Bielefeld – Gadderbaum

Bielefeld-Gadderbaum: Ein- bis Zweifamilienhaus mit ca. 135 m² WFL in ruhiger Sackgasse am Waldrand

Objektnummer: 26019046



KAUFPREIS: 560.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m² • ZIMMER: 7.5 • GRUNDSTÜCK: 395 m²

Objektnummer: 26019046 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26019046 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

Auf einen Blick

Objektnummer	26019046
Wohnfläche	ca. 135 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1966

Kaufpreis	560.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 65 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26019046 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

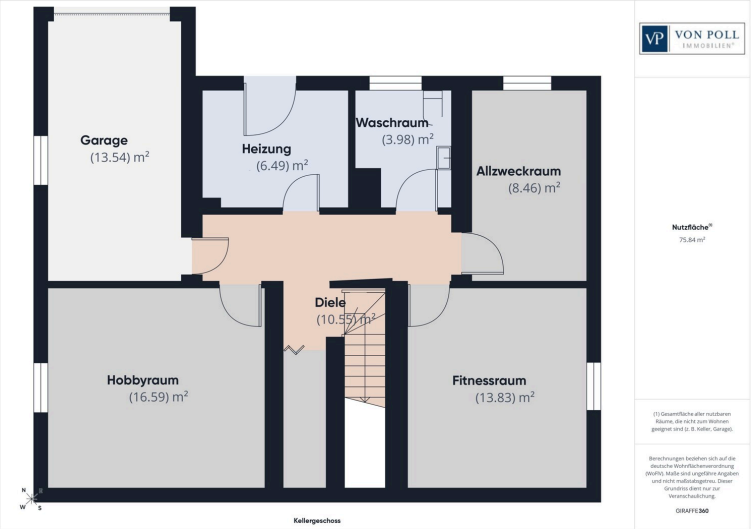
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieausweis gültig bis	02.11.2036
Befeuerung	Gas

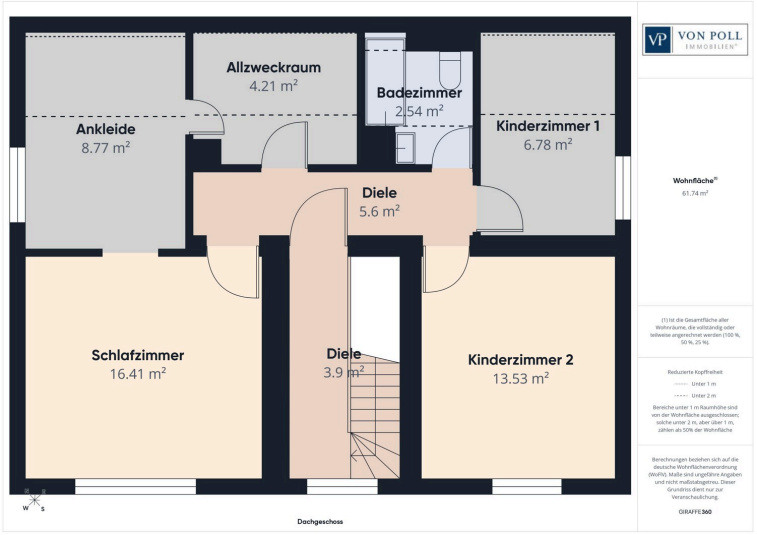
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	265.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 26019046 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26019046 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

Ein erster Eindruck

Umgeben vom östlichen Teutoburger Wald erwartet Sie in einer ruhigen Sackgassenlage von Bielefeld-Gadderbaum dieses im Jahr 1966 fertiggestellte Ein- bis Zweifamilienhaus. Das überschaubare und pflegeleichte Grundstück bietet einen angenehmen Rahmen in direkter Waldnähe bei gleichzeitig hervorragender Anbindung an die städtische Infrastruktur.

Das Gebäude wird aktuell als großzügiges Einfamilienhaus genutzt, bietet laut Bauakte jedoch die rechtliche Basis eines Zweifamilienhauses und lässt sich flexibel an verschiedene Lebensmodelle anpassen. Auf rund 135 m² Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss verteilen sich insgesamt 7 Zimmer sowie zwei zusätzliche, kleinere Räume, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Ankleide, für Homeoffice oder Hobbys eröffnen. Eine gepflegte Einbauküche inklusive hochwertiger Neff-Markengeräte verbleibt im Haus und ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Vollständig unterkellert, verfügt das Haus über eine Nutzfläche von ca. 65 m² im Untergeschoss. Die Kellerräume wurden 2023 saniert und zwei der Räume mit einer Styrodur-Dämmung sowie neuen Isolierfenstern ausgestattet, die derzeit als Fitness- und Hobbyraum genutzt werden. Darüber hinaus befinden sich weitere Räume im Keller, darunter der Heizungsraum, ein Waschkeller, ein separater Waschraum mit WC, ein Trockenraum sowie die ehemalige Kellergarage, die heute als praktischer Lagerraum dient. Ein ungedämmter Spitzboden steht als zusätzliche Staumöglichkeit zur Verfügung.

