

Bielefeld – Gellershagen

# Bielefeld-Gellershagen: NEUBAU MFH 6WE | 2-4 Zimmer | ca. 601 m<sup>2</sup> | Terrassen+Balkone | 6 Stellplätze

CODICE OGGETTO: 25019001



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

PREZZO D'ACQUISTO: 3.188.382 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 601 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 739 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25019001 - 33613 Bielefeld – Gellershagen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25019001 - 33613 Bielefeld – Gellershagen

## A colpo d'occhio

|                     |                                            |                               |                                                                           |
|---------------------|--------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25019001                                   | Prezzo d'acquisto             | 3.188.382 EUR                                                             |
| Superficie netta    | ca. 601 m <sup>2</sup>                     | Edilizia da rendita fondiaria | Casa plurifamiliare                                                       |
| Tipologia tetto     | a due falde                                | Compenso di mediazione        | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Anno di costruzione | 2025                                       | Tipologia costruttiva         | massiccio                                                                 |
| Garage/Posto auto   | 6 x superficie libera, 10000 EUR (Vendita) | Superficie affittabile        | ca. 601 m <sup>2</sup>                                                    |
|                     |                                            | Caratteristiche               | Terrazza, Balcone                                                         |

CODICE OGGETTO: 25019001 - 33613 Bielefeld – Gellershagen

## Dati energetici

Tipologia di  
riscaldamento

a pavimento

Certificazione  
energetica

Legally not required

CODICE OGGETTO: 25019001 - 33613 Bielefeld – Gellershagen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25019001 - 33613 Bielefeld – Gellershagen

## La proprietà





**CODICE OGGETTO: 25019001 - 33613 Bielefeld – Gellershagen**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein beeindruckendes Mehrfamilienhaus der gehobenen Ausstattung, das keine Wünsche offenlässt. Die Immobilie überzeugt durch ihre großzügige Wohnfläche von ca. 601 m<sup>2</sup>, die auf einem ebenso großzügigen Grundstück von ca. 739 m<sup>2</sup> liegt. Dieses Neubauprojekt erfüllt den zukunftsorientierten KfW-40-Standard und bietet damit eine energieeffiziente Bauweise.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer direkten Parklage, was nicht nur zu einer angenehmen Wohnatmosphäre beiträgt, sondern auch Möglichkeiten für erholsame Spaziergänge unmittelbar vor der Haustür bietet. Ein besonderes Highlight dieses Hauses sind die sechs Balkone und Terrassen, die viel Raum für Erholung und Entspannung im Freien ermöglichen.

Die Immobilie ist mit modernster Technik ausgestattet. Neben einer Zentralheizung verfügt das Gebäude über eine Fußbodenheizung, die für ein behagliches Raumklima sorgt. Ein Aufzug ist ebenfalls vorhanden und bietet einen barrierefreien Zugang zu allen Wohnebenen, was das Objekt besonders attraktiv für ältere Paare macht.

Die Raumaufteilung ist durchdacht und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die großzügigen Wohnflächen und durchdachten Grundrisse lassen Raum für individuelle Gestaltungsideen und garantieren Wohnkomfort auf hohem Niveau. Die insgesamt sechs Wohneinheiten sind ideal für Familien sowie für Kapitalanleger, die eine nachhaltige Investition suchen.

Die hochwertige Ausstattung zieht sich durch alle Bereiche der Immobilie und hebt diese über den Standard hinaus. Hochwertige Materialien und eine moderne Gestaltung gewährleisten einen hohen Wohnkomfort und eine langfristige Wertbeständigkeit.

Die Lage der Immobilie überzeugt durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, was eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt und anderer wichtiger Punkte gewährleistet. Die Nähe zur Universität ist ein weiteres Argument, das die Attraktivität dieses Standorts unterstreicht, insbesondere für Akademiker und Studierende.

Insgesamt bietet dieses Mehrfamilienhaus eine einmalige Gelegenheit für Investoren und Eigennutzer, die Wert auf Qualität, Komfort und eine attraktive Lage legen. Bei Interesse an einer Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Chance,

diese besondere Immobilie in ausgezeichnetem Umfeld zu Ihrem neuen Zuhause oder Ihrer nächsten Investition zu machen. Kontaktieren Sie uns, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?



**CODICE OGGETTO: 25019001 - 33613 Bielefeld – Gellershagen**

## Dettagli dei servizi

### ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

- + 3-fach verglaste Fenster, Kunststoff
- + elektrischer Rolladen in allen Räumen (mit Ausnahme der Fluchtfenster)
- + Design-Vinyl Boden
- + helles und modern ausgestattetes Bad mit hochwertigen Sanitäröbekten
- + bodengleiche Dusche, Wand- und Bodenfliesen in großen Formaten

### AUSSENBEREICH

- + 6 Aussen-Stellplätze sind vorhanden

**CODICE OGGETTO: 25019001 - 33613 Bielefeld – Gellershagen**

## Tutto sulla posizione

Der Bielefelder Stadtteil Gellershagen gehört zum Stadtbezirk Schildesche. Der Stadtteil ist geprägt durch eine aufgelockerte Bebauung und liegt nordwestlich der Innenstadt.

Entlang des Bachlaufs des Grenzbaches wird der Stadtteil vom Gellershagenpark durchzogen. Die weiträumigen Parkanlagen und Grünzüge des Stadtteils verbinden Gellershagen bis zum Obersee in Schildesche und zum Teutoburger Wald mit den bekannten Naherholungszielen. Diese fahrradfreundliche Umgebung verlockt dazu, das Auto öfter mal stehen zu lassen. Gellershagen ist mit dem Bielefelder Stadtbus moBiel und per Straßenbahn gut vernetzt. Zu den unbestreitbaren Vorteilen gehören neben der guten Erreichbarkeit der Innenstadt sicher auch die Nähe zum Campus der Bielefelder Universität.

**CODICE OGGETTO: 25019001 - 33613 Bielefeld – Gellershagen**

## Ulteriori informazioni

### 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.

**CODICE OGGETTO: 25019001 - 33613 Bielefeld – Gellershagen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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