

Exposé

Doppelhaushälfte in Bielefeld

Attraktive und provisionsfreie DHH im Herzen von Bielefeld-Quelle



Objekt-Nr. **OM-324482**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **506.000 €**

Ansprechpartner:
David Kassel

33649 Bielefeld
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2017	Energieträger	Erdwärme
Grundstücksfläche	270,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	176,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Nutzfläche	189,00 m ²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine extravagante Doppelhaushälfte (DHH) aus erster Hand, die in den Jahren 2016-2017 in einem hübschen Neubaugebiet mit verkehrsberuhigtem Charakter in Ausführung einer massiven Bauweise errichtet wurde und welche sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 270 m² im Ortsteil Bielefeld-Quelle erstreckt.

Mit einer reinen Wohnfläche von 176 m² verteilt auf 2 Vollgeschosse verfügt diese Immobilie über hinreichend Platz, welche sowohl für Familien als auch für anspruchsvolle Käufer geeignet ist, die nach einem geräumigen und modernen Zuhause suchen.

Die Wohnfläche setzt sich dabei aus dem EG/OG/DG (68,24m² + 65,79 m² + 41,52 m² = 175,55 m²) und zusätzlich aus den komfortablen Terrassenbereichen vor und hinter dem Haus (anteilig anzusetzende Wohnfläche von ca. 175,55 m² +12m² = 187,55 m²) zusammen. Der Anteil, welcher sich aus dem Terrassenbereich ergibt, wurde jedoch nicht als extra Wohnfläche im Inserat veröffentlicht.

Das Erdgeschoss besticht durch lichtdurchflutete Räume mit einer Wohnfläche von ca. 68m² und einer durchdachten Grundrissgestaltung. Im Erdgeschoss finden Sie ein offenes Wohn- und Esszimmer mit abgehängter Decke und indirekter Beleuchtung, eine Wohnküche mit Essbereich, ein Gäste-WC sowie einen Hauswirtschaftsraum, die allesamt über einen zentral gelegenen Flur erreichbar sind.

Über eine gewendelte Holzterrasse im Flur erreicht man den privaten Wohnbereich im Obergeschoss, die eine Fläche von ca. 66 m² aufweist. Neben dem Flur, zwei vergleichbaren Kinderzimmern (Hinweis: Es werden keine Bilder dieser Räume in der Anzeige veröffentlicht) und einem geräumigen Badezimmer befindet sich hier zusätzlich das Elternschlafzimmer mit begehbarem Ankleidebereich.

Das über die Treppe erreichbare Dachgeschoss/Studio mit ca. 42m² Wohnfläche ist bewohnbar und wurde nachträglich in zwei Räume separiert. Diese Räume bieten nunmehr Platz für weitere Kinderzimmer bzw. ein zusätzliches Arbeitszimmer oder eignen sich für Ihre individuellen Zwecke, selbst wie für ein zusätzliches Badezimmer oder eine weitere Küche.

Zur Gartenseite mit Südausrichtung findet sich eine mit Keramikplatten bestückte Terrasse mit ca. 28 m² Fläche, die zu beiden Seiten durch einen Sichtschutz mit Gartentor bzw. eine Trennmauer abgeschirmt ist und somit einen idyllischen Rückzugsort mit viel Ruhe und Privatsphäre verspricht. Zur abgewandten Hausseite im Norden befindet sich eine weitere Terrasse mit einer Fläche von ca. 20m² Fläche, um der Sonne oder heißen Temperaturen bei Bedarf entfliehen zu können. Hieraus leitet sich insgesamt eine zusätzliche Wohnfläche von ca. 12m² ab, welche ¼ der gesamten Terrassenfläche ausmacht, wie bereits im oberen Verlauf erläutert.

Das Angebot zur Immobilie umfasst zusätzlich eine massiv errichtete Garage mit elektrischen/ fernsteuerbaren Sektionaltor von Hörmann inkl. Wallbox der Marke ABL sowie Nebeneingangstür und Fenster.

