

Bielefeld – Quelle

# Bielefeld-Quelle: Stilvolles EFH mit viel Platz! | Grundwasser - Wärmepumpe | ca. 206 m<sup>2</sup> Wfl.

Objektnummer: 25019011



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

KAUFPREIS: 799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 205,98 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 472 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25019011 - 33649 Bielefeld – Quelle

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

Objektnummer: 25019011 - 33649 Bielefeld – Quelle

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25019011                  |
| Wohnfläche   | ca. 205,98 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 2009                      |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 799.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 76 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung | Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche                                       |

Objektnummer: 25019011 - 33649 Bielefeld – Quelle

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Elektro         |
| Energieausweis gültig bis  | 26.05.2035      |
| Befeuern                   | Erdwärme        |

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Energieausweis              | BEDARF        |
| Endenergiebedarf            | 24.50 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | A+            |
| Baujahr laut Energieausweis | 2008          |

Objektnummer: 25019011 - 33649 Bielefeld – Quelle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25019011 - 33649 Bielefeld – Quelle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25019011 - 33649 Bielefeld – Quelle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25019011 - 33649 Bielefeld – Quelle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25019011 - 33649 Bielefeld – Quelle

## Die Immobilie



Objektnummer: 25019011 - 33649 Bielefeld – Quelle

## Die Immobilie

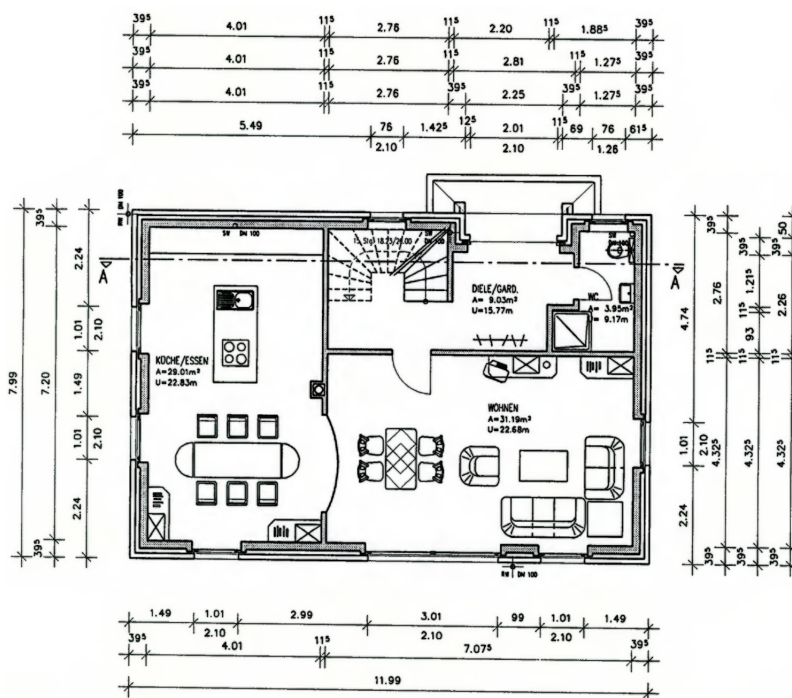


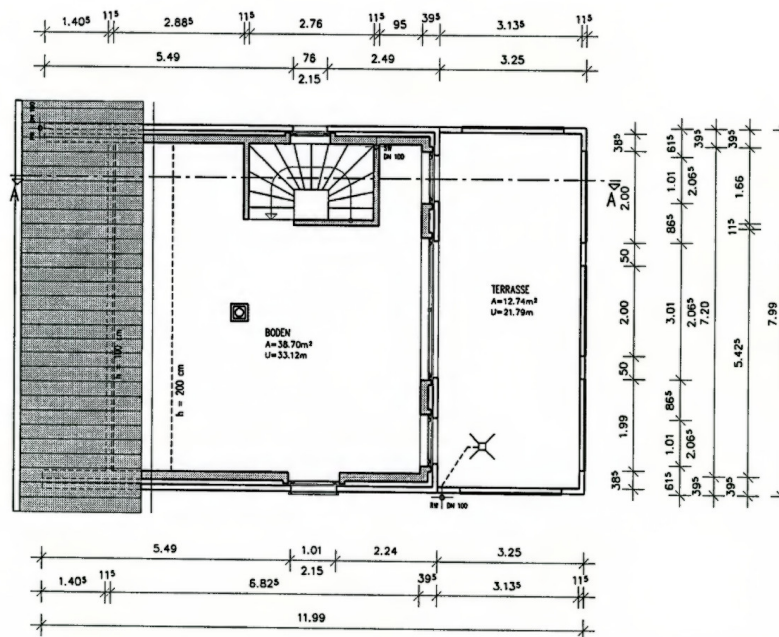
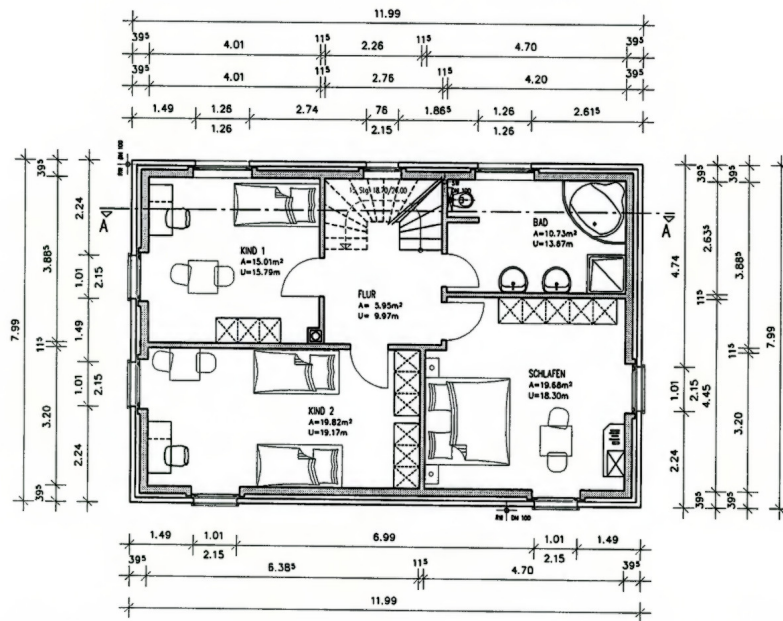
Objektnummer: 25019011 - 33649 Bielefeld – Quelle

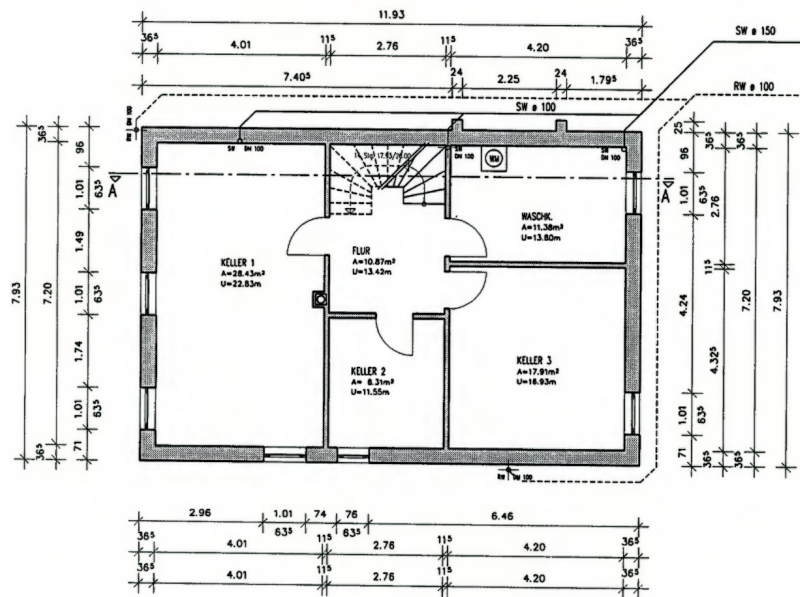
## Die Immobilie



# 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: 25019011 - 33649 Bielefeld – Quelle

## Ein erster Eindruck

In attraktiver Lage von Bielefeld-Quelle, eingebettet in ein familienfreundliches Wohngebiet aus dem Jahr 2009, steht dieses moderne Einfamilienhaus auf einem ca. 472?m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und bietet eine ruhige und zugleich zentrale Wohnlage.