Die Außenbereiche bieten zu unterschiedlichen Tageszeiten attraktive Plätze im Freien: Am Hauseingang in Richtung Südwesten zum Hang hin befindet sich ein geschützter Terrassenbereich, während auf der Nordostseite der Garten mit seiner Terrassenfläche sowie der Balkon zum Verweilen einladen.

Nach Absprache steht Ihnen diese Immobilie bezugsfrei zur Verfügung und verbindet eine grüne, ruhige Waldrandlage mit kurzen Wegen in die Bielefelder Innenstadt.

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 26019046 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

Ausstattung und Details

KELLERGESCHOSS (ca. 65 m² Nutzfläche)
- Untergeschoss in Hanglage mit Zugang in den Garten
- 2 Räume (Fitness- und Hobbyraum) mit Styrodur-Innendämmung und neuen Schüco-Fenstern mit RC2-Einbruchschutz (2023)
- Heizungsraum mit Gas-Brennwertzentrale (2022)
- Waschkeller, Trockenraum sowie separater Waschraum mit WC
- Ehemalige Kellergarage als praktischer Lagerraum

ERDGESCHOSS (ca. 74 m² Wohnfläche)
- Diele und Eingangsbereich
- Separate Küche inklusive Einbauküche mit Neff-Markengeräten
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon
- Geschützte Terrassenfläche im Südwesten am Hauseingang
- Büro / Arbeitszimmer
- Schlafzimmer
- Modernisiertes Badezimmer mit Dusche (2019)

DACHGESCHOSS (ca. 61 m² Wohnfläche)
- Diele
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer I
- Kinderzimmer II
- Ankleidezimmer (Ehemals Esszimmer)
- Allzweckraum (Ehemals Küche)
- Modernisiertes Badezimmer mit Badewanne (2019)
- Zugang zum ungedämmten Spitzboden als zusätzlicher Stauraum

HIGHLIGHTS
- Ruhige Sackgassenlage direkt am Waldrand in Bielefeld-Gadderbaum
- Solides Ein- bis Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1966
- Hell geschnittener Wohn- und Essbereich mit Balkon
- Moderne Gas-Brennwertzentrale mit Warmwasserspeicher (2022)
- Kellerräume 2023 saniert, zwei Räume mit Styrodur-Innendämmung und Schüco-Sicherheitsfenstern
- Modernisierte Bäder und erneuerte Leitungen auf allen Etagen (2019)
- Professionell angelegter Garten mit ca. 135 m² Rollrasen (2022)
- Einbauküche mit Neff-Geräten im Kaufpreis enthalten

Objektnummer: 26019046 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer begehrten Wohnlage von Bielefeld-Gadderbaum, direkt im östlichen Teutoburger Wald. Gelegen in einer ruhigen Sackgasse oberhalb des bekannten Eggewegs, genießen Sie hier ein entspanntes Wohnumfeld völlig ohne Durchgangsverkehr. Direkt vor der Haustür eröffnet sich ein weitläufiges Wegenetz für Spaziergänge, Joggingrunden oder Mountainbike-Touren.

Trotz der direkten Waldnähe überzeugt der Standort durch eine hervorragende Infrastruktur und kurze Wege im Alltag:

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Ärzte und Apotheken im nahegelegenen Bethel sind in wenigen Minuten erreicht. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich im näheren Umkreis.

Über nahegelegene Buslinien und die Stadtbahn-Anbindung gelangen Sie unkompliziert und zügig in die Bielefelder Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof. Mit dem PKW ist das Stadtzentrum in rund zehn Minuten erreichbar. Über den Ostwestfalendamm (B61) besteht zudem eine schnelle Anbindung an die Autobahnen A2 und A33.

Hier verbindet sich ruhiges Wohnen am Waldrand direkt mit den Vorzügen einer erstklassigen städtischen Erreichbarkeit.

Objektnummer: 26019046 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE
Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG
Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26019046 - 33617 Bielefeld – Gadderbaum

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Markus Nagel

Hermannstraße 1, 33602 Bielefeld
Tel.: +49 521 - 30 57 58 0
E-Mail: bielefeld@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com