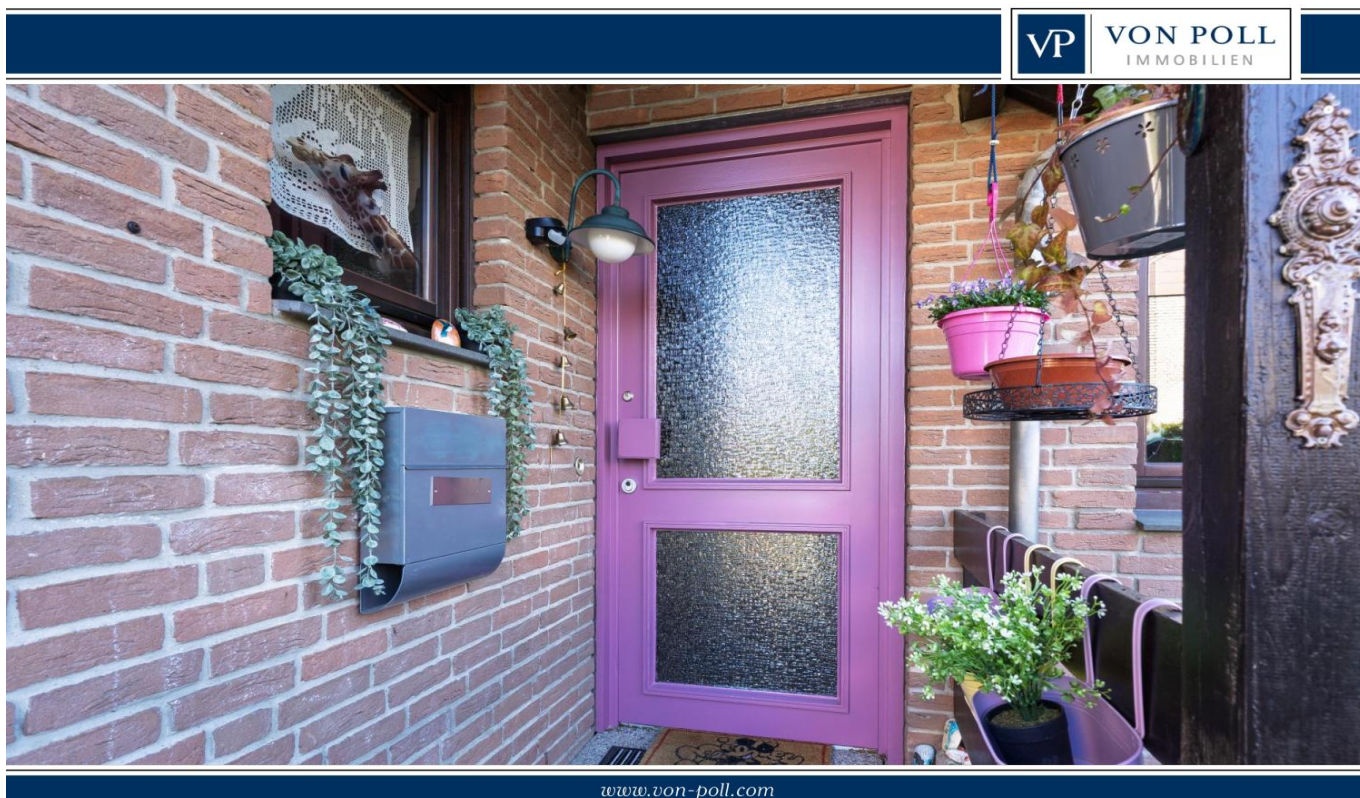


**Bielefeld - Jöllenbeck**

## **Bielefeld-Jöllenbeck: Casa a schiera di lusso in una zona residenziale molto richiesta | circa 113 m<sup>2</sup> di superficie abitabile + mansarda**

**Codice oggetto: 25019008**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 345.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 113,51 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 168 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25019008 - 33739 Bielefeld - Jöllenbeck**

- **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: 25019008 - 33739 Bielefeld - Jöllenbeck**

