

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bielefeld-Vilsendorf

### Großes gepflegtes freistehendes Einfamilienhaus mit Top-Lage in Bielefeld-Vilsendorf



Frontansicht

Objekt-Nr. OM-448810

### Einfamilienhaus

Verkauf: **650.000 €**

Ansprechpartner:  
Hermann Baumgarte

33739 Bielefeld-Vilsendorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                   |                       |              |                |
|-------------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr           | 1987                  | Zustand      | gepflegt       |
| Grundstücksfläche | 827,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer | 5              |
| Etagen            | 4                     | Badezimmer   | 3              |
| Zimmer            | 16,00                 | Carports     | 1              |
| Wohnfläche        | 265,00 m <sup>2</sup> | Stellplätze  | 2              |
| Energieträger     | Gas                   | Heizung      | Zentralheizung |
| Übernahme         | Nach Vereinbarung     |              |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Großes freistehendes gepflegtes Einfamilienhaus mit vielen Zimmern und großem Garten in Bielefeld-Vilsendorf in einer Top Lage. Massive Bauweise. Ausgebautes Dachgeschoss und teilweise freiliegendes Untergeschoss an ausgeprägter Hanglage.

Das 1958 erbaute Haus war früher ein Zweifamilienhaus und wurde 1987 teilweise umgebaut und modernisiert. Zusammen mit dem 1987 erstellten Neubau entstand daraus ein großes Einfamilienhaus. Drei Abstellplätze für Kfz, davon 1 Carport.

Kunststoff Fenster mit Dreifach Verglasung im UG und EG, Außenisolierung des Neubau.

Balkone im EG und 1.OG. Von großer Küche aus (Mit eingepassten Einbaumöbeln und Markengeräten) ist die Terrasse direkt begehbar und Abgang in den Garten. Dort befinden sich zwei Gartenhäuser, eins davon massiv gemauert mit Spitzdach

Untergeschoss (UG):

Separater Wohnbereich: 2 Schlafzimmer, großer Wohnraum mit ebenerdigen Zugang zum Garten, Badezimmer mit Dusche und WC.

Dazu: Vorratsraum mit Zugang vom Stellplatz aus, Werkstatt, Heizungsraum mit zusätzlichem WC, Waschküche mit ebenerdigen Zugang zum Garten.

Erdgeschoss(EG):

Heller Eingangsbereich mit Garderoben,

großzügiges Wohnzimmer mit großen Fensterscheiben und Blick in den Garten sowie Kaminofen und Einbaumöbeln

Esszimmer mit Zugang zum Balkon (Gartenseite)

Separate Wohnküche mit eingepassten Einbaumöbeln und Zugang zur Terrasse

Weiteres Zimmer (z. Bsp. TV-Zimmer oder Musikzimmer)

Büro mit eingepassten Einbaumöbeln und großen Fenstern

Gäste-WC

Flur mit Einbauschränk

1.Obergeschoss

Elternbereich:

Schlafzimmer mit Balkon zur Gartenseite

Ankleidezimmer

Großes Bad mit Dusche, WC und Badewanne

Zimmer mit WC und Waschbecken

Hauswirtschaftsraum

Treppe zum Dachgeschoss (2.OG) über "Samba-Treppe"

Kinderbereich:

3 helle Schlafzimmer

Abstellraum

Badezimmer mit Badewanne und WC

Einbauschränke in mehreren Zimmern vorhanden

Dachgeschoss (2.OG)

2 große Räume, die z. Bsp. als Gäste-, Arbeits-, Hobby-Raum oder Lager genutzt werden können.

Heizung des Hauses:

Heizung mit Gas-Zentralheizung, die 2023 erneuert wurde (Heizkessel)

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Besichtigungen nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

Vor einer Terminvereinbarung bitten wir Sie um eine kurze Vorstellung sowie eine Information zum geplanten Zeitrahmen und zur grundsätzlichen Finanzierungssituation.

