

Bielefeld – Senne

# Bielefeld-Senne: großzügiges ZFH in TOPLAGE | Bungalow | Traumgarten | 293 m<sup>2</sup> Wfl. + 1444 m<sup>2</sup> Grdst.

Objektnummer: 25019017

Neuvorstellung



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

KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 293 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.444 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25019017 - 33659 Bielefeld – Senne

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

Objektnummer: 25019017 - 33659 Bielefeld – Senne

## Auf einen Blick

Objektnummer	25019017	Kaufpreis	795.000 EUR
Wohnfläche	ca. 293 m <sup>2</sup>	Modernisierung / Sanierung	1990
Zimmer	8	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche
Baujahr	1958		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 25019017 - 33659 Bielefeld – Senne

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	219.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.03.2033	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1958

Objektnummer: 25019017 - 33659 Bielefeld – Senne

## Die Immobilie



Objektnummer: 25019017 - 33659 Bielefeld – Senne

## Die Immobilie



Objektnummer: 25019017 - 33659 Bielefeld – Senne

## Die Immobilie



Objektnummer: 25019017 - 33659 Bielefeld – Senne

## Die Immobilie



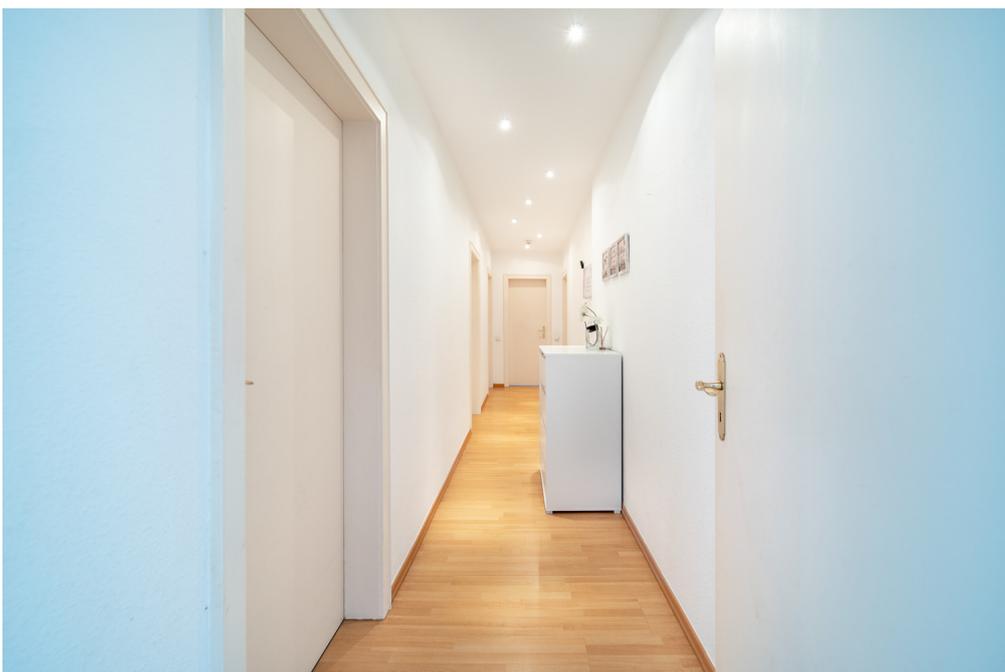
Objektnummer: 25019017 - 33659 Bielefeld – Senne