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Codice oggetto      | 25019008                  |
| Superficie netta    | ca. 113,51 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde               |
| Vani                | 5                         |
| Camere da letto     | 3                         |
| Bagni               | 1                         |
| Anno di costruzione | 1988                      |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera     |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 345.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Villa a schiera centrale                                                  |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 14 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile    |

**Codice oggetto: 25019008 - 33739 Bielefeld - Jöllenbeck**

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b> |
| Riscaldamento                           | <b>Gas</b>           |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>28.03.2035</b>    |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Gas</b>           |

|                                                       |                                            |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | <b>Attestato di prestazione energetica</b> |
| Consumo finale di energia                             | <b>84.20 kWh/m²a</b>                       |
| Classe di efficienza energetica                       | <b>C</b>                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1988</b>                                |

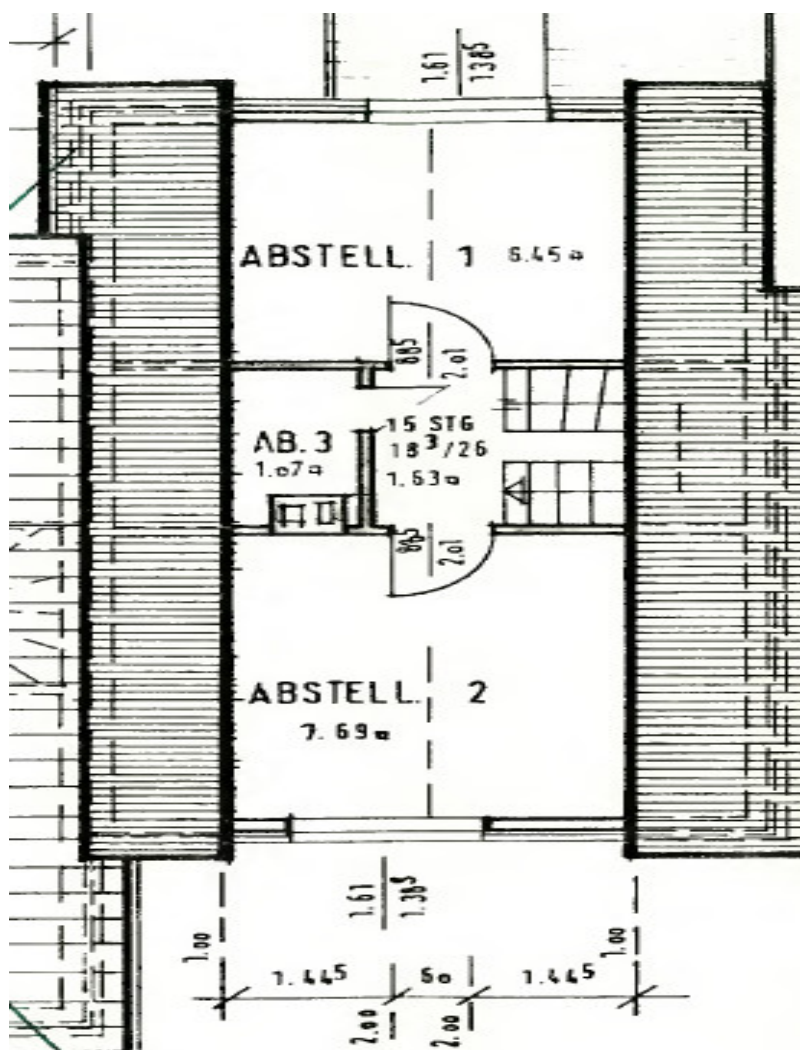
Codice oggetto: 25019008 - 33739 Bielefeld - Jöllenbeck

