

Bielefeld – Gellershagen

Bielefeld-Gellershagen: NEUBAU

Eigentumswohnung | EG | 3 Zimmer | ca. 88 m² | Terrasse | Stellplatz

Objektnummer: 25019001.1



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 459.004 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88,24 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25019001.1 - 33613 Bielefeld – Gellershagen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25019001.1 - 33613 Bielefeld – Gellershagen

Auf einen Blick

Objektnummer	25019001.1
Wohnfläche	ca. 88,24 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2025
Stellplatz	6 x Freiplatz, 10000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	459.004 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 25019001.1 - 33613 Bielefeld – Gellershagen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart

Fußbodenheizung

Energieausweis

laut Gesetz nicht
erforderlich

Objektnummer: 25019001.1 - 33613 Bielefeld – Gellershagen