Privatverkauf - Makleranfrage sind nicht erwünscht!

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit.

Zwischenverkauf und Irrtümer vorbehalten.

Der Verkauf erfolgt ausschließlich über einen notariellen Kaufvertrag!

## **Lage**

Großes gepflegtes freistehendes Einfamilienhaus in einer Top-Lage in verkehrsarmer Sackgasse in Bielefeld-Vilsendorf. Vilsendorf ist ein Teil von Bielefeld-Jöllenbeck und grenzt nördlich an Bielefeld-Schildesche. Das großzügige Grundstück in Hanglage grenzt an ein Landschaftsschutzgebiet und an ein kleines Wäldchen. Die Umgebung ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern. Spaziergänge und Erholung in der Natur können direkt vom Haus aus gestartet werden. Auch der nahegelegene Obersee bietet zusätzliche Freizeitmöglichkeiten.

In unmittelbarer Nähe befinden sich:

3 Kindergärten

1 Grundschule

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf

Weiterführende Schulen sind ebenfalls gut erreichbar.

Die Anbindung an die Innenstadt von Bielefeld und umliegenden Stadtteile erfolgt über Buslinien des öffentlichen Nahverkehrs.

Die Autobahn A2 ist in kurzer Fahrzeit erreichbar

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 108,23 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                             |

## Exposé - Galerie



Parkfläche

Ansicht von der Straße aus

# Exposé - Galerie



Zufahrt

Ansicht von der Straße aus



Eingang

Ansicht vom Garten aus

# Exposé - Galerie



Gartenansicht

Ansicht vom Garten aus



Carport

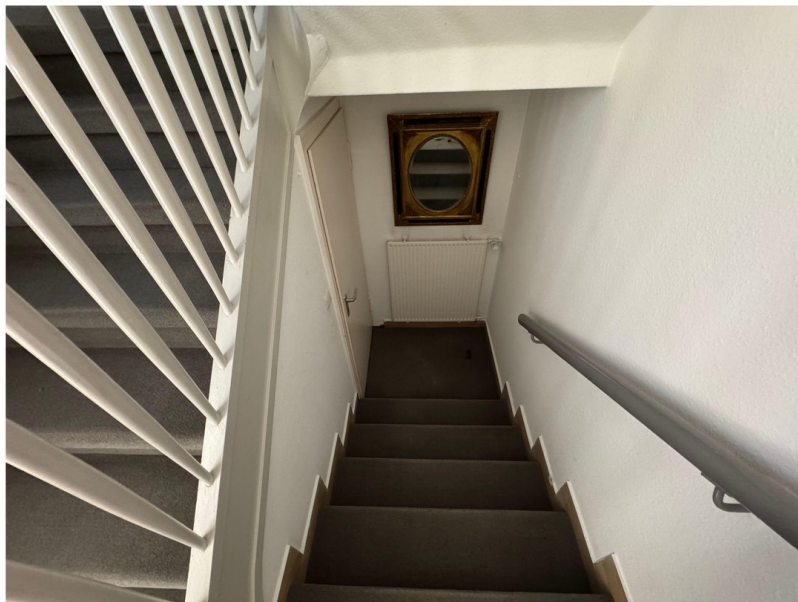
Carport

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Flur Eingang Haus EG



Treppe Keller

Treppenhaus EG

# Exposé - Galerie



Hobbyraum

Wohnraum UG mit Zg. Garten



Schlafen 1 UG

Schlafzimmer 2 im UG

# Exposé - Galerie



Schlafen 2 UG

Schlafzimmer 1 im UG



Heizung

Heizungsraum UG

# Exposé - Galerie



Werkstatt

Werkstatt UG



Waschküche

Waschküche UG

# Exposé - Galerie



Hauseingang

Ausgang zur Straße



Eingangsbereich

Eingangsflur im EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Wohnzimmer EG



Esszimmer

Esszimmer

# Exposé - Galerie



Balkon

Balkon v. Esszi. aus EG



Küche

Küche EG

# Exposé - Galerie



Terrasse Küche

Terrasse EG v. Küche begeh.