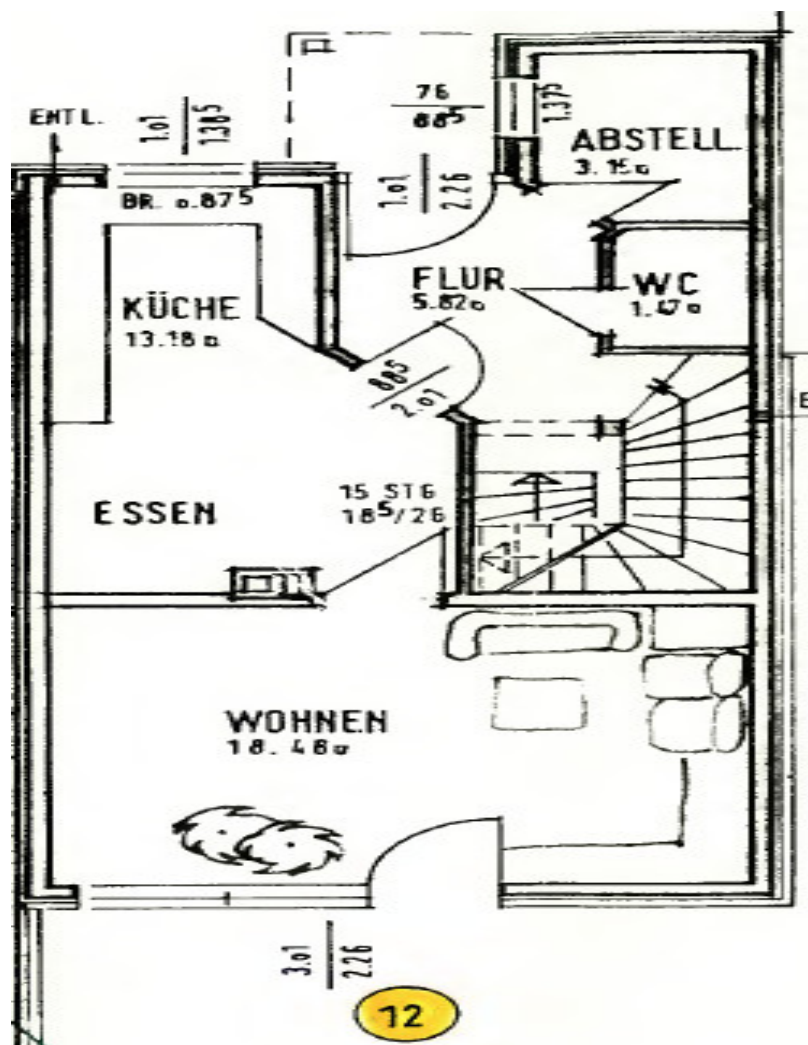
## La proprietà

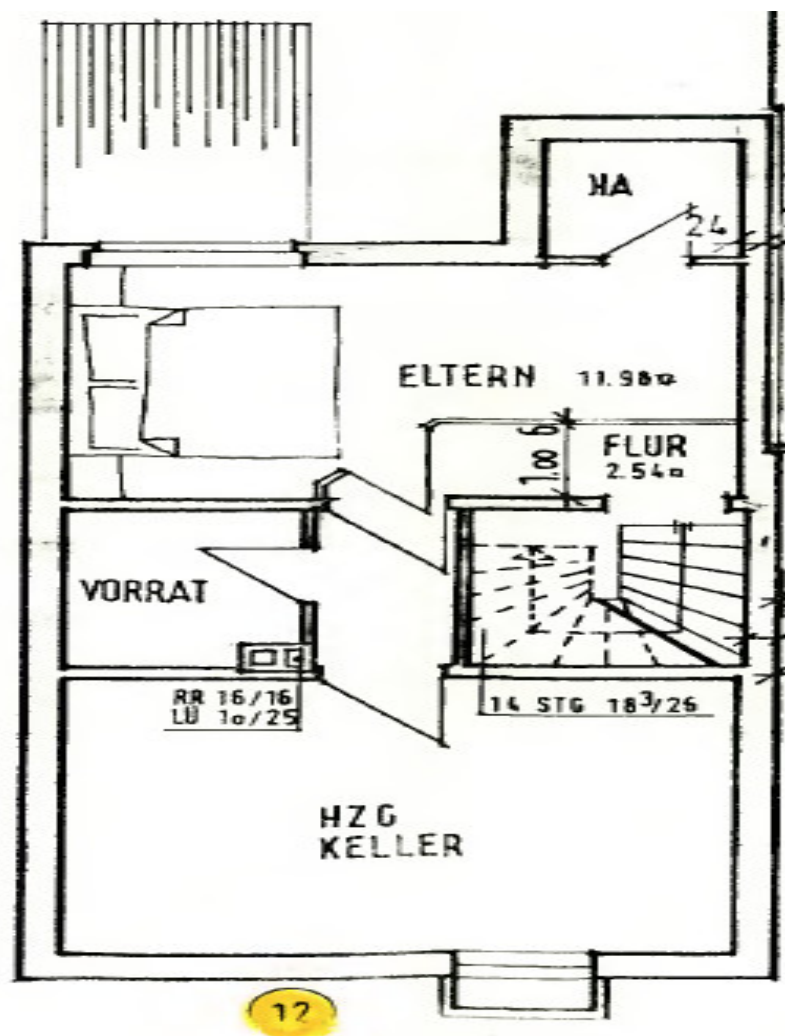


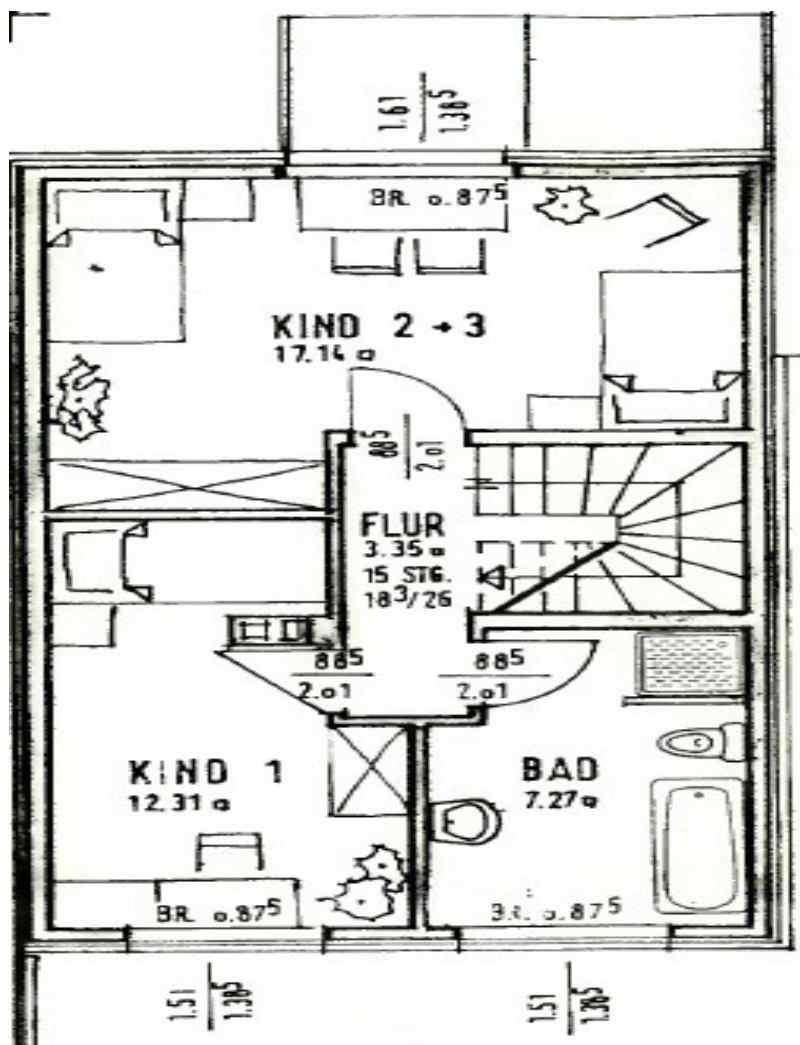
Codice oggetto: 25019008 - 33739 Bielefeld - Jöllenbeck

## Planimetrie









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: 25019008 - 33739 Bielefeld - Jöllenbeck**

