:  
M.S.

33613 Bielefeld  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                       |          |                |               |
|-----------------------|----------|----------------|---------------|
| Baujahr               | 1985     | Übernahme      | ab Datum      |
| Etagen                | 3        | Übernahmedatum | 15.04.2026    |
| Zimmer                | 2,00     | Zustand        | renoviert     |
| Wohnfläche            | 57,31 m² | Schlafzimmer   | 1             |
| Energieträger         | Gas      | Badezimmer     | 1             |
| Nebenkosten           | 130 €    | Etage          | 2. OG         |
| Miete Garage/Stellpl. | 20 €     | Stellplätze    | 1             |
| Mietsicherheit        | 1.700 €  | Heizung        | Etagenheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante und hervorragend geschnittene Dachgeschosswohnung überzeugt durch ihre helle, freundliche Atmosphäre und ihre attraktive Lage in einem gepflegten 3-Familienhaus.

Auf ca. 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich zwei gut geschnittene Zimmer, eine Küche sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche.

Ein besonderes Highlight ist die nach Süden ausgerichtete Loggia: Bodentiefe Fenster mit Rollläden sorgen für lichtdurchflutete Räume und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Gleichzeitig bietet die Loggia einen sonnigen, geschützten Außenbereich mit einem herrlichen, freien Blick ins Grüne über das angrenzende Feld – ideal zum Entspannen.

Zur Wohnung gehören außerdem:

- ein Abstellraum im Schlafzimmer
- ein eigener Kellerraum
- ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenkeller
- ein Außen-PKW-Stellplatz

Die Wohnung wird derzeit umfassend renoviert und ist ab dem 15.04.2026 bezugsfertig.  
(FOTOS SIND VON VOR DER RENOVIERUNG)

Die Wände werden frisch und modern gespachtelt sowie neu gestrichen. Zusätzlich werden neue Türen inklusive hochwertiger Drückergarnituren eingebaut.

Im März wird noch eine neue, energiesparende Heizung eingebaut (Daten des Energieausweises beziehen sich auf den Verbrauch des Objektes mit vorheriger Heizung).

Für den zukünftigen Mieter fallen somit keinerlei Renovierungsarbeiten an – einfach einziehen und wohlfühlen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad

## Sonstiges

Die Haustechnik sowie der Winterdienst sind extern vergeben und in den Nebenkosten enthalten.

Den privaten Strom- und Gasverbrauch rechnet der Mieter selbstständig mit den Stadtwerken Bielefeld oder einem Energieversorger seiner Wahl ab.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in sehr guter und zentraler Lage in Babenhausen/Gellershagen, im beliebten Westen von Bielefeld.

Straßenbahn (Linie 3) in 5 Min. erreichbar, Busverbindung vor der Tür.

Alle Einkaufsmöglichkeiten befinden sich fußläufig in naher Umgebung: Lidl, Rewe, Rossmann, Jysk etc.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 110,80 kWh/(m²a)  |
| Energieeffizienzklasse | D                 |

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