Küche

Küche EG

# Exposé - Galerie



Flur Erdgeschoss

Flur EG



Fernsehzimmer

FS-Zi. EG

# Exposé - Galerie



Büro

Büro EG



Treppenhaus

Treppenhaus 1.OG

# Exposé - Galerie



Wohnen 1.OG

Wohnen 1.OG



Schlafen 2 1.OG

Schlafzi. 1.OG

# Exposé - Galerie



Bad/WC 1.OG

BAD/WC 1.OG



Flur 1.OG

Flur 1.OG

# Exposé - Galerie



Ankleide 1.OG

Ankleideraum 1.OG



WC 1.OG

WC 1.OG

# Exposé - Galerie



Hauswirtschaft 1.OG

Hauswi.sch. 1.OG



Bad/WC 1.OG

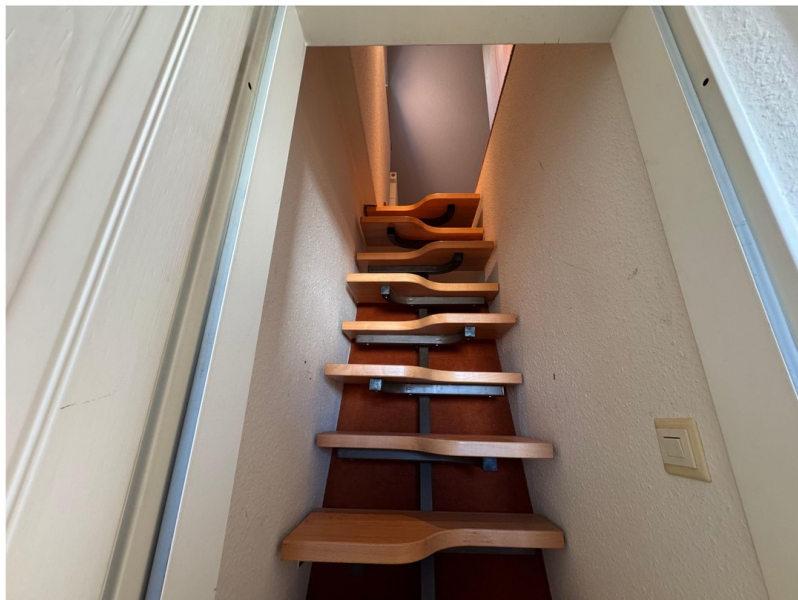
BAD/WC 1.OG

# Exposé - Galerie



Balkon Schlafen 1.OG

Balkon Schlzi. 1.OG



Treppe zum 2.OG

Samba -Treppe z. 2.OG

# Exposé - Galerie



Lager 2 2.OG

Lagerraum im 2.OG