## Die Immobilie



Objektnummer: 25019017 - 33659 Bielefeld – Senne

## Die Immobilie



Objektnummer: 25019017 - 33659 Bielefeld – Senne

## Die Immobilie



Objektnummer: 25019017 - 33659 Bielefeld – Senne

## Die Immobilie



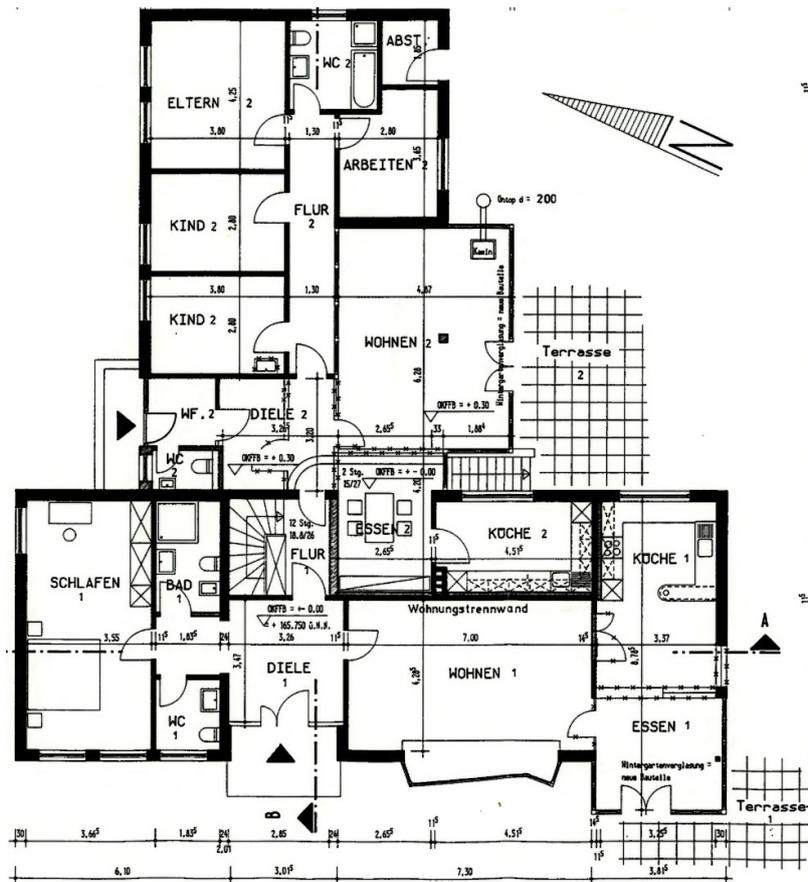
Objektnummer: 25019017 - 33659 Bielefeld – Senne

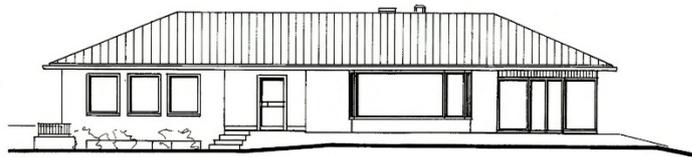
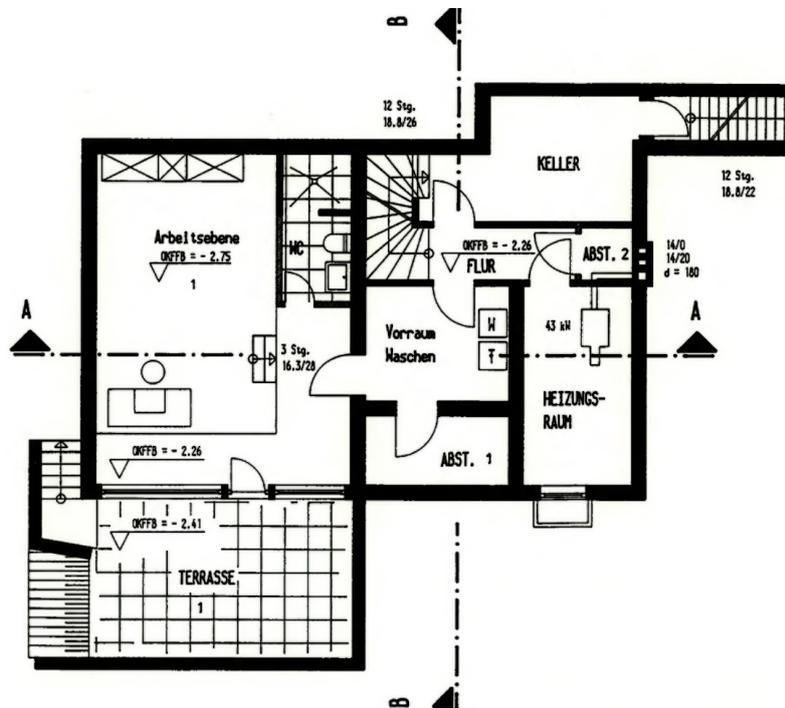
## Die Immobilie



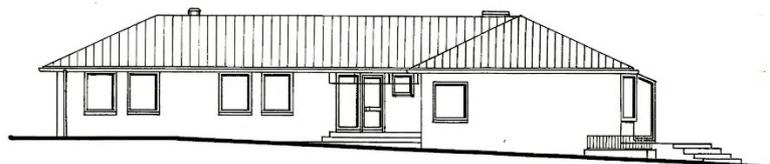
Objektnummer: 25019017 - 33659 Bielefeld – Senne