## Una prima impressione

Questa casa a schiera è stata costruita intorno al 1988 e gode di una posizione centrale ma tranquilla in una piccola strada senza uscita a Bielefeld-Jöllenbeck. L'immobile vanta una planimetria ben progettata e una posizione comoda vicino al cuore di Jöllenbeck. La disposizione offre ampio spazio per tutta la famiglia, ed è anche possibile realizzare un ufficio in casa. L'ampia mansarda offre ulteriore spazio a tale scopo. L'immobile è molto ben tenuto e in buone condizioni generali. Al piano terra, un corridoio centrale si apre sul piano terra. Alla vostra sinistra si trovano il bagno per gli ospiti e un ripostiglio. La cucina si trova sulla destra, e da qui si accede anche all'ampio soggiorno con accesso al giardino. Al piano superiore si trovano due camere da letto e un moderno bagno piastrellato con luce naturale. Un'ulteriore scala conduce alla mansarda ristrutturata, che offre ampio spazio per una sala hobby e un ripostiglio. L'immobile dispone anche di un seminterrato completo, che include una superficie abitabile autorizzata, un locale caldaia e un ripostiglio. La proprietà comprende un posto auto situato a circa 50 metri di distanza dalla casa. Siete interessati? Allora non vediamo l'ora di contattarvi!

**Codice oggetto: 25019008 - 33739 Bielefeld - Jöllenbeck**

## Dettagli dei servizi

Mit dieser Aufteilung können Sie rechnen:

### ERDGESCHOSS

- zentraler Flur
- Gäste-WC
- neuwertige Einbauküche
- Essbereich
- gemütliches Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten
- Abstellraum
- Treppe ins Obergeschoss

### OBERGESCHOSS

- zentraler Flur
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Dusche, hell gefliest
- weitere Treppe ins Dachgeschoss

### DACHGESCHOSS

- ausgebaut als Nutzfläche

### KELLERGESCHOSS

- Schlafzimmer
- Heizungskeller
- Abstellraum

### HIGHLIGHTS

- + gepflegter Zustand
- + ruhige Lage in gewachsenem Wohngebiet
- + gute Raumaufteilung
- + Garten in Süd-Ausrichtung
- + Einbauküche
- + Stellplatz

**Codice oggetto: 25019008 - 33739 Bielefeld - Jöllenbeck**

## Tutto sulla posizione

Der Stadtteil Jöllenbeck liegt im Bielefelder Norden und grenzt an den Kreis Herford. Das Objekt befindet sich in einem sehr gepflegten Wohngebiet, weitgehend geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser. Dieses Reihemittelhaus liegt am Ende einer Wohnstraße in einer Sackgasse. Wenig Verkehr und der nahegelegene Grünzug machen das Leben hier besonders lebenswert. Fußläufig sind der Kindergarten und die Grundschule zu erreichen. Alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Lebens sind nur wenige Fahrrad-/Autominuten entfernt. Das Zentrum von Bielefeld erreichen Sie mit dem Auto in ca. 20 Minuten. Gute Verkehrsanbindungen ins Umland bieten die Autobahnen A2 und A33 und der Bielefelder Hauptbahnhof.

### WEITERE DETAILS ZUR LAGE

#### ÖPNV

Busanbindung in ca. 50 m, diverse Linien

#### AUTOBAHN

A2 in ca. 12 km, A33 in ca. 11 km

#### ARZT & APOTHEKE

Allgemeinmediziner und Spezialisten im Umkreis von ca. 1-2 km, Dorf-Apotheke in ca. 500 m

#### EINKAUFEN

Aldi, Netto, und Combi-Verbrauchermarkt in ca. 200 m

**BIELEFELD ZENTRUM in ca. 9 km**

**Codice oggetto: 25019008 - 33739 Bielefeld - Jöllenbeck**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.3.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 84.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

### 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.

**Codice oggetto: 25019008 - 33739 Bielefeld - Jöllenbeck**

## Partner di contatto

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

**Markus Nagel**

---

**Hermannstraße 1, 33602 Bielefeld**

**Tel.: +49 521 - 30 57 58 0**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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