Objektbeschreibung:

DHH mit Putzfassade, 2-geschossig

Satteldach, Neigung 35°

Haus nach EnEV2014 (KfW 70-Haus)

Baujahr 2016-2017

Energieträger Erdwärme

Vaillant Wärmepumpe mit Sole-/Tiefenbohrung inkl. Speicher

Garage mit Wallbox

Ausstattung

Die Fußböden im Erdgeschoss sind mit pflegeleichten Feinsteinzeug in der Farbe hellgrau gefliest, wohingegen im Ober- und Dachgeschoss hochwertiger Rigid-Vinylboden der Marke Wineo verlegt wurde.

Sowohl das Erd- als auch das Obergeschoss sind mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Im Dachgeschoss hingegen befinden sich Niedertemperatur-Heizkörper, die für den optimalen Betrieb mit einer Sole Wärmepumpe ausgelegt sind.

Die 1-flügelige Aluminium Hauseingangstür in der Farbe anthrazit ist mit einem Automatikschloss mit Magnetfallen ausgestattet. Für zusätzliche Sicherheit sorgt eine Videotürklingel inklusive Gegensprecheinheit im Flur, welche sich auch per App aus der Ferne steuern lässt.

Die komplette Treppenanlage reicht vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss und ist in der Holzart Buche keilgezinkt im Farbton graphitgrau gehalten. Die runden Edelstahl-Geländersprossen sorgen dabei für eine lockere und moderne Optik.

Im gesamten Haus sind mit Ausnahme vom Dachgeschoss elektrische Rollladensteuerungen vorhanden und die Zimmer hinreichend mit Lichtschaltern, Steckdosen, Netzwerk- und Antennendosen etc. aus dem Programm von Busch+Jäger ausgestattet. Eine Satellitenanlage sowie Glasfaser sind entsprechend vorhanden.

Die Zimmer im Gäste-WC bzw. im Badezimmer wurden weitestgehend mit Armaturen und Komponenten von Markenherstellern wie Grohe, Geberit, Duravit versehen. Neben einer ebenerdigen Dusche mit Glaselementen befindet sich im Badezimmer zusätzlich eine komfortable Badewanne zum Entspannen und Verweilen.

Durch den bereits erfüllten KfW 70 Energieeffizienz Standard können hier unter anderem eine gute Gebäudedämmung sowie 3-fach verglaste Fenster und Türen vorausgesetzt werden. Ebenso lassen sich die Zimmer über Raumthermostate nach den individuellen Bedürfnissen einstellen. Die Vaillant Wärmepumpe mit 7,8 kW Leistung inkl. 300 l Warmwasserspeicher lässt keine Wünsche übrig und erlaubt herstellerseitig auch eine Kühlung bei heißen Sommertagen.

Für mehr Tageslicht auf dem Dachgeschoss wurden jeweils zur Traufseite ein Klapp-Schwing-Fenster von Velux berücksichtigt, unabhängig von den zahlreichen Fenstern auf der Giebelseite.

Die moderne Einbauküche der Marke Nobilia mit weißen Fronten, einer Arbeitsplatte in Beton Grau, edelstahlfarbigen Griffleisten sowie Marken Einbaugeräten (Dunstabzugshaube, Kühlschrank, Induktionsplatte, Backofen) allesamt von Neff kann kostengünstig erworben werden.

Die hier zu veräußernde Immobilie wurde kontinuierlich modernisiert bzw. renoviert und befindet sich daher in einem äußerst gepflegten Zustand ohne nennenswerte Erfordernis von Reparaturen oder Instandsetzungsmaßnahmen. Der Energieausweis liegt bereits vor und wird zur Besichtigung vorgelegt.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Das Objekt ist nicht vermietet und wird in einem besenreinen Zustand übergeben. Die Übergabe ist nach Vereinbarung möglich, da parallel ein Neubauvorhaben realisiert wird.

Hierzu ist eine individuelle Vereinbarung mit dem potenziellen Käufer zu treffen.

Unsere Angaben sind freibleibend und unverbindlich. Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben beruhen ausschließlich auf Angaben des bisherigen Eigentümers und eigener Recherchen.

Beachten Sie bitte, dass die Grundrisspläne nicht maßstabsgetreu sind und lediglich der Veranschaulichung dienen. Die tatsächlichen Bauzeichnungen werden zur Übergabe ausgehändigt.

Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir grundsätzlich keine Gewähr. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem Angebot.

Wir freuen uns darauf Sie kennenzulernen und bedanken uns für Ihre Kontaktanfrage.