# Grundrisse

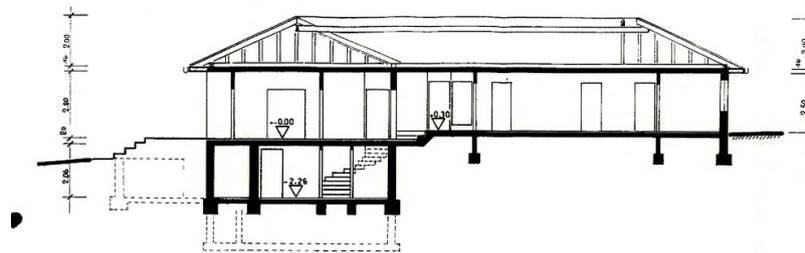




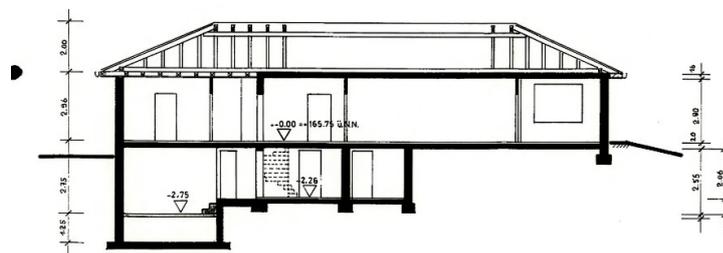
SÜD - WEST - ANSICHT



NORD - WEST - ANSICHT



SCHNITT B - B



SCHNITT A - A

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: 25019017 - 33659 Bielefeld – Senne

## Ein erster Eindruck

Wir freuen uns, Ihnen diesen großzügigen und charmanten Bungalow mit ca. 293m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem eindrucksvollen ca. 1.444m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer der begehrtesten Wohnlagen von Bielefeld-Senne vorstellen zu dürfen. In naturnaher Lage, ruhig und dennoch gut angebunden, wurde dieses freistehende Haus ursprünglich im Jahr 1958 erbaut. In den Jahren 1968 und 1990 erfolgten umfassende Erweiterungen und Umbaumaßnahmen – unter anderem im Rahmen einer Nutzungsänderung zum Zweifamilienhaus. Heute präsentiert sich die Immobilie als ideales Zuhause für große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder als Kombination aus Eigennutzung und Kapitalanlage. Ein echtes Highlight ist die ebenerdige Bauweise dieses Zweifamilienhauses: Alle Wohnbereiche befinden sich auf nur einer Etage. Das macht die Immobilie nicht nur besonders komfortabel, sondern auch vielseitig nutzbar. Die Raumaufteilung ist durchdacht und komfortabel gestaltet. Das Haus umfasst zwei klar getrennte Wohneinheiten mit insgesamt acht Zimmern, zwei Küchen, drei Vollbäder und zwei Gäste-WCs sowie mehreren Abstell- und Funktionsräumen. Die erste Wohneinheit bietet einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit Zugang zur sonnigen Terrasse, eine separate Küche, ein Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie ein Gäste-WC. Eine große Diele und ein praktischer Flurbereich schaffen ein angenehmes Raumgefühl. Der halbunterkellerte Bereich beherbergt weiteren, vollwertig nutzbaren Wohnraum, der aus einem ehemaligen Schwimmbadbereich umgebaut wurde. Neben seiner großzügigen Gestaltung bietet dieser Bereich auch einen direkten Zugang zu einer separaten Terrasse im Gartengeschoss – ein idealer Rückzugsort für Teenager, Gäste oder als Hobby- und Arbeitsbereich. Die zweite Wohneinheit besteht aus einem weiteren Wohnbereich mit Terrassenzugang, zwei Kinderzimmern, einem Schlafzimmer, und einem Arbeitszimmer. Auch hier stehen eine separate Küche, ein Tageslichtbad und ein Gäste-WC zur Verfügung. Beide Einheiten verfügen über eigene Eingänge und bieten damit ein hohes Maß an Privatsphäre. Der liebevoll angelegte Garten mit altem Baumbestand, sonniger Süd-West-Ausrichtung und mehreren Rückzugsorten lädt zum Entspannen, Spielen und Genießen ein. Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Außenstellplätze sowie eine großzügige Doppelgarage zur Verfügung, die nachträglich errichtet wurde und zusätzlichen Komfort bietet. Beheizt wird die Immobilie über eine zentrale Ölheizung. Ein weiterer Pluspunkt: Eine Haushälfte ist aktuell vermietet, wodurch sich attraktive Mieteinnahmen erzielen lassen – nähere Informationen hierzu stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung. Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und bietet viel Potenzial zur individuellen Gestaltung und Modernisierung. Ob als exklusives Einfamilienhaus mit viel Raum zur Entfaltung oder als komfortables Zweifamilienhaus – hier lassen sich vielfältige Wohnträume verwirklichen.

