

# Exposé

## Villa in Bielefeld

**VILLA mit Hallenbad im EG, 2 Einliegerwohnungen,  
Vollkeller, 3 Garagen-Nähe Teutoburger Wald**



Objekt-Nr. OM-328679

**Villa**

Verkauf: **1.222.000 €**

33659 Bielefeld  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.315,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	8
Zimmer	10,00	Badezimmer	5
Wohnfläche	454,00 m <sup>2</sup>	Garagen	3
Nutzfläche	279,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das in Massivbauweise errichtete, vollunterkellerte Objekt mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt ca. 733 m<sup>2</sup> steht auf einem ca. 1.315 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Bielefeld Senne. Der linken Doppelhaushälfte ist ein Grundstück mit ca. 535m<sup>2</sup> und der rechten Doppelhaushälfte mit ca. 780 m<sup>2</sup> zugeordnet.

Im Sinne einer steueroptimierten Nutzung und Finanzierung hat die rechte Haushälfte ein eigenes Grundbuch und die linke Seite zwei eigene Wohnungsgrundbücher.

Mit geringem Aufwand von ca. 1.000,00 Euro kann die linke Haushälfte auch als Einfamilienhaus ( Siehe Grundrisse) genutzt werden.

Beschreibung Doppelhaus rechts:

Das ca. 126,34 m<sup>2</sup> große, raumhoch ausgebaute Kellergeschoss mit eigener Haustür und Klingel besteht aus zwei großen Räumen, einem WC mit Urinal, einer Teeküche und einem Flur. Durch den Ausbau wie bei Wohnräumen ( eigener Stromzähler / Heizkreis eignen sich die Räume optimal als Arbeitszimmer, Fitnessraum und Partyraum.

Das Erdgeschoss setzt sich aus einem großflächigen Wohnzimmer, einem verglasten Freisitz / Wintergarten, einer Küche, einem Vorratsraum, einem Gäste-WC mit Urinal u. einem Wellnessbereich zusammen. Der Wellnessbereich enthält ein Hallenschwimmbad mit Doppelgegenstromanlage, einen Sauna - und Ruheraum, ein WC mit Waschbecken sowie eine Dusche mit Schwallbrause, Seitenbrausen und Kneippschlauch.

Sowohl aus dem Wohnzimmer, dem Wintergarten und dem Hallenbad hat man einen schönen Ausblick auf den Garten.

Vom Hallenbad aus besteht ein direkter Zugang zum Garten und der Sonnenterrasse.

Das Obergeschoss umfasst ein Schlafzimmer, zwei Bäder, einen Ankleideraum, drei Kinder- bzw. Arbeitszimmer und den Hauswirtschaftsraum.

Die sichtgeschützte Dachterrasse ist zum Garten ausgerichtet und kann über zwei nebeneinander liegende Kinder- bzw. Arbeitsräume aufgesucht werden.

Das Elternbad ist mit einer Duo - Badewanne, Doppelwaschtisch Bidet und WC ausgestattet. Das Kinderbadezimmer verfügt über eine Dusche, Waschbecken und WC.

Im Elternschlafzimmer sorgt eine Klimaanlage in heißen Sommernächsten für einen angenehmen Schlaf.

Sowohl das Schlafzimmer als auch die drei Kinder- bzw. Arbeitszimmer sind mit hochwertigen Parkettböden ausgelegt. Auf allen weiteren Böden wurden Fliesen verlegt.

Über die Ankleide gelangt man zu dem teilweise begehbaren Dachboden.

Neben dem rechten Gebäude steht eine Doppelgarage.

Flächen:

Wohnfläche Erdgeschoss: ca. 100 m<sup>2</sup> und ca. 68qm Wellnessbereich

Wohnfläche Dachgeschoss: ca. 128 m<sup>2</sup>

Nutzfläche Kellergeschoß mit Wohnraumhöhe ca. 126,00

Nutzfläche Garage: ca. 40 m<sup>2</sup>

Gesamte Wohn- und Nutzfläche: ca. 462 m<sup>2</sup>

Beschreibung Doppelhaus links:

Der raumhohe Kellerbereich der linken Haushälfte verfügt über ca. 88 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Neben dem Heizungs- und Waschkeller sind vier Kellerräume vorhanden.

Zwecks Vereinfachung der Verwaltung hat jede Wohnung eine eigene Heizung nebst Strom- und Gaszähler.

Im Erdgeschoss der linken Doppelhaushälfte befindet sich eine Dreizimmer-Wohnung mit ca. 80,08 m<sup>2</sup>. Zu der Erdgeschosswohnung gehört eine mit ca. 25qm überdimensionierte Garage (Platz für Fahrräder, Motorrad oder Gartenmöbel) und ein großer im Sommer blickgeschützter Garten.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und Bidet ausgestattet.

Im Dachgeschoss befindet sich ist eine ca. 78 m<sup>2</sup> große Dreizimmer-Wohnung mit Balkon und Klimaanlage im Wohnzimmer. Das Badezimmer ist mit einer Dusche einer Badewanne und einem Waschbecken ausgestattet. Der begehbare Dachboden kann teilweise für die Lagerung von Gegenständen genutzt werden.

Zu der Wohnung gehört ein Außenstellplatz.

Wohnfläche Erdgeschoss: ca. 80 m<sup>2</sup>

Wohnfläche Dachgeschoss: ca. 78 m<sup>2</sup>

Nutzfläche Kellergeschoß: ca. 88 m

Nutzfläche Garage: ca. 25 m<sup>2</sup>

Gesamte Wohn- und Nutzfläche: ca. 271 m<sup>2</sup>

## **Ausstattung**

Die Bodenplatte beider Haushälften und die Außenwände mit einer Stärke von ca. 24 cm sind bis zur Unterkante der Decke aus wasserdichtem Beton ausgeführt.

Alle Treppen und Eingangspodeste sind aus Stahlbeton.

Die Innenschale der Außenwände besteht aus 24 cm Poroton-Steinen, ca. 6 cm Steinwolle-Isolierung, 4 cm Luftschicht und aus hochwertigen Keramik-Klinkern.

Doppelhaus rechts:

Im Jahre 2012 wurde das gesamte Dachgeschoß entkernt und mit ca. 25cm Steinwolle nach Passivhausstandard neu gedämmt. Fast alle Fenster (Wirus und Velux) wurden nach Passivhausstandard inkl. Granit-Fensterbänken erneuert. Ebenso die Sanitärobjekte im Elter- und Kinderbad.

Der ausgebaute Kellerbereich ist mit Kermi-Heizköpern mit eigenem Heizkreis (Einbau Wärmehähler möglich) ausgestattet und schwimmendem Estrich ausgelegt. Der Flur und Treppenhausbereich ist mit weißen Fliesen mit ca. 33 x 33 cm belegt. Alle weiteren Räume sind mit Teppichboden ausgestattet.

Im Heizungskeller ist ein zweizügiger Schornstein mit Revisionsklappen eingebaut. Der zweite Kaminzug ist für einen Grundofen oder Kamin vorgesehen, für den es auch schon Aussparungen im Estrich der Erdgeschossdecke gibt. Die Beheizung erfolgt durch einen in 12/2021 Remeha-Gas-Brennwert-Heizkessel mit separat messbaren Heizkreisen für Fußbodenheizung, Schwimmbad und Kellergeschoß.

Neben dem Heizungsraum befindet sich der Technikgang mit Ospa-Wasseraufbereitungsanlage für die fast geruchslose, chemielose Schwimmbadwasseraufbereitung mit Salztabletten, die Menerga-Entfeuchtungs-Beheizung- und Belüftungsanlage für die Schwimmhalle und eine leistungsfähige Ospa-Wasserpumpe zur Bewässerung des Gartens. Für die Gartenbewässerung gibt es Gardenastecksdosen und Wasseranschlüsse.

Das gesamte Ergeschoß ist mit weissen Fliesen ausgelegt die größtenteils mit einer Fußbodenheizung ausgestattet sind.

Das Gäste-WC mit Urinal, das WC und die Dusche im Saunabereich sind deckenhoch verflies.

In der Schwimmhalle ist ein Spezialputz mit Dampfsperre für die Aufnahme von Feuchtigkeit und Hall.

Die weissen Sanitäröbjekte sind von der Firma Geberit/Renova, Wasserhähne von Grohe und die Badewannen / Duschen von Kaldewei. Im Elternbad sind Doppelwaschbecken, WC und Bidet des Herstellers Villeroy & Boch, Typ Hommage eingebaut.

Die Elektroanlage ist mit Schaltern von der Firma Jung und die Video-Sprechanlage von Balkom.

Im Schlafzimmer ist eine leise Panasonic Klimanlage.

Doppelhaus links:

Die Kellerräume ( bis auf einen Raum) , das Treppenhaus, Flure, Küchen und Bäder sind mit Bodenfliesen ausgelegt. Die Bäder sind deckenhoch verflieset.

Im Wohnzimmer der Erdgeschoßwohnung verläuft ein Schornsteinrohr zum Anschluß eines Kamins oder Ofens.

Die meisten Versorgungsleitungen wie Entwässerung, Warm und Kaltwasser und die Zirkulationsleitung für Warmwasser sind unterhalb der Kellerdecke verlegt und somit einfach für Revisionszwecke erreichbar.

Die weissen Sanitäröbjekte sind von der Firma Geberit/Renova, Wasserhähne von Grohe und die Badewannen / Duschen von Kaldewei.

Für jede Wohnung gibt es eine eigene Heizung der Firma Oertli mit Kermit-Heizkörpern in den Wohnungen.

Die Fenster mit Isolierverglasung sind von dem Hersteller Veka.

Im Dachgeschoß sind die meisten Rollläden elektrifiziert und das Wohnzimmer mit einer sehr leisen Panasonic-Klimaanlage ausgestattet. Bis auf Die Küche wurden in allen Räumen Netzwerkanschlüsse als Gigabit-Netz installiert.

Für beide Wohnungen sind Schalter der Firma Gira und eine Siedle-Türsprechanlage mit Etagen Klingel mit elektrischem Türöffner verbaut.

#### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Sonstiges**

Es besteht auch die Möglichkeit die Häuser einzeln zu kaufen. Die linke Haushälfte ist bereits nach WEG in zwei Wohnungen aufgeteilt.

Im Sinne einer multifunktionalen Nutzung haben wir mit einem Architekten auch für die rechte Haushälfte ein Konzept für ein Zweifamilienhaus entwickelt.

Es ist ein kabelgebundener Internetanschluß mit 1000 Mbit/s max. im Download

und bis zu 50 Mbit/s im Upload verfügbar.

Auf Wunsch unterstützen wir Käufer mit langfristigen und zuverlässigen Handwerkerkontakten.

Anfragen von Maklern mit bonitätsstarken Interessenten und Vorlage von mindestens 30 % Eigenkapitalnachweis sind willkommen.

## **Lage**

Das Objekt zeichnet sich durch seinen Kontrast zwischen guter Verkehrsanbindung und ruhiger Lage aus. Die Doppelhaushälften befinden sich in einem verkehrsarmen, familienfreundlichen Wohngebiet im Bielefelder Süden. Trotz ruhiger Lage ist das Wohngebiet verkehrstechnisch gut angeschlossen. Umliegende Orte können durch die in etwa 3,5 km

entfernten Autobahnen A2 und A33 schnell erreicht werden. Ebenso bieten die in der Nähe befindlichen Bus- und Zughaltestellen die Möglichkeit, öffentliche Verkehrsmittel zu nutzen. Zu den Haltestellen gelangt man zu Fuß in ca. 5 Minuten.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken, Banken, das Bezirksamt sowie ein Freibad liegen etwa 2,5 km von dem Objekt entfernt und können mit dem Auto, öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Fahrrad gleichermaßen leicht angefahren werden. Der Hauptbahnhof als auch die Innenstadt befinden sich etwa 15 Fahrminuten entfernt. Die Innenstadt verfügt über zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, Restaurants und Geschäfte. Dazu gehört u.a. das große Einkaufszentrum Loom.

Die Lage der Doppelhaushälften eignet sich gut für Familien mit Kindern. Im Umkreis von weniger als 1,5 km von der Wohnsiedlung entfernt findet man Kindergärten, eine Grundschule, Hauptschule, Realschule und eine Förderschule. Gymnasien sind in Bielefeld-Sennestadt mit etwa 8 km Entfernung, in Brackwede mit ca. 6 km Entfernung sowie in der Bielefelder Innenstadt mit etwa 12 km Entfernung vorhanden. Darüber hinaus bieten zwei in der Wohnsiedlung befindliche Spielplätze Kindern Gelegenheit zum Spielen und Toben.

Zur Stressreduktion und Stärkung des Immunsystems erreichen Sie in wenigen Gehminuten den Teutoburger Wald. Mit „forest bathing“ können Sie sich auf die Heilkräfte der Natur besinnen. Je nach Kondition und Ausdauer sind Waldspaziergänge zur Sparrenburg und Bielefelder Innenstadt oder bis zum Hermannsdenkmal möglich.

Die Senne ist auch ein Paradies für Hundehalter mit entspannenden Strecken durch Wald und Wiesen von 20 Minuten bis über drei Stunden.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	114,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Küche



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer-Essbereich

# Exposé - Galerie



Freisitz-Wintergarten



Hallenbad



# Exposé - Galerie



Saunatrakt



Badezimmer Eltern

# Exposé - Galerie



Badezimmer Doppelwaschtisch



Badezimmer Kinder



# Exposé - Galerie



Badezimmer Kinder



Kinderzimmer neben HWR

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer Straßenseite



Kinderzimmer Straßenseite



# Exposé - Galerie



Garten



Garten



# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoß



Dachgeschoß

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoß