



OBJEKT 134299373

Hochwertige Erdgeschosswohnung im Neubau KW 40 Haus

33739 BIELEFELD

© FLOWFACT GmbH

Anding Immobilien GbR

Lagesche Straße 239 | 32758 Detmold

Tel.: 017661504768

info@anding-immobilien.de | www.anding-immobilien.de

EXPOSE

ECKDATEN

Baujahr:	2025
Zimmer:	2
Wohnfläche:	ca. 85,00 m ²
Kellerfläche:	ca. 15 m ²
Verfügbar ab:	bezugsfrei
Heizungsart:	Wärmepumpe
Etagenzahl:	2
Etage:	0
Zustand:	Erstbezug
Anzahl Badezimmer:	1
Alt-/Neubau:	Neubau
Personenaufzug vorhanden:	Ja
Rollladen vorhanden:	Ja
Keller:	Ja
Stellplatztyp:	Außenstellplatz
Stellplatzanzahl:	6
Terrasse vorhanden:	Ja
Anzahl Schlafzimmer:	1
Barrierefrei:	Nein
Befuerung/Energieträger:	Wärmepumpe
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	A
Energiekennwert:	40 kWh/(m ² *a)
Energie mit Warmwasser:	Ja

KAUFPREIS

360.000,00 €

KÄUFERPROVISION

3,75 % inkl. gesetzlicher MwSt.

PROVISIONSHINWEIS

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.
Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Anding Immobilien GbR eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist

eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

HINWEIS

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Anding Immobilien GbR eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3,75 % inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

ANSPRECHPARTNER

Ulrike Anding
Büroleitung
info@anding-immobilien.de

OBJEKTDESCHEIBUNG

Diese lichtdurchflutete, hochwertige Eigentumswohnung wird als Erstbezug in einem Neubau mit 6 Parteien zum Verkauf angeboten. Das Objekt steht auf einem Grundstück, das zum Teil eingezäunt ist. Es besitzt einen großzügigen Garten, der im Rahmen der Fertigstellung noch gestaltet wird.

Die Wohnung liegt im Erdgeschoss und ist über einen flachen Treppeneingangsbereich leicht zu erreichen.

Jede Wohneinheit verfügt über einen separaten Kellerraum mit ca. 15 m². Der Keller kann über eine Treppe sowie mit einem Aufzug erreicht werden. Dort befindet sich ein Waschraum, der für jede Wohnung einen Waschmaschinen- und Trockneranschluss bereithält. In der Wohnung gibt es zusätzlich zum Kellerraum einen großzügigen Abstellraum.

Die Wohnung zeichnet sich durch ihre helle, moderne Bauweise und klaren Strukturen aus. Die bodentiefen Fenster in den Räumen verleihen ein besonderes Gefühl der Offenheit und laden zum Draußen sitzen ein. Auch der offene Wohn- und Essbereich, in der die vorgesehene Küche integriert ist, bietet viel Raum für persönliche Ideen. In der Wohnung muss noch der Bodenbelag verlegt werden, den der neue Eigentümer nach seinem Geschmack auswählen soll.

Im Anschluss werden die bereits vorliegenden Tüzzargen und Türen eingebaut. Das großzügige Badezimmer ist mit einer Badewanne, die teilweise im Boden eingelassen ist, sowie einer Dusche ausgestattet und wurde komplett in modernen hellen Farben gefliest. Die Toilette ist durch eine eingezogenen Wand separiert.

Der große Abstellraum rundet die Vorteile dieser Wohnung ab.

Das Haus ist mit einer Wärmepumpe und einer PV-Anlage ausgestattet. Für wohlige Wärme in den Wohnungen sorgt eine Fußbodenheizung.

Die Energieeffizienz der Klasse A in diesem KW 40-Haus hebt die Modernität des Objekts hervor.

Zu jeder Wohneinheit gehört ein Außenstellplatz mit Wallbox.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme mit uns.

LAGE

Die Erdgeschosswohnung befindet sich in einem ruhigen Stadtteil von Bielefeld, der für seine familienfreundliche Atmosphäre und grünen Parkanlagen bekannt ist. In unmittelbarer Nähe finden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Schulen, die alle bequem zu Fuß erreichbar sind. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, so dass man schnell und unkompliziert in die Innenstadt gelangen kann.

Bielefeld selbst ist eine lebendige Stadt mit einer vielseitigen kulturellen Szene und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Die historische Altstadt lädt zum Bummeln und Verweilen ein, während moderne Einkaufszentren und Restaurants für Abwechslung sorgen. Die Universitätsstadt bietet zudem eine hohe Lebensqualität und ein breites Angebot an Bildungs- und Arbeitsmöglichkeiten.

Die Region um Bielefeld herum besticht durch ihre landschaftliche Vielfalt und Naturbelassenheit. Wander- und Radwege führen durch malerische Wälder und entlang idyllischer Seen, die zum Entspannen und Erholen einladen. Die Nähe zum Teutoburger Wald und zur Senne bietet zudem zahlreiche Outdoor-Aktivitäten und Ausflugsmöglichkeiten für Naturliebhaber. Insgesamt ist die Region um Bielefeld ein attraktiver Wohnort für Menschen, die die Verbindung von städtischem Leben und Natur schätzen.

SONSTIGES

Die Angaben in diesem Exposé erfolgen unter Ausschluss jeglicher Haftung, soweit diese nicht auf einer vorsätzlichen oder grobfahrlässigen Pflichtverletzung beruhen. Unser Angebot erfolgt gemäß uns von dem Eigentümer erteilten Informationen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit.

Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber auch bei eigenen Fehlern mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten ausgeschlossen. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.

Dies Exposé wurde vom Immobilienmakler Micha Anding erstellt und ist kein Sachverständigen Gutachten.



Hauseingang



Vorderansicht



Seitenansicht



Rückansicht des Hauses



EG Eingang, Treppenhaus, Aufzug



Terrasse



Terrasseneingang



Terrasse



Terrasse



Blick Garten, Terrasse



Terrasse



Blick von der Terrasse



Terrasse



Terrasse



Blick von der Terrasse



Eingang Wohnung



Speicher



Wasserenthärtungsanlage



Wasserenthärtungsanlage





Zählerschrank