

# Exposé

## Wohnung in Bielefeld

**Modern wohnen zwischen Natur & Stadt –  
lichtdurchflutet, ruhig & saniert**



Objekt-Nr. OM-450797

### Wohnung

Vermietung: **750 € + NK**

Ansprechpartner:  
ImmoService BI

Haller Weg 63  
33617 Bielefeld  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1950	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	1. OG
Heizkosten	90 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	190 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.100 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete, kernsanierte Wohnung überzeugt durch die gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Nähe. Direkt am Wald gelegen und nur wenige Minuten von der Bielefelder Altstadt entfernt, genießen Sie hier eine hohe Lebensqualität.

Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, eine Küche sowie ein modernes Badezimmer und eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien. Zwei großzügige, nach Süden ausgerichtete Zimmer bieten einen herrlichen Blick ins Grüne. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Kinder- oder Arbeitszimmer, eine Küche und ein Badezimmer.

Das stilvolle Badezimmer ist mit einer großzügigen Dusche ausgestattet und erfüllt moderne Ansprüche an Komfort und Design. Die Küche verfügt über eine neue Einbauküche sowie einen französischen Balkon.

Die Ausstattung im Überblick:

Neue Heizkörper in allen Räumen

Energieeffiziente Gaszentralheizung

Gedämmte Außenwände

Hochwertiger Bodenbelag (Made in OWL)

3-fach verglaste Fenster

Komplett erneuerte Elektrik

Modernes Bad mit hochwertigen Materialien

Eigener Kellerraum

Wasch- und Trockenraum

Eine kleine Gartenfläche bietet die Möglichkeit den Sommer zu genießen.

Ein Zuhause Ideal für alle, die ruhiges, naturnahes Wohnen schätzen und gleichzeitig die Nähe zur Stadt nicht missen möchten.

## Ausstattung

Stromkosten sind nicht in den Betriebskosten enthalten

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über elektronische Durchlauferhitzer

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

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Hunde- und/oder Katzenhaltung sind nicht gestattet.

Die abgebildete Einbauküche ist eine beispielhafte Darstellung.

Eine in Ausstattung und Design ähnliche Küche wird in den nächsten Wochen eingebaut. Für die Nutzung der Küche ist voraussichtlich eine monatliche Pauschale in Höhe von 50,00 EUR zu leisten.

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

Vermietungen erfolgen nur vorbehaltlich der Einholung einer Schufa-Auskunft. Bestandteil eines Mietvertrages ist eine Indexmiete mit einer festen Anpassung in Höhe von 2,2% p.A.

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. 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.-№ 349/5154/2693. Verantwortlicher im Sinne des § 18 Abs. 2 Medienstaatsvertrag (MStV): Dimitrios Kigmas

## Lage

Die Wohnung befindet sich in beehrter und ruhiger Lage im Bielefelder Stadtteil Gadderbaum. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre Nähe zur Natur und gleichzeitig eine gute Infrastruktur aus. Fußläufig erreichen Sie den Teutoburger Wald, den Botanischer Garten Bielefeld sowie den Tierpark Olderdissen. Dieser Standort bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung im Grünen.

- Nähe zum Krankenhaus Bethel & zu Dr. Oetker
- Bushaltestelle vor der Haustür
- Schnelle Erreichbarkeit des Ostwestfalendamms sowie der umliegenden

Städte Gütersloh und Herford

- Gute Anbindung an das überregionale Autobahnnetz

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeits-/Kinderzimmer



Arbeits-/Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Eingang



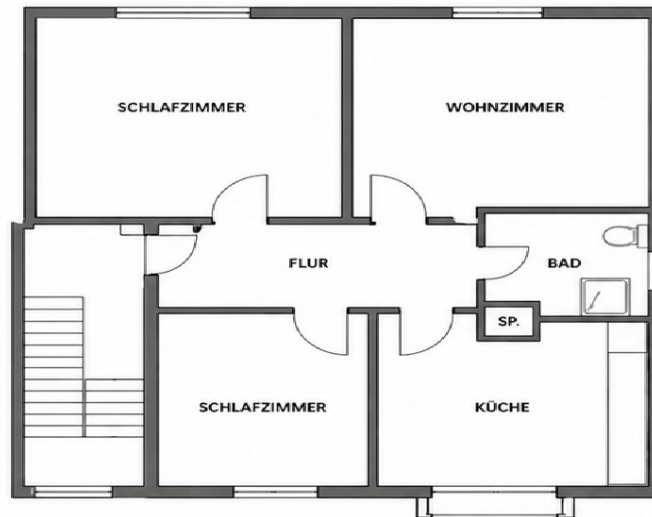
Flur

# Exposé - Grundrisse

## Wohnungs-Exposé – Grundrissvarianten

### 1. Grundriss (Draufsicht pur)

#### 1. Grundriss – Draufsicht (pur)



### 2. Grundriss (farbig mit Möbeln)

# Exposé - Grundrisse

## 2. Grundriss – Draufsicht (farbig mit Möbeln)



## 3. 3D-Ansicht

3. 3D-Ansicht