Lage

Lage:

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in einer ruhigen Straße im Bielefelder Ortsteil Quelle mit sehr guter Anbindung an das örtliche Stadtzentrum.

Der nahegelegene Teutoburger Wald oder die Lutter laden auf einen Spaziergang im Freien ein und sind fußläufig zu erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten sowie Kindergärten, Schulen, Ärzte und Gastronomie befinden sich im direkten Umfeld im zentralen Kern von Quelle. Die Anbindung an den ÖPNV mit einer Bushaltestelle vor Ort ist optimal. Alternativ verkehren regelmäßig Regionalzüge vom Bahnhof Quelle-Kupferheide. Durch die Nähe zur A33 ist auch die Anbindung an das Verkehrsnetz der A2 gegeben.

Infrastruktur:

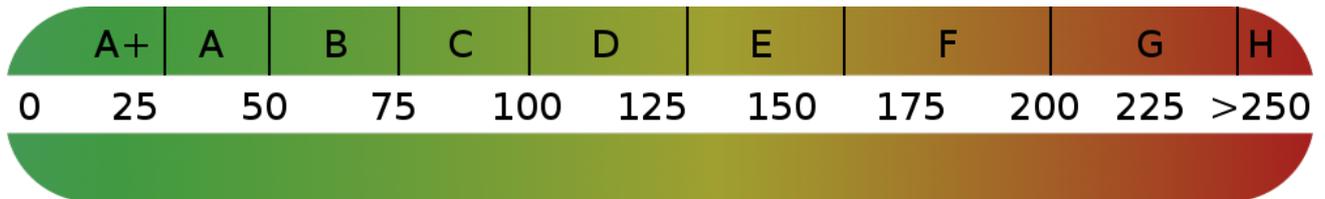
Apotheke, Lebensmittel, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel, Freibad, Tankstelle, usw.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	21,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Hauseingang - Garage

