

Bielefeld – Vilsendorf

# Bielefeld-Vilsendorf: freistehendes Einfamilienhaus mit ELW | Sackgasse | Garage | ca. 150 m<sup>2</sup> Wfl.

Objektnummer: 24019022

Neuvorstellung



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 460.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 149,15 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 545 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24019022 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf

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

Objektnummer: 24019022 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24019022
Wohnfläche	ca. 149,15 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	460.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 17 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24019022 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	128.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.06.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24019022 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24019022 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24019022 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24019022 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf

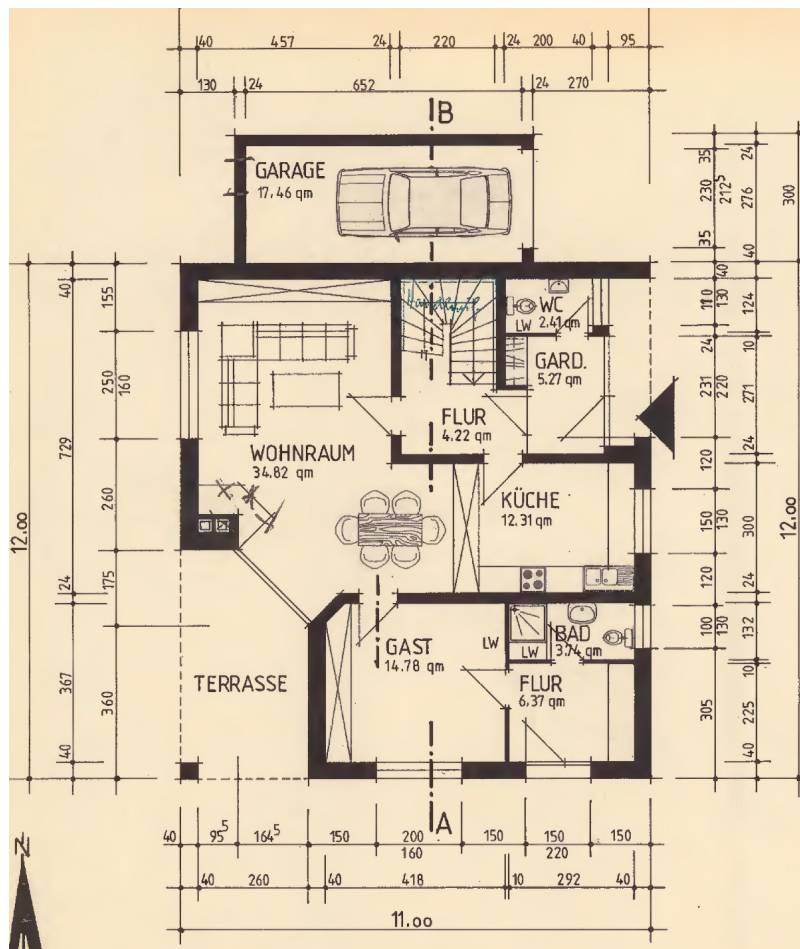
## Die Immobilie

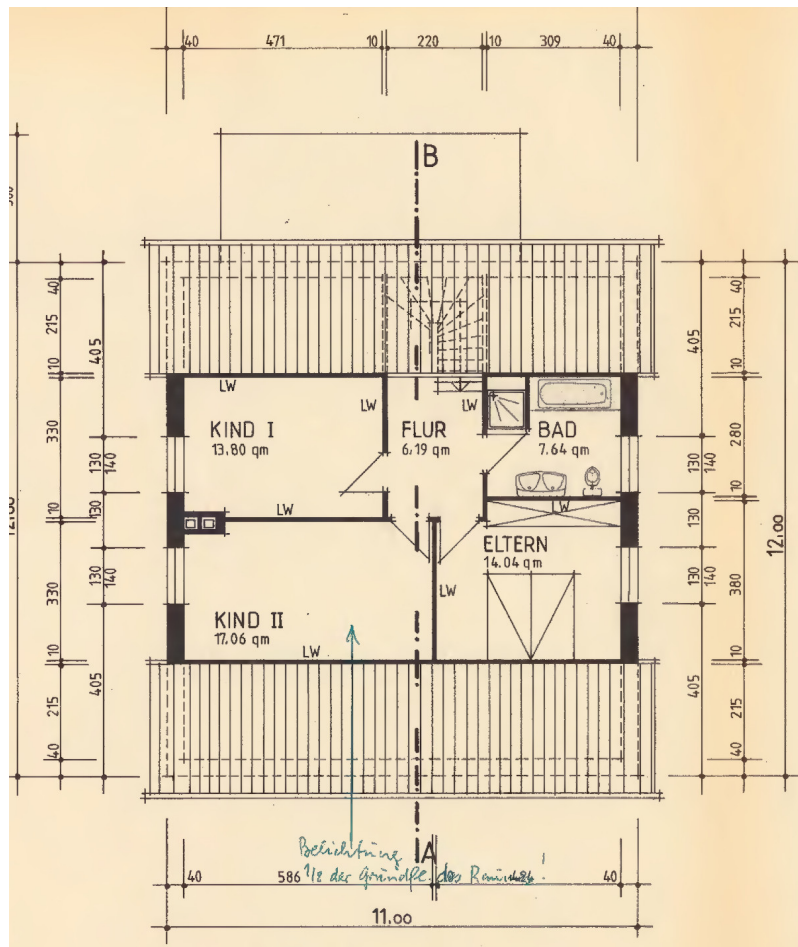




Objektnummer: 24019022 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf

## Grundrisse







**Objektnummer: 24019022 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf**

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde ca. 1980 errichtet und befindet sich in einer Wohnsiedlung in idyllischer Lage in Bielefeld-Vilsendorf. Der gepflegte Zustand wird Sie und Ihre Familie begeistern. Die ruhige Lage, das große Grundstück und der durchdachte Grundriss bieten Ihnen viele Nutzungsmöglichkeiten. Die grundsolide Bausubstanz ist der optimale Ausgangspunkt, diese Immobilie so zu modernisieren. Im Jahre 2004 wurde die Gas- Zentralheizung ausgetauscht und im Jahre 2018 wurden einzelne Fenster ausgetauscht. Durch die Haustür betreten Sie den großzügigen Eingangsbereich. Von hier erreichen Sie das Treppenhaus mit Zugang zum Dachgeschoss und dem Vollkeller. Eine Besonderheit stellt die Einliegerwohnung mit ca. 24 m<sup>2</sup> Wohnfläche dar. Die Einliegerwohnung verfügt über einen seitlicher Eingang und kann dementsprechend als separate Wohnung für Familienangehörige, als Homeoffice