Das Haus wird nach Absprache frei. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre schriftliche Anfrage per E-Mail!

Objektnummer: 25019017 - 33659 Bielefeld – Senne

## Ausstattung und Details

Mit dieser Aufteilung können Sie rechnen:

### KELLERGESCHOSS

- teilweise unterkellert
- ehemaliger Poolbereich zu Wohnraum umgebaut
- ideal als Gäste-, Jugend- oder Hobbybereich
- Vollbad
- Zugang zur eigenen Terrasse im Souterrain
- Heizungsraum
- Abstellräume
- "Partykeller"

### ERDGESCHOSS (beide Wohneinheiten auf einer Ebene)

großzügiger, heller Eingangsbereich

- 2 x separate Küchen
- 2 x Tageslichtbäder (jeweils mit Dusche oder Badewanne)
- 2 x Gäste-WCs
- 7 x geschnittene Zimmer (u.ä. Schlaf-, Kinder-, Arbeits- und Gästezimmer)
- 2 x Wohn- und Essbereiche, jeweils mit Terrassenzugang
- direkter Zugang zum Garten aus beiden Wohneinheiten
- barrierearme Bauweise – alle Wohnräume auf einer Ebene

### AUßENBEREICH

- liebevoll angelegter Garten mit Süd-West-Ausrichtung
- alter Baumbestand
- zusätzliche Terrasse auf Kellerebene
- Doppelgarage (nachträglich errichtet)
- 2 Außenstellplätze

### HIGHLIGHTS

- + großzügiges Traumgrundstück mit 1.444?m<sup>2</sup>
- + rund 293?m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + seltene Kombination: Zweifamilienhaus in Bungalowbauweise
- + flexible Nutzung für Mehrgenerationen, Kapitalanlage oder Wohnen & Arbeiten
- + Gesamtzustand der Immobilie
- + barrierearme Wohnform mit vielseitigem Raumkonzept
- + zusätzliche Mieteinnahmen – Details auf Anfrage

Objektnummer: 25019017 - 33659 Bielefeld – Senne

## Alles zum Standort

Der Stadtbezirk Bielefeld-Senne liegt süd-westlich des Teutoburger Waldes zwischen den Stadtbezirken Brackwede und Sennestadt. Hier verbindet sich naturnahes Wohnen mit absolut zentraler Verkehrsangebundenheit. Diverse Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar. Das Zentrum von Bielefeld erreichen Sie bequem mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 15 Minuten. Das Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen und beliebten Lage der Senne in hochwertiger Nachbarschaft am Rande des Naturschutzgebietes Teutoburger Wald. WEITERE DETAILS ZUR LAGE ÖPNV Busanbindung in ca. 200 m, diverse Linien (36, 82, 135, N6) Stadtbahn in ca. 800 m, (Linie 1) AUTOBAHN A2 und A33 in ca. 3-4 km ARZT & APOTHEKE Allgemeinmediziner und Spezialisten im Umkreis von ca. 3-4 km, Adler Apotheke in ca. 2,5 km BANK Volksbank und Sparkasse Bielefeld in ca. 1-2 km SCHULE & UNIVERSITÄT Grundschule Buschkamp in ca. 850 m, Realschule Senne in ca. 1,5 km, weitere Grundschulen und weiterführende Schulen im Umkreis von ca. 2-4 km KINDERGARTEN UND KITA diverse Kindergärten und KITAs im Umkreis von ca. 1-2 km EINKAUFEN & FREIZEIT Netto in ca. 400 m, Aldi in ca. 2 km, rewe in ca. 2,5 km BIELEFELD ZENTRUM in ca. 9 km

Objektnummer: 25019017 - 33659 Bielefeld – Senne

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 219.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 25019017 - 33659 Bielefeld – Senne

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Markus Nagel

---

Hermannstraße 1 / Ecke Niederwall, 33602 Bielefeld

Tel.: +49 521 - 30 57 58 0

E-Mail: [bielefeld@von-poll.com](mailto:bielefeld@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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