Exposé - Galerie



EG Flur - Haustür



EG Flur - Treppe

Exposé - Galerie



EG Gäste-WC



EG Wohnküche Bild 1

Exposé - Galerie



EG Wohnküche Bild 2



EG Wohnküche Bild 3

Exposé - Galerie



EG Esszimmer



EG Wohnen Bild 1

Exposé - Galerie



EG Wohnen Bild 2



EG Haustechnikraum

Exposé - Galerie



OG Flur



OG Flur Bild 2



OG Badezimmer Bild 1

Exposé - Galerie



OG Badezimmer Bild 2



OG Schlafzimmer



OG Schlafen/Ankleide

Exposé - Galerie



DG Raum 1 - Bild 1



DG Raum 1 - Bild 2



DG Raum 2 - Bild 1

Exposé - Galerie



DG Raum 2 - Bild 2



Garten/Terrasse vorne

Exposé - Galerie

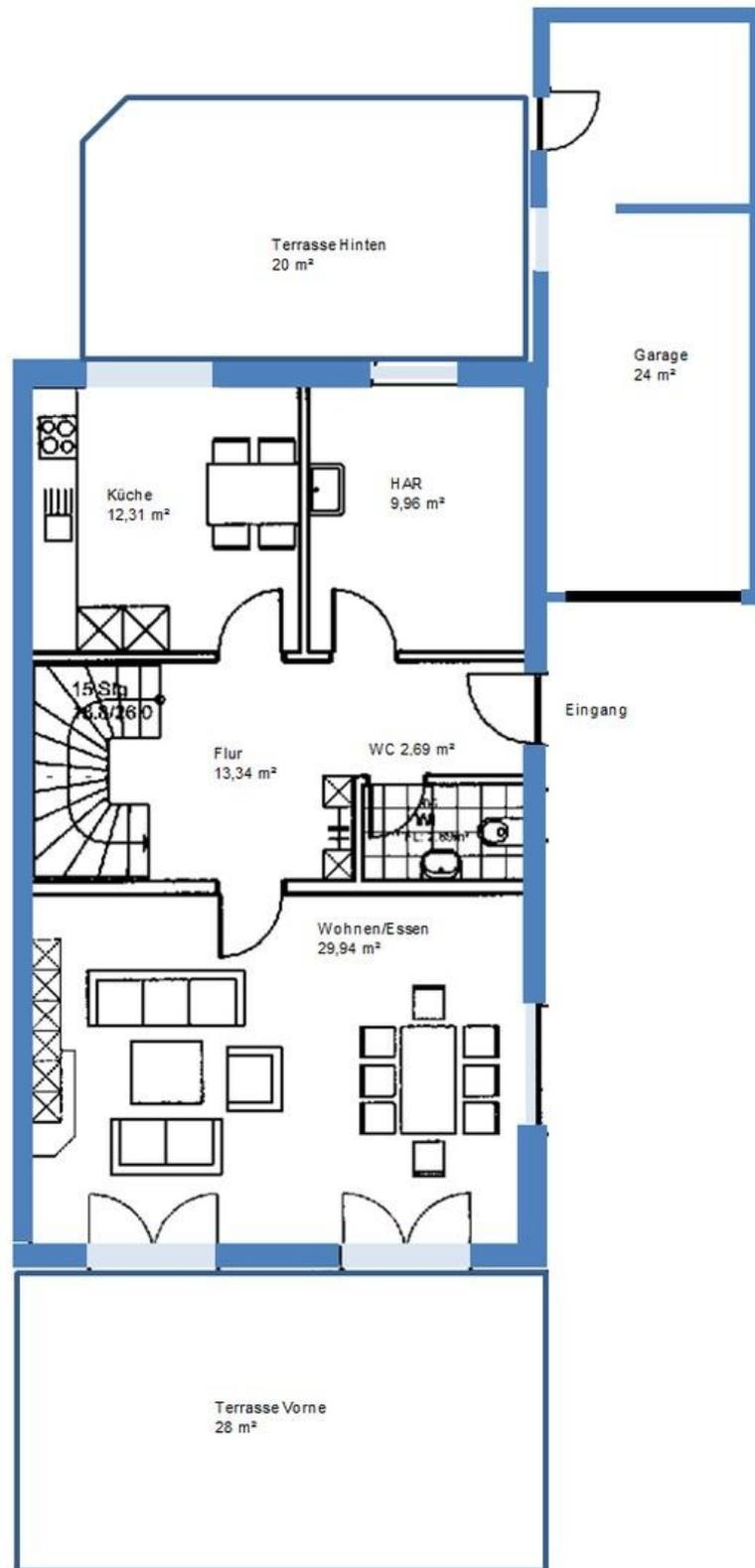


Terrasse hinten / Garage



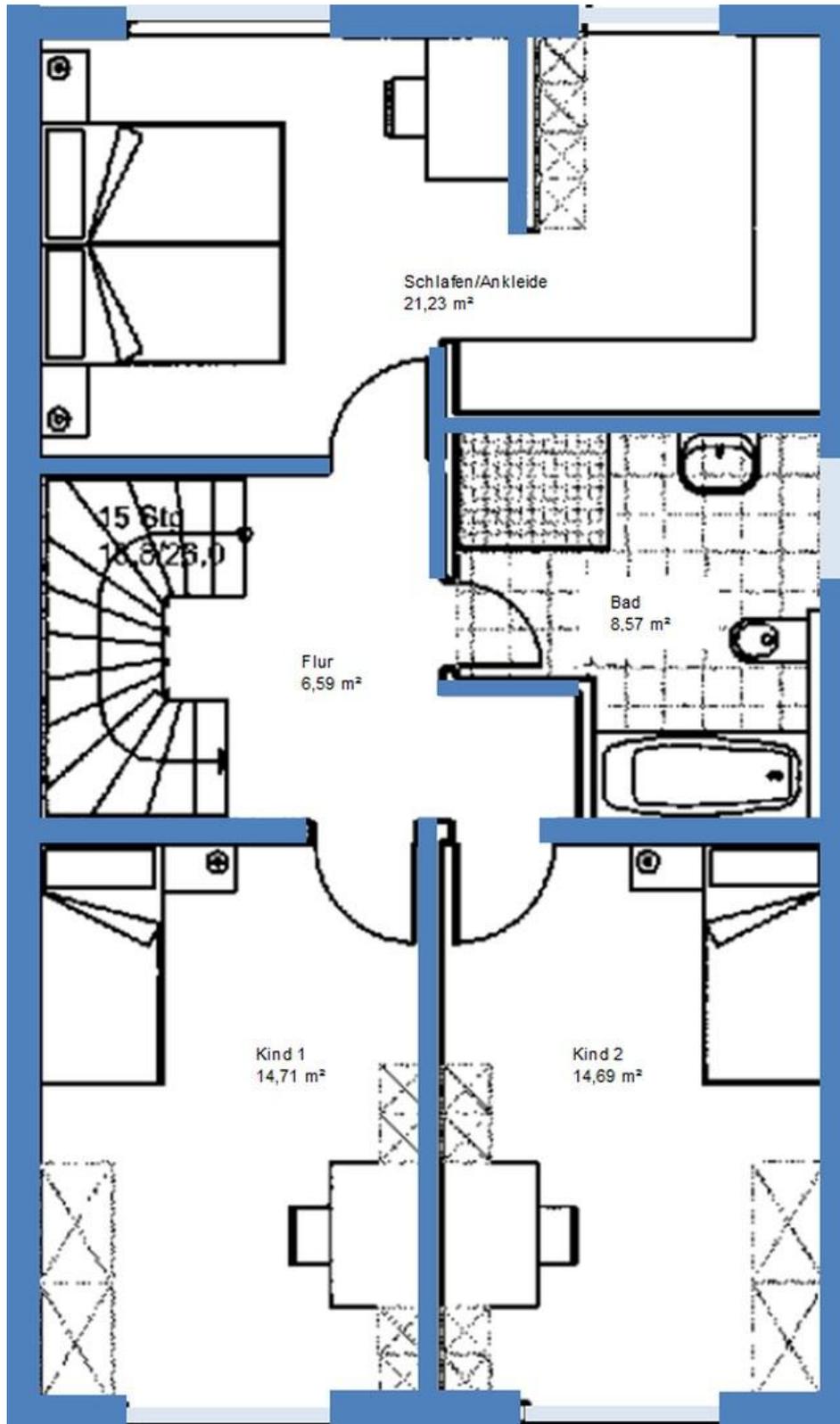
Garage Innen - hinterer Teil

Exposé - Grundrisse



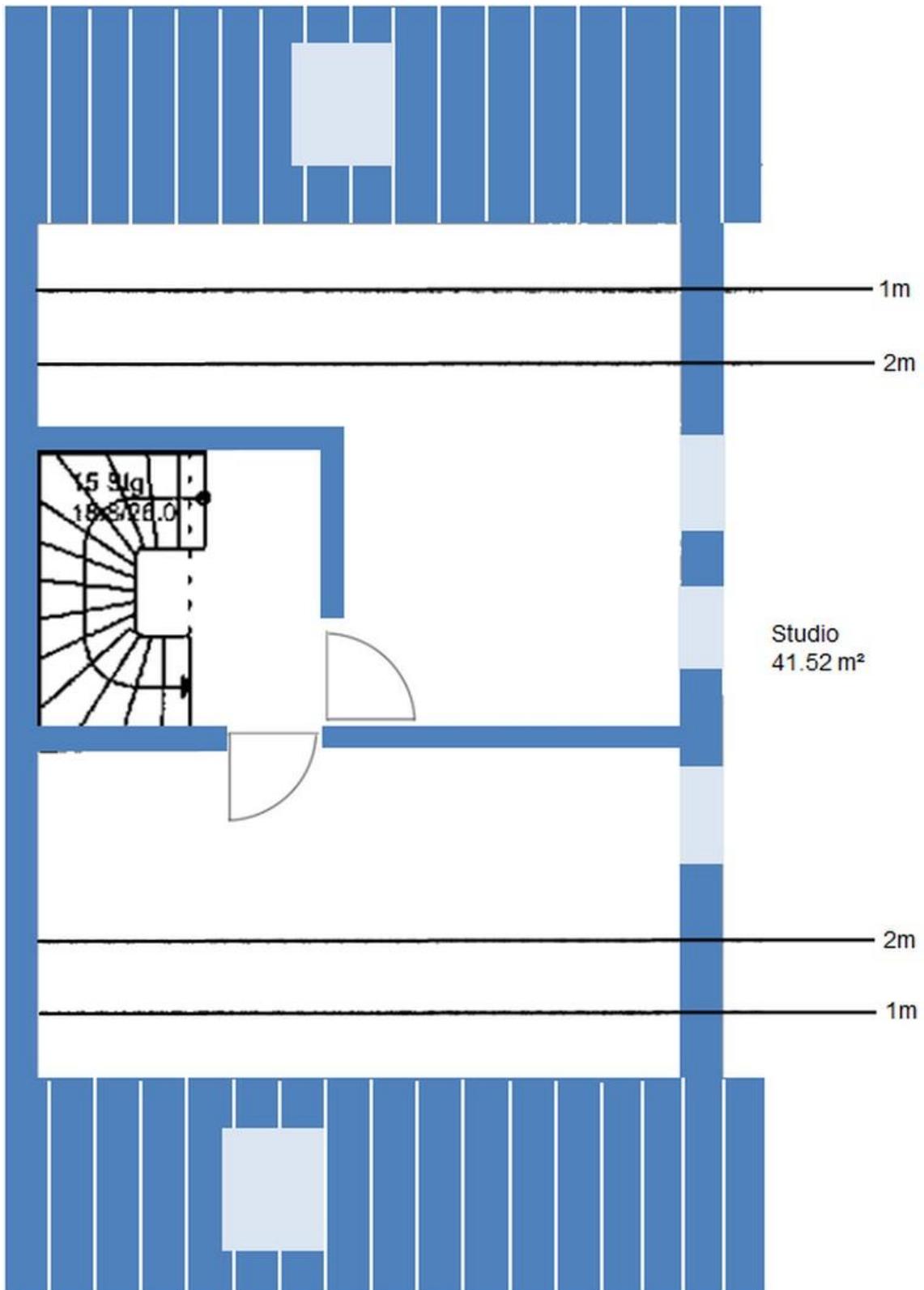
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



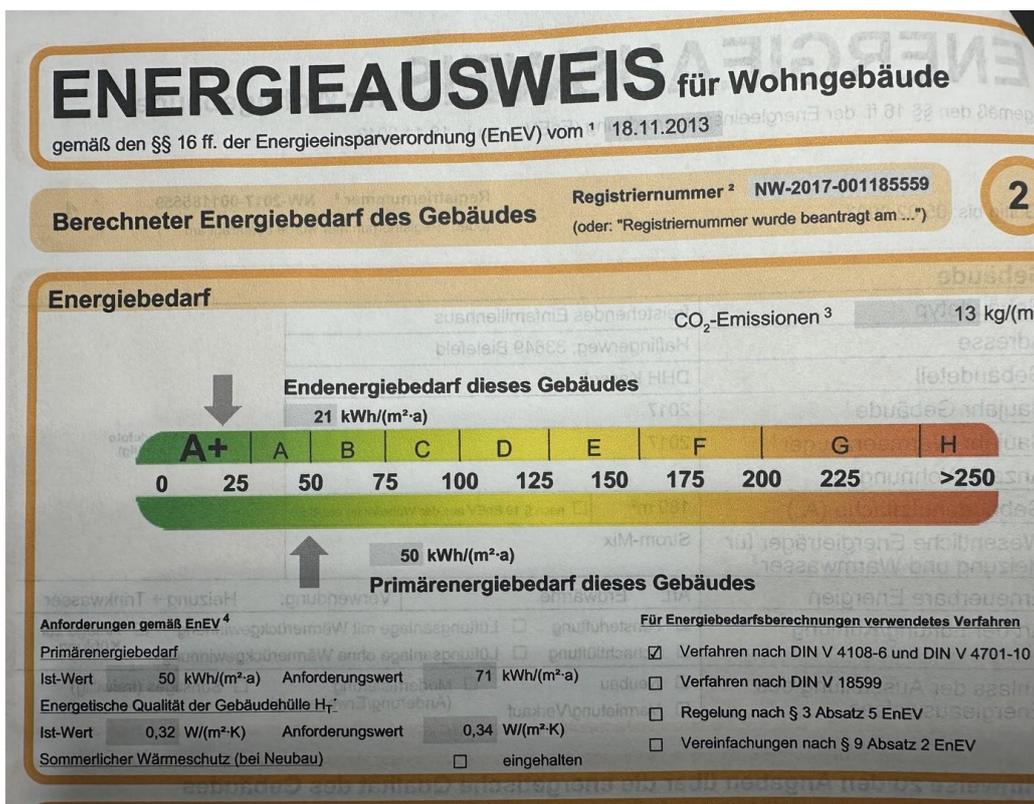
Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Studio/Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Energieausweis