

# Exposé

## Wohnung in Bielefeld

### Naturerholung & Ruhe: Schönes Reihenendhaus in Senne



Objekt-Nr. OM-462450

### Wohnung

Verkauf: **199.000 €**

Ansprechpartner:  
Mike Wedekind

Am Ehrenkamp 19  
33659 Bielefeld  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Strom	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	5.000 €	Heizung	Sonstiges
Hausgeld mtl.	172 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Eckdaten: Wohnfläche: ca. 80 m<sup>2</sup> + 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche (Reihenendhaus-Vorteil -> alle Zimmer haben Tageslicht!)

Grundstück: ca. 1699 m<sup>2</sup> (der Gemeinschaftsgarten ist nicht aufgeteilt und darf von allen Eigentümern genutzt werden)

Zimmer: 3

Highlights: Wintergarten, Balkone, Stellplatz

Verfügbarkeit: ab sofort

Objektbeschreibung: Willkommen in Ihrem neuen Zuhause am Ehrenkamp! Dieses sehr gepflegte Reihenendhaus besticht durch seine solide Bauweise, eine durchdachte Raumaufteilung und eine Lage, die Ruhe und Stadtnähe perfekt vereint. Auf ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein behagliches Ambiente, das ideal für Paare, Singels oder kleine Familien zugeschnitten ist.

Lichtdurchflutetes Wohnen & Wintergarten-Glück

Das absolute Herzstück der Immobilie ist der großzügige Wintergarten im Obergeschoss. Er wurde hochwertig in den Wohnraum integriert und bietet durch seine umlaufenden Fensterfronten ein helles, freundliches Flair. Genießen Sie hier zu jeder Jahreszeit einen unverbaubaren Weitblick nach Süden – ein perfekter Ort für Ihr Home-Office oder gemütliche Abende.

Raumkonzept mit Wohlfühlgarantie

Erdgeschoss: Hier empfängt Sie eine separate Küche sowie ein praktisches Gäste-WC. Der großzügige Wohnbereich führt direkt auf den sonnigen Balkon mit Abstellraum.

Obergeschoss: Ein großzügiges Elternschlafzimmer bietet Rückzug und Ruhe. Das tageslichthelle Badezimmer ist baujahrestypisch mit einer Wanne ausgestattet und bietet viel Platz für Ihre individuellen Gestaltungswünsche. Im Treppenhaus gibt es eine Luke mit Ausziehleiter auf den Dachboden (Lagerplatz).

Kellergeschoss: Im Vollkeller wurde ein Raum als 2. Schlafzimmer und ein Durchgangszimmer als Büro ausgebaut. Direkt daneben befindet sich der Waschkeller mit viel Platz zur Lebensmittellagerung.

Außenbereich: Ein eigener Pkw-Stellplatz befindet sich direkt am Haus.

Zusatzpotenzial: Der Vollkeller bietet Ihnen reichlich Stauraum für Hobbys, Vorräte oder Technik.

Bei Interesse kurze Nachricht mit Ihrer Nummer und ich rufe Sie zurück.

## Ausstattung

Sonstiges & Energie: Das Haus präsentiert sich in einem außerordentlich gepflegten Zustand. Die Beheizung erfolgt über eine Kombination aus Fußbodenheizung und Nachtspeicheröfen. Diese können mit wenig Aufwand & Kosten gegen moderne und sparsame Elektroheizung (z.B. von WENO, Raleo oder Thermotec) ausgetauscht und damit auf den neuesten energetischen Stand gebracht werden. Sie sind, im Gegensatz zur Nachtspeicherheizung, dynamisch und komfortabel steuerbar. Auf Wunsch auch per Smart-Phone oder Tablet / PC fernsteuerbar. Die witterungsgeführte Laderegelung der Nachtspeicherheizung wird nicht mehr benötigt. Die Regelung der neuen Elektroheizung erfolgt über präzise Raumthermostate.

Flächen: Im EG mit Wohnzimmer, Küche, Flur, Bad und Balkon stehen 43,30 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu Verfügung.

Im OG mit Wintergarten, Schlafzimmer, Bad, Flur und Ankleide sind es 36,94 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Im KG hat das 2. Schlafzimmer = 16,10 m<sup>2</sup> und der Flur, Vorrat und Waschraum zusammen 13,82m<sup>2</sup>. Macht alles zusammen an Wohn- und Nutzfläche 110,16 m<sup>2</sup> plus einen Anteil vom Gemeinschafts-Keller in dem Fahrräder und Gartengeräte abgestellt werden können.

Zusätzlich gibt es im Spitzboden (keine Stehhöhe) noch viel Stauraum und Abstellfläche.

Die Garten- und Rasenfläche rund um die 9 Eigentumswohnung wird gemeinschaftlich genutzt und von einem Gärtner (Hausgeld 172€ p.M.) gepflegt.

Die Grundsteuer beträgt 227,20€ p.A. Das sind 56,80€ alle 3 Monate (pro Quartal).

Meine Mutter hat die letzten 30 Jahre in diesem Reihenhaus gewohnt.

Die Wohnung wurde die letzten 10 Jahre nicht gestrichen oder renoviert, aber es besteht kein Sanierungsstau.

Wichtige Wartungen, Instandhaltungen und Sanierungen wurden immer sofort durchgeführt.

Beispiele:

Im Jahr 2025 trat im Keller in den Boden berührenden Bereichen Nässe durch die Wand. Dieser Mangel wurde Anfang des Jahres von einer Spezialfirma für Abdichtungstechnik fachgerecht behoben.

Der Wintergarten wurde 1998 von einer Tischlerei aus Brackwede für 55.000DM erstellt.

Im Jahr 2025 haben wir den Wintergarten von einer Tischlerei für 15.000€ komplett sanieren lassen. Rechnungen liegen alle vor.

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Lage

Senne – Wohnen, wo Bielefeld am grünsten ist. Die Immobilie liegt im familienfreundlichen Ortsteil Senne. Der Teuto ist in Sichtweite und hinterm Haus beginnt der Wald. Die Infrastruktur ist hervorragend: Freibad, Supermarkt, Hausarzt, Kindergarten und Grundschule sind schnell erreichbar. Für Naturliebhaber ist die Lage ein Traum: Der Teutoburger Wald liegt nur wenige Meter entfernt und lädt zu ausgiebigen Spaziergängen oder Mountainbike-Touren ein. Dank der Bushaltestelle Senne-Spelenkampweg (Linie 135) und der schnellen Anbindung an die A2 und A33 sind Sie zudem bestens vernetzt.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

