

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Bielefeld

### Gadderbaum - Hochwertige, sanierte 3-Zimmer + Wohnküche mit Kachelofen + Wintergarten + Garten



Objekt-Nr. OM-445299

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.490 € + NK**

Ansprechpartner:  
ImmoService Bielefeld

Haller Weg 65a  
33617 Bielefeld  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                   |                       |                       |                     |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| Baujahr           | 1966                  | Miete Garage/Stellpl. | 30 €                |
| Etagen            | 2                     | Mietsicherheit        | 4.500 €             |
| Zimmer            | 4,00                  | Übernahme             | sofort              |
| Wohnfläche        | 115,00 m <sup>2</sup> | Zustand               | Erstbez. n. Sanier. |
| Nutzfläche        | 130,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer          | 1                   |
| Energieträger     | Luft-/Wasserwärme     | Badezimmer            | 1                   |
| Nebenkosten       | 150 €                 | Etage                 | Erdgeschoss         |
| Heizkosten        | 130 €                 | Stellplätze           | 1                   |
| Summe Nebenkosten | 280 €                 | Heizung               | Fußbodenheizung     |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es erwartet Sie ein helles, kernsaniertes Objekt mit:

- Fußbodenheizung
- Zentralheizung: Vaillant Wärmepumpe
- Gedämmten Außenwänden
- Öko-Boden: Made in OWL
- Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Neuer Elektrik
- Bad mit neuer Keramik, Fliesen, Armaturen...

Angeboten werden Ihnen im Haus folgende Räumlichkeiten:

EG:

- Diele/Garderobe
- Wohnküche mit Kachelofen
- Wintergarten mit Südausrichtung und Blick in den Garten und Wald
- Tageslichtbad/WC mit Dusche 140 x 120 cm
- Schlafzimmer
- Arbeitszimmer

Über eine innenliegende Treppe erreichen Sie die Souterrain-Ebene mit:

- Einem Zimmer mit Kaminofen und bodentiefen Fenstern - 12 qm
- Zwei Kellerräumen 12 qm
- Zugang zum Wasch- und Trockenbereich (mit Tageslicht)

Als Gemeinschaftsflächen stehen den Bewohnern zur Verfügung:

- Waschmaschinenraum mit Tageslicht
- Trockenraum
- Hoffläche mit Stellplätzen
- Garten mit Teich und Bachlauf
- Gartenhaus

## Ausstattung

Der Garten kann ggf. exklusiv genutzt werden

Stromkosten sind nicht in den Betriebskosten enthalten

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über elektronische Durchlauferhitzer

Die Betriebskosten sind für einen 1-Personen-Haushalt angegeben.

Für jede weitere zuziehende Person erhöhen sich diese ggf.

Stellplatz zzgl 30 EUR

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Kamin

## Sonstiges

Wenn Sie sich für das Objekt interessieren, so freuen wir uns, wenn Ihr Anschreiben ein erstes Bild von Ihnen vermittelt.

Gerne zeigen wir Ihnen diese Immobilie nach Vereinbarung.

Die Wohnung wird durch den ImmoService Bielefeld vermittelt.

Für Sie als Mieter entstehen hierdurch KEINE Kosten.

Sämtliche Daten werden entsprechend der Richtlinie des ImmoService Bielefeld verarbeitet.

Es handelt sich um ein nicht bindendes Angebot. Alle qm Angaben sind unverbindlich und orientieren sich an der DIN 277 für die Flächenberechnung. Alle Angaben vorbehaltlich Irrtümern. Alle Bilder sind original Fotos ohne die Verwendung von KI.

Vermietungen erfolgen nur vorbehaltlich der Einholung einer Schufa-Auskunft.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass die Hunde- und/oder Katzenhaltung nicht gestattet werden kann.