Schuppen Carport

Schuppen bgb.v.Garten u.Carpor

# Exposé - Galerie

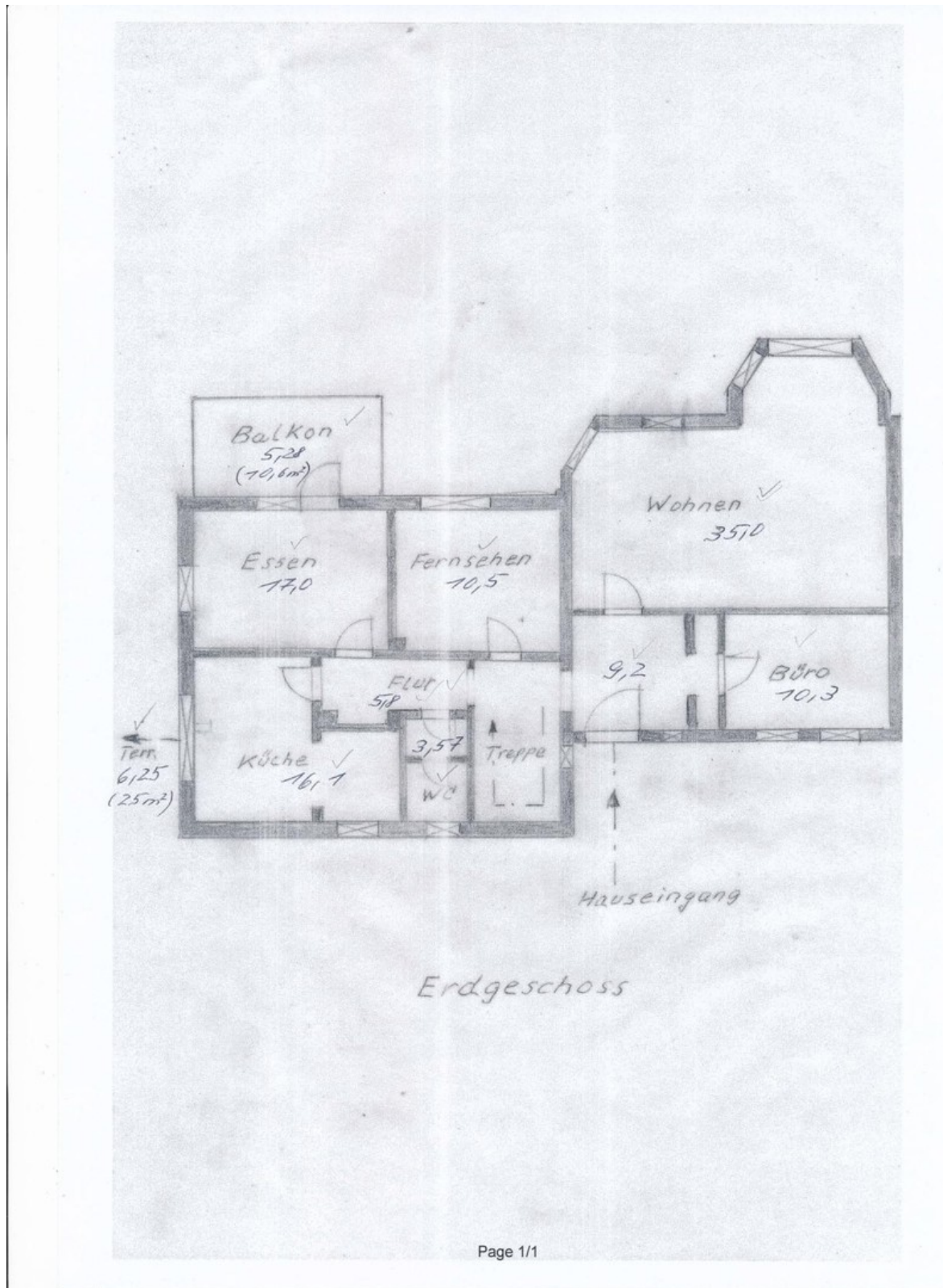


Schuppen

Gartenhaus gemauert

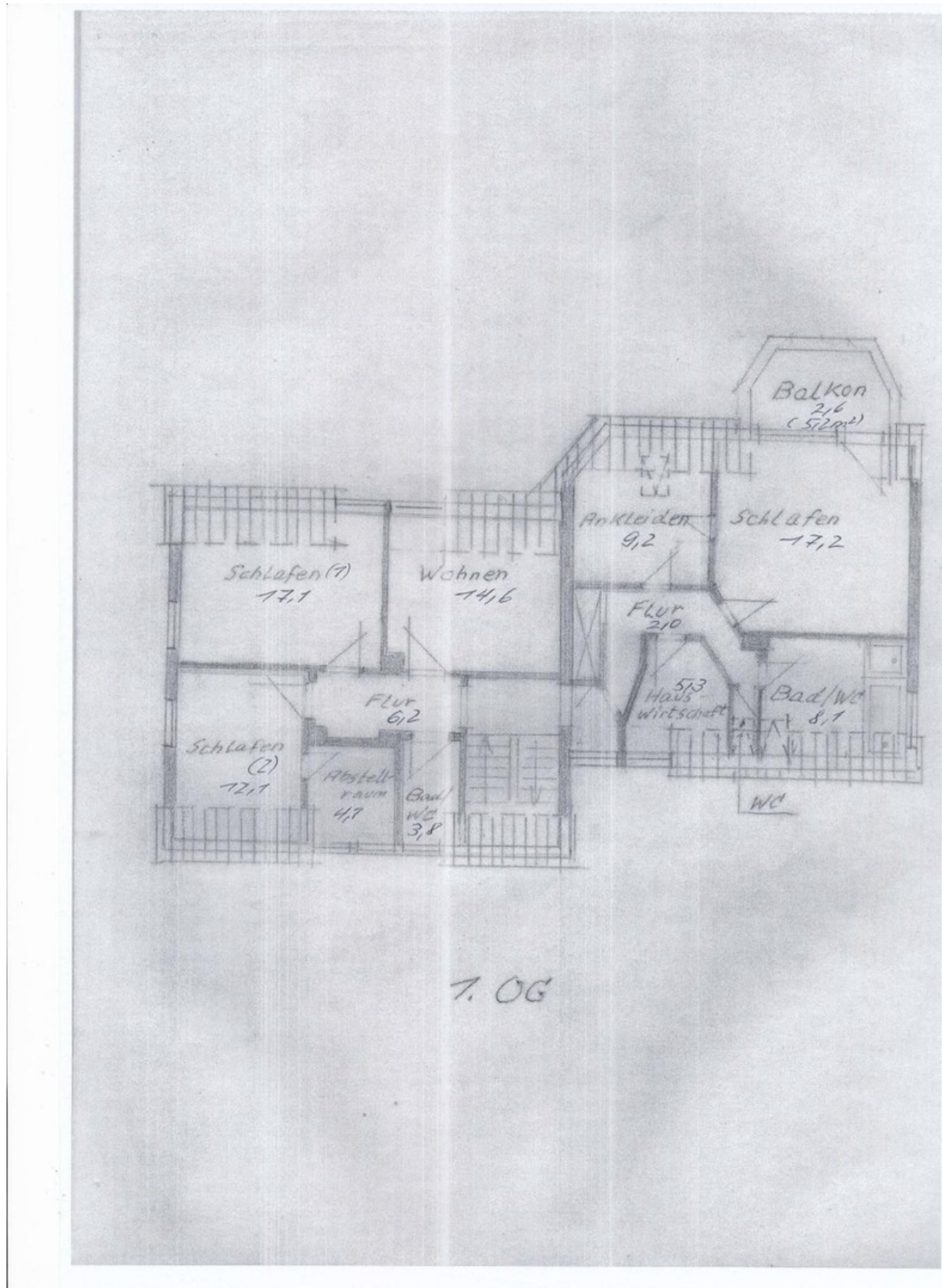


# Exposé - Grundrisse



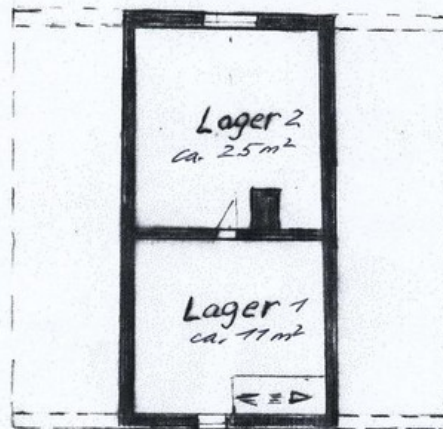
EG

# Exposé - Grundrisse



1. OG

# Exposé - Grundrisse



Grundfläche!

2. OG/Turmzimmer

2.OG