

Bielefeld – Heepen

# Bielefeld-Heepen: 3-Zimmer Wohnung im 2. OG | ca. 82 m<sup>2</sup> | Balkon | Garage | Bulthaup Einbauküche

???????? ??: 25019026



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

???? ??: 240.000 EUR • ??: ca. 82,28 m<sup>2</sup> • ??: 3

???????? ??????????: 25019026 - 33719 Bielefeld – Heepen

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25019026 - 33719 Bielefeld – Heepen

?? ??? ??????

|                      |                          |               |                       |
|----------------------|--------------------------|---------------|-----------------------|
| ???????? ??????????  | 25019026                 | ????? ??????? | 240.000 EUR           |
| ????????????         | ca. 82,28 m <sup>2</sup> | ????????????  | ???????               |
| ???????              | 2                        | ????????????  | Käuferprovision       |
| ?????????            | 3                        |               | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ???????????? ???     | 2                        |               | MwSt.) des            |
| ??????????           |                          |               | beurkundeten          |
| ??????????           |                          |               | Kaufpreises           |
| ??????????           | 1                        | ?????????     | ???????               |
| ????? ?????????????  | 1984                     | ????????????  |                       |
| ?????? ????????????? | 1 x ??????               | ???????       | WC ????????????,      |
|                      |                          |               | ????????????????      |
|                      |                          |               | ?????????, ?????????? |

???????? ??????????: 25019026 - 33719 Bielefeld – Heepen

????????????? ???????????

|                                                      |                                      |                                                                                 |                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                             | ?????????? ??????????<br>??????????? | ?????????????????<br>???????????                                                | VERBRAUCH      |
| ????? ????????????                                   | ??????                               | ???????                                                                         | 107.60 kWh/m²a |
| ?????????????<br>??????????????????<br>????????? ??? | 20.02.2029                           | ?????????????<br>?????????????                                                  |                |
| ????? ????????????                                   | ??????                               | ?????????????<br>??????????????<br>???????????                                  | D              |
|                                                      |                                      | ????? ??????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>?????????????????? | 1984           |

???????? ??????????: 25019026 - 33719 Bielefeld – Heepen

?? ????????





???????? ?????: 25019026 - 33719 Bielefeld – Heepen

?? ???????



???????? ??: 25019026 - 33719 Bielefeld – Heepen

?? ???????





???????? ??: 25019026 - 33719 Bielefeld – Heepen

?? ???????





????????? ??????????: 25019026 - 33719 Bielefeld – Heepen

?? ?????????



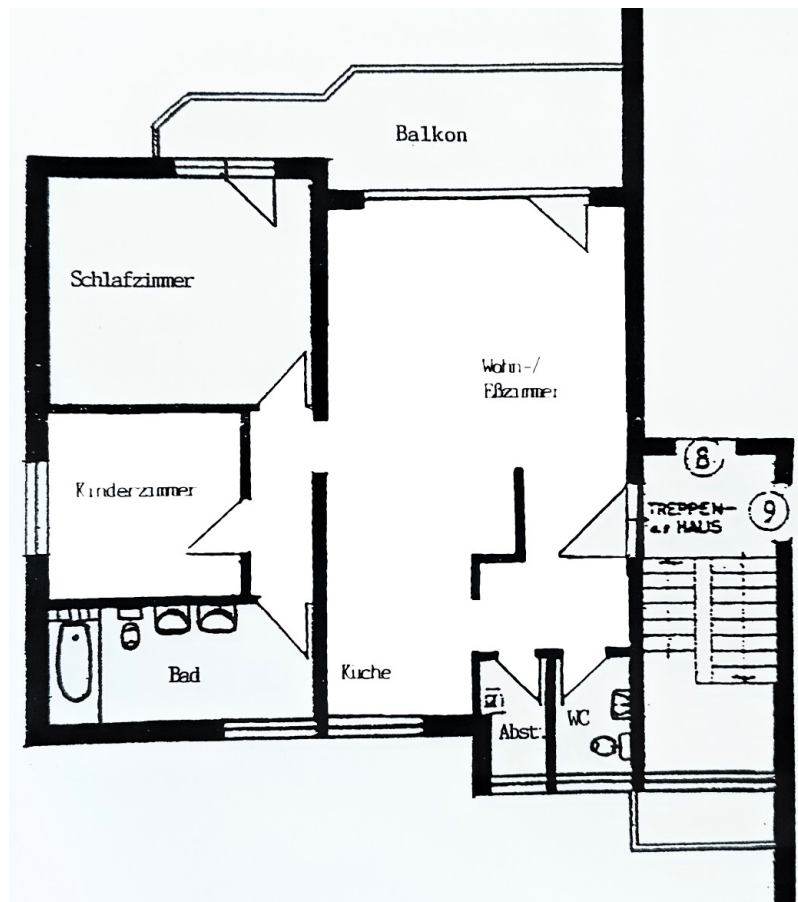
???????? ?????: 25019026 - 33719 Bielefeld – Heepen

?? ???????



????????? ??????????: 25019026 - 33719 Bielefeld – Heepen

?????????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 25019026 - 33719 Bielefeld – Heepen

## ??? ?????? ?????????

Diese gepflegte Eigentumswohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines im Jahr 1983 erbauten Mehrfamilienhauses und bietet auf ca. 82 m² Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept, das sich ideal für Paare oder kleine Familien eignet.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer mit einem offenen Übergang zur hochwertigen, maßgefertigten Einbauküche der Marke Bulthaup, die im Jahr 2023 eingebaut wurde. Im Zuge desselben Jahres wurde zudem ein Wanddurchbruch vorgenommen, der dem Wohnbereich ein modernes, luftiges Raumgefühl verleiht und eine harmonische Verbindung zwischen Kochen, Essen und Wohnen schafft.

Die Wohnung verfügt über ein helles Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich hervorragend als Kinder- oder Arbeitszimmer eignet. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet. Ein zusätzliches Gäste-WC im Eingangsbereich sorgt für zusätzlichen Komfort. Ein praktischer Abstellraum bietet Platz für Vorräte und beherbergt die Gastherme der Marke Vaillant, Baujahr 2009.

In den vergangenen Jahren wurde die Wohnung regelmäßig modernisiert. So wurden im Jahr 2016 sämtliche Innentüren erneuert und Teile des Bodenbelags ausgetauscht. Elektrische Rollläden sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort. Das Dach des Hauses wurde im Jahr 2021 vollständig saniert, was sich positiv auf den baulichen und energetischen Zustand der Immobilie auswirkt.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon, der sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Kinderzimmer aus zugänglich ist und einen entspannenden Blick ins Grüne bietet. Zusätzlich steht ein abschließbarer Kellerraum zur Verfügung, der weitere Staufläche schafft.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage mit elektrischem Hörmann-Rolltor, die im Jahr 2018 eingebaut wurde. Die Garage ist im eigenen Grundbuch eingetragen und somit auch separat rechtlich verwertbar, was einen echten Mehrwert für Eigennutzer und Kapitalanleger darstellt.



??????? ???????: 25019026 - 33719 Bielefeld – Heepen

??????????????? ??? ?????????

- 3-Zimmer Wohnung mit ca. 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche- Blick ins Grüne
- Gepflegtes 9-Parteien-Haus
- Offene Wohnküche von Bulthaup
- Großzügiger Balkon mit Zugang vom Wohnzimmer und Kinderzimmer
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Neue Innentüren in 2016
- Laminat in der Wohnung 2016
- Badezimmer und Gäste-WC ca. 10 Jahre alt
- Komplette Dachsanierung 2021
- Gastherme (Vaillant) von 2009
- Teilweise Leitungen erneuert (2009)
- Elektrische Rollläden
- Separates Gäste-WC im Eingangsbereich
- Waschmaschinenstellplatz im Keller
- Garage mit eigenem Grundbuch (im Preis enthalten)
- Haustür und Briefkastenanlage werden demnächst erneuert (Beschlossen in 2024)

??????? ?????????: 25019026 - 33719 Bielefeld – Heepen

??? ??? ??? ???????????

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet im Bielefelder Stadtteil Heepen. Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Strukturen mit Ein- und Mehrfamilienhäusern, gepflegtem Straßenbild und guter Erreichbarkeit alltäglicher Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Kindergärten und Schulen sind im näheren Umfeld vorhanden und teils auch fußläufig erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel: Mehrere Buslinien verkehren regelmäßig und verbinden Heepen mit der Bielefelder Innenstadt, dem Hauptbahnhof sowie angrenzenden Stadtteilen wie Stieghorst oder Brake. Auch der nahegelegene Bahnhof Bielefeld-Oldentrup bietet Anschluss an die Regionalbahn.

Für Autofahrer ist die Lage ebenfalls vorteilhaft: Über die Detmolder Straße (B66) erreicht man sowohl die Innenstadt als auch die Autobahn A2 in wenigen Minuten. Trotz der guten Verkehrsanbindung liegt das Wohngebiet ruhig und abseits vom Durchgangsverkehr.

??????? ?????????: 25019026 - 33719 Bielefeld – Heepen

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.2.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 107.60 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

#### 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 Handelsregistersauszugs, 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.

???????? ?????: 25019026 - 33719 Bielefeld – Heepen

???????????? ???? ?????

??? ????????????? ??????????, ????????????? ?? ?? ????????? ????????????? ???:

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)

???? ????????? ??????? von Poll Immobilien GmbH

---

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