Impressum:

Einzelunternehmen

ImmoService Bielefeld

Dimitrios Kigmas

Astastraße 17

33617 Bielefeld

immoservicebielefeld@gmail.com

Telefon: 0174 4785266

Die Gewerbeerlaubnis nach §34c GewO wurde durch die Stadt Bielefeld erteilt, Aufsichtsbehörde ist das Ordnungsamt Bielefeld Ravensberger Park 5 33607 Bielefeld

Ust-Nº 349/5154/2693

Verantwortlicher im Sinne des § 18 Abs. 2 Medienstaatsvertrag (MStV):

Dimitrios Kigmas

## Lage

Dieses schöne, ruhige Objekt liegt im beliebten Bielefeld Gadderbaum.

In unmittelbarer Nähe befinden sich der Teutoburger Wald, der Botanische Garten und eine Tennisanlage. Von hieraus können Sie das Flair eines lebendigen Stadtteils und auch den ggf. exklusiv nutzbaren Garten genießen.

Sämtliche Dinge des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind zu Fuß erreichbar. Ebenso profitieren Sie von vielen Ärzten und medizinischen Einrichtungen im direkten Umfeld.

Verkehrsanbindung

- Sehr gute Anbindung an den ÖPNV

- Bushaltestelle in 1 Minute erreichbar

- Mit dem Auto erreichen Sie schnell den Ostwestfalendamm, die Nachbarstädte Gütersloh oder Herford und die Autobahn.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Essen, Wohnen, Kamin, Küche



Wohnen Blick in den Garten

# Exposé - Galerie

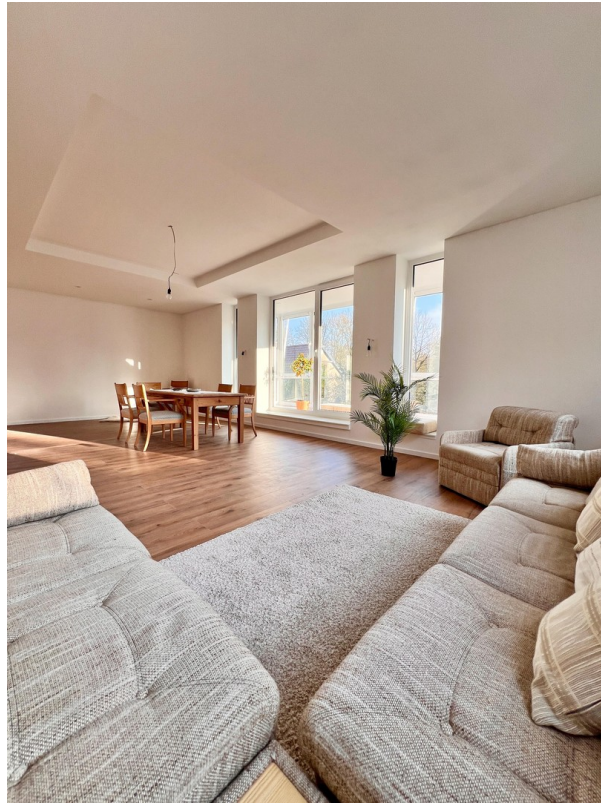


Essen



Essen, Wohnen, Kamin

# Exposé - Galerie



Wohnen Blick in den Garten



Bad mit Dusche 140 x 120 cm

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

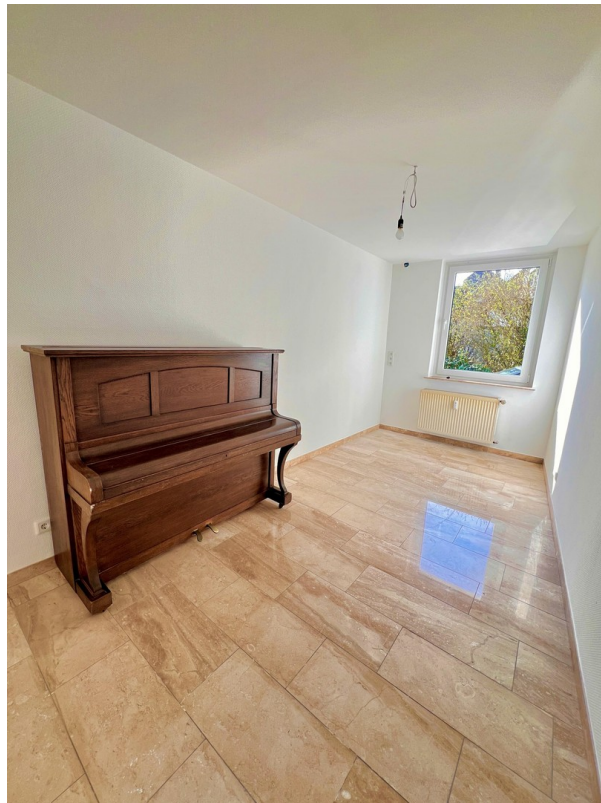


Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Souterrain Zimmer



Wintergarten



Garten, mit Laube

# Exposé - Galerie



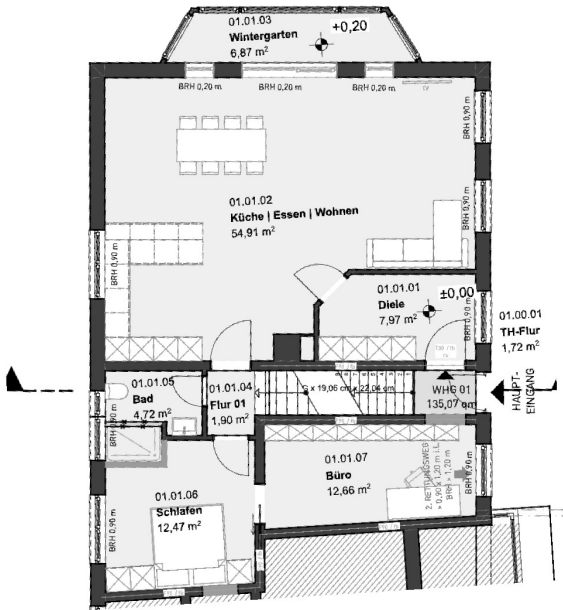
Hoffläche / Stellplätze



Blick auf den Garten / Wald

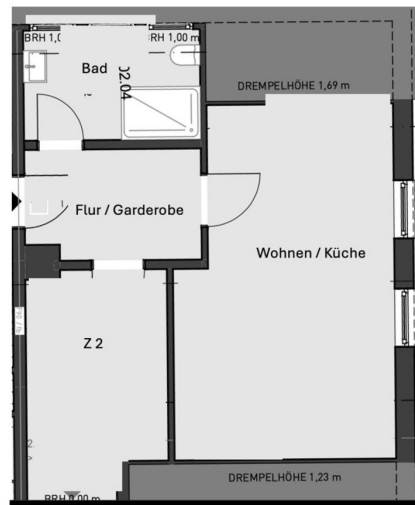
# Exposé - Grundrisse

EG



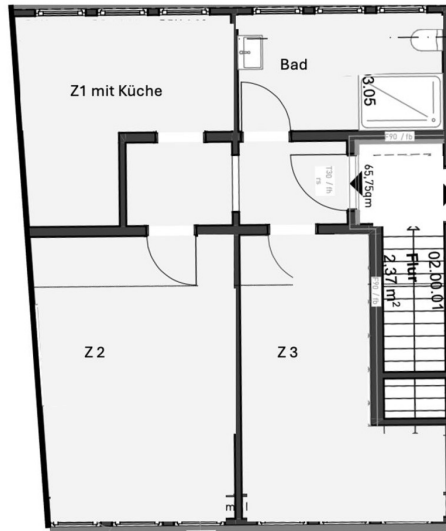
# Exposé - Grundrisse

OGR



# Exposé - Grundrisse

OGL



# Exposé - Grundrisse

Souterrain