oder zum extern vermieten genutzt werden. Alternativ können die Räumlichkeiten auch in die Fläche der „Hauptwohnung“ integrieren werden. Die geräumige Hauptwohnung besticht durch einen cleveren und familientauglichen Grundriss über zwei Etagen. Mit insgesamt vier Zimmern, einem offenen Wohn- und Essbereich und Zugang zur großen Terrasse mit Garten lässt es sich sehr komfortabel leben. Die angegebenen Gesamtwohnfläche von ca. 149,15 m<sup>2</sup> stammt aus der Grundflächenberechnung von der Planung des Hauses im Jahre 1980. Abgerundet wird unser Angebot durch einen Vollkeller und eine geräumige Garage!

Objektnummer: 24019022 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf

## Ausstattung und Details

Mit dieser Aufteilung können Sie rechnen:

### ERDGESCHOSS

- geräumiger Eingangsbereich, braune Fliesen
- Einbauküche, Stand 1980
- Wohn- und Essbereich mit Zugang in den Garten, braune Fliesen
- 2 x Gäste WC
- Einliegerwohnung

### DACHGESCHOSS

- heller Flur, Teppichboden
- 2x Kinderzimmer bzw. Büro
- Elternschlafzimmer
- großes Vollbad

### HIGHLIGHTS

- + freistehende Immobilie
- + ruhige Lage - Sackgasse
- + Einliegerwohnung
- + Garage

**Objektnummer: 24019022 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf**

## Alles zum Standort

Vilsendorf ist ein Stadtteil der Stadt Bielefeld und gehört zum Stadtbezirk Jöllenbeck. Der Stadtteil Vilsendorf grenzt an die Bielefelder Stadtteile Brake, Schildesche, Theesen und Jöllenbeck sowie an den Herforder Stadtteil Laar. Die südliche Grenze des Stadtteils bildet der Johannisbach, der von Westen kommend hier zum Obersee gestaut wird. Unsere einmalige Immobilie steht in einer ansprechenden und ruhigen Wohnsiedlung am Ende einer Sackgasse. Einkaufsmöglichkeiten sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem mit Bus oder mit dem Auto erreichbar. Die öffentliche Verkehrsanbindungen sind ideal - Schulen und Kindergärten, sowie der Obersee und die Innenstadt sind schnell zu erreichen.

**Objektnummer: 24019022 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.6.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 128.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24019022 - 33739 Bielefeld – Vilsendorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

VON POLL IMMOBILIEN

---

Hermannstraße 1 / Ecke Niederwall Bielefeld  
E-Mail: [bielefeld@von-poll.com](mailto:bielefeld@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)