

Bielefeld – Gellershagen

# Bielefeld-Gellershagen: NEUBAU

Eigentumswohnung | EG | 3 Zimmer | ca. 88 m<sup>2</sup> |  
Terrasse | Stellplatz

CODICE OGGETTO: 25019001.1



PREZZO D'ACQUISTO: 459.004 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 88,24 m<sup>2</sup> • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 25019001.1 - 33613 Bielefeld – Gellershagen

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

CODICE OGGETTO: 25019001.1 - 33613 Bielefeld – Gellershagen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25019001.1
Superficie netta	ca. 88,24 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2025
Garage/Posto auto	6 x superficie libera, 10000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	459.004 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Balcone

CODICE OGGETTO: 25019001.1 - 33613 Bielefeld – Gellershagen

## Dati energetici

Tipologia di  
riscaldamento

a pavimento

Certificazione  
energetica

Legally not required

CODICE OGGETTO: 25019001.1 - 33613 Bielefeld – Gellershagen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25019001.1 - 33613 Bielefeld – Gellershagen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25019001.1 - 33613 Bielefeld – Gellershagen

# Planimetrie

Übersicht - Stand der Vermarktung - NEUBAU Eigentumswohnungen Am Brodhagen 73, Bielefeld

Wohnung	Geschoss / Lage	Aufteilung	Wohnfläche	angerechnete Fläche Terrasse, Loggia, Dachterrasse (zu 50% angerechnet)	Kaufpreis	Verfügbarkeit
WE 1	EG links	3 Zimmer, Bad, Gäste-WC, Terrasse	88,27 m <sup>2</sup>	8,25 m <sup>2</sup>	459.004 €	FREI
WE 2	EG rechts	4 Zimmer, Bad, Gäste-WC, Abstellraum, Terrasse	111,22 m <sup>2</sup>	8,25 m <sup>2</sup>	578.344 €	FREI
WE 3	OG links	3 Zimmer, Bad, Gäste-WC, Loggia	87,47 m <sup>2</sup>	7,45 m <sup>2</sup>	454.844 €	FREI
WE 4	OG rechts	4 Zimmer, Bad, Gäste-WC, Loggia	110,42 m <sup>2</sup>	7,45 m <sup>2</sup>	574.184 €	FREI
WE 5	DG links	2 Zimmer, Bad, Gäste-WC, 2 Abstellräume, Dachterrasse	90,65 m <sup>2</sup>	6,96 m <sup>2</sup>	471.380 €	FREI
WE 6	DG rechts	3 Zimmer, Bad, Gäste-WC, 2 Abstellräume, Dachterrasse	113,25 m <sup>2</sup>	6,96 m <sup>2</sup>	588.900 €	FREI
ST 1	Nord-Ost-Seite	Aussen-Stellplatz			10.000 €	FREI
ST 2	Süd-West-Seite	Aussen-Stellplatz			10.000 €	FREI
ST 3	Süd-West-Seite	Aussen-Stellplatz			10.000 €	FREI
ST 4	Süd-West-Seite	Aussen-Stellplatz			10.000 €	FREI
ST 5	Süd-West-Seite	Aussen-Stellplatz			10.000 €	FREI
ST 6	Süd-West-Seite	Aussen-Stellplatz			10.000 €	FREI

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25019001.1 - 33613 Bielefeld – Gellershagen**

## Una prima impressione

Wir freuen uns, Ihnen dieses Neubauprojekt vorstellen zu dürfen: Eine exklusive Wohnanlage auf einem ruhigen Grundstück mit Blick in den Gellershagenpark.

**BESCHREIBUNG EIGENTUMSWOHNUNG | WOHNUNG 1 | ERDGESCHOSS LINKS**

Diese Wohnung befindet sich im Haus 1 im Erdgeschoss, Sie verfügt über zwei Schlafzimmer, ein großzügiges Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, ein Gäste-WC und eine offene Wohnküche mit Esszimmer und Lounge- Bereich. Auf der angrenzenden Terrasse können Sie mit der Familie oder Freunden die Sonnenstunden ausgiebig genießen und sich an der Ruhe dieser hochwertigen Wohnlage erfreuen. Für eine nachhaltige Wärmeversorgung und Ressourcen schonendes Wohnen ist eine hocheffiziente Luft-Wärmepumpe vorgesehen. Alle Wohnungen werden über eine Fußbodenheizung beheizt. Die genaue Ausstattung dieses Projektes können Sie der Bau- und Leistungsbeschreibung entnehmen. Diese Unterlagen senden wir Ihnen auf Anforderung gerne zu. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne informieren wir Sie ausführlich über diese Immobilie mit ihrer Perspektive in einem persönlichen Gespräch.

**CODICE OGGETTO: 25019001.1 - 33613 Bielefeld – Gellershagen**

## Dettagli dei servizi

### RAUMAUFTEILUNG

- + grosses Wohnzimmer mit Essbereich und Küche
- + Schlafzimmer
- + Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- + Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- + Gäste-WC
- + Terrasse mit ca. 15 m<sup>2</sup> Größe (mit 50 % angerechnet)

### ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

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

### TECHNIK

- + hocheffiziente Luft-Wärmepumpe mit zentraler Warmwassererzeugung
- + Fußbodenheizung in allen Räumen
- + Video-Türsprechanlage

### AUSSENBEREICH

- + Stellplätze können zusätzlich erworben werden

**CODICE OGGETTO: 25019001.1 - 33613 Bielefeld – Gellershagen**

## Tutto sulla posizione

Der Bielefelder Stadtteil Gellershagen gehört zum Stadtbezirk Schildesche. 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: 25019001.1 - 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 Handelsregisterauszugs, 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: 25019001.1 - 33613 Bielefeld – Gellershagen**

## Partner di contatto

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

Markus Nagel

---

Hermannstraße 1 / Ecke Niederwall Bielefeld

**E-Mail:** [bielefeld@von-poll.com](mailto:bielefeld@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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