

# Attraktives 3-Zimmer-Wohneigentum

im begehrten Bielefelder Westen

Großes Parkgrundstück – Uni-Nähe – provisionsfrei

Preis: 219.900 EUR



In einer der beliebtesten Wohnlagen Bielefelds – dem grünen und lebendigen Bielefelder Westen – steht diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in Uni-Nähe (33619 Bielefeld) zum Verkauf.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines ansprechenden Mehrfamilienhauses und überzeugt durch ihre ruhige und zugleich zentrale Lage sowie durch ein großzügiges, parkähnliches Grundstück mit altem Baumbestand. Das Gebäude steht mittig auf dem Grundstück, sodass sich sowohl vor als auch hinter dem Haus weitläufige Grünflächen erstrecken.

## Hinweis:

Der Verkauf erfolgt **provisionsfrei** direkt vom Eigentümer (0 %).

## A. Wohn- und Grundstücksdaten

- Wohnfläche: 74 m<sup>2</sup>, 2. OG links (Mittelhaus)
- Kellerfläche: 21,34 m<sup>2</sup> (Nr. 11), direkt neben dem Treppenhaus
- Wäschekeller: im Kellergeschoss (01) mit separatem Stromzähler
- Grundstücksanteil: 64,9 / 1.000 MEA → ca. 225,53 m<sup>2</sup>
- Gesamtgrundstück: 3.478 m<sup>2</sup> (Eigentumsgrundstück, keine Erbpacht)
- Gesamtnutzfläche laut Unterlagen: 1.366 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1960
- Heizungsart: Fernwärme
- Energieausweis: gültig bis März 2028

Das Gebäudeensemble besteht aus drei Wohnblöcken mit insgesamt 18 Wohneinheiten und drei Etagen. Die weitläufigen Grünflächen auf beiden Seiten des Hauses schaffen ein ruhiges, parkähnliches Wohnumfeld.

## B. Vermietung & Nutzung

Die Wohnung ist seit Oktober 2010 vermietet. Da die letzte Mieterhöhung mehrere Jahre zurückliegt, besteht gemäß den gesetzlichen Vorgaben die Möglichkeit, die Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete anzupassen.

Je nach Wunsch des Käufers kann die Wohnung selbst genutzt oder das bestehende Mietverhältnis fortgeführt werden. Der Mieter hat angegeben, dass er voraussichtlich bis Ende 2026 in der Wohnung bleiben möchte; eine Kündigung liegt jedoch nicht vor.

## C. Modernisierung & Ausstattung (Renovierung 2010)

Die Wohnung wurde 2010 umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem hellen, freundlichen Gesamtbild.

### Böden & Wände

- Einheitlicher, heller Laminatboden in Diele und allen drei Zimmern
- Vinylboden in Küche und Bad
- Wände und Decken mit weiß gestrichener Raufasertapete
- Weiß lackierte Türrahmen und Türblätter
- Moderne Kunststofffenster mit Isolierverglasung

### Elektrik & Beleuchtung

- Neue Deckenleuchte in der Diele (220 V)
- Küche: Strahlerleiste mit 6 Spots (12 V) + Unterschrankbeleuchtung
- Bad: Strahlerleiste mit 6 Spots (12 V) + Spiegelschrankbeleuchtung
- Warmwasser über Durchlauferhitzer

## **Raumausstattung im Detail**

### **Diele**

- Weiße Garderobenmöbel

### **Küche: linke Seite**

- Großer, raumhoher Besenschrank
- Weinregal
- Mehrere Unterschränke inkl. Hausmüllschrank
- Herd mit Cerankochfeld
- Einbau-Fächerregal
- Zwei Oberschränke inkl. Mikrowelle
- Helle Arbeitsplatte mit weißer Rundspüle und Grohe-Armatur
- Durchgehende weiße Küchenrückwand

### **Küche: rechte Seite**

- Kühlschrank/Gefrierschrank mit Schrankumbau
- Zwei hohe Unterschränke
- Schmale zusätzliche Arbeitsfläche
- Integrierter, ausziehbarer halb-runder Tisch

### **Bad**

- WC (Tiefspüler)
- Badewanne mit Grohe-Armaturen
- Dusche mit Grohe-Armaturen und Ganzglas-Drehtüren
- Moderner Waschtisch mit Unterschrank, Spiegelschrank und Handtuchhaltern
- Hochwertige Wandfliesen
- Wohnungstür außen weiß lackiert

## **D. Fazit**

Diese Wohnung vereint eine hervorragende Lage, ein gepflegtes Wohnumfeld und eine solide Ausstattung. Ob zur Eigennutzung oder als attraktive Kapitalanlage – das Objekt bietet vielfältige Möglichkeiten und ein wertbeständiges Investment im begehrten Bielefelder Westen.

### **Zusatzhinweis:**

Zusätzlich wird eine Einzelgarage mit Stellplatz angeboten. Sie verfügt über ein eigenes Grundbuchblatt und kann separat veräußert werden; ein eigenes Exposé ist vorhanden.