Das Haus wurde im Jahr 2009 errichtet und laufend modernisiert. Zu den Highlights zählen ein nachträglich angebauter Wintergarten mit Zugang zum Garten, ein Kamin im Wohnbereich, eine große Dachterrasse mit Whirlpool sowie eine Photovoltaikanlage mit 16 Modulen. Eine moderne Wallbox für E-Mobilität ist bereits installiert und im Kaufpreis enthalten.

Die Beheizung erfolgt über eine besonders effiziente Grundwasser-Wärmepumpe des Typs Viessmann Vitocal 300. In Kombination mit einer Fußbodenheizung auf allen Etagen – inklusive Dachgeschoss und Kellergeschoss – ergibt sich ein zukunftsfähiges, nachhaltiges Heizsystem mit sehr guten Verbrauchswerten. Die Nutzung des konstant temperierten Grundwassers sorgt dabei für eine besonders hohe Effizienz über das ganze Jahr.

Im Erdgeschoss befindet sich der Eingangsbereich mit Gäste-WC. Daran schließt sich das Treppenhaus an, das ins Ober- und Kellergeschoss führt. Der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich ist offen gestaltet und verfügt über einen Kamin sowie direkten Zugang in den Wintergarten. Die moderne Einbauküche ist im Preis inbegriffen.

Das Obergeschoss bietet zwei Kinderzimmer mit ca. 15?m<sup>2</sup> und 19?m<sup>2</sup> sowie ein geräumiges Hauptbadezimmer und das Elternschlafzimmer.

Im Dachgeschoss liegt ein großzügiger, offener Raum mit integrierter Sauna und direktem Zugang zur großen Dachterrasse. Die große Dachterrasse bietet mit Whirlpool und der Möglichkeit zur Beschattung durch ein Sonnensegel einen komfortablen Rückzugsort an warmen Tagen.

Der Keller ist voll ausgebaut und bietet neben Stauraum ausreichend Platz für ein Homegym oder andere Nutzungsmöglichkeiten.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre schriftliche Kontaktaufnahme per Mail.

Objektnummer: 25019011 - 33649 Bielefeld – Quelle

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS

- + modernes Design
- + beliebte und ruhige Lage
- + hohe Anzahl an Zimmern und Bädern
- + hochwertige Ausstattung
- + Fußbodenheizung von Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss
- + Kamin
- + Photovoltaik + Wallbox
- + Grundwasser - Wärmepumpe

Objektnummer: 25019011 - 33649 Bielefeld – Quelle

## Alles zum Standort

Quelle ist ein Stadtbezirk im Stadtteil Brackwede der Stadt Bielefeld. Dadurch verfügt es über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Im Westen grenzt Quelle an Steinhagen, im Norden an den Ortsteil Hoberge-Uerentrup des Bielefelder Stadtbezirks Dornberg und im Nordosten an den Stadtbezirk Gadderbaum. Das Stadtzentrum Bielefeld mit seinen Stadtteilen ist durch den Ostwestfalendamm ideal angebunden, genau so wie die Autobahnanschlüsse A33 und A2. Die Nachbarorte Gütersloh, Halle und Steinhagen erreichen Sie über die direkte Verbindung der B61 und B68.

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Sackgassenlage in einem gepflegter Neubaugebiet. Angrenzend an das Grundstück befindet sich der Friedhof Quelle. Alle Dinge des täglichen Bedarfs, sowie das Naturbad Brackwede sind fußläufig erreichbar.

Objektnummer: 25019011 - 33649 Bielefeld – Quelle

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 24.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25019011 - 33649 Bielefeld – Quelle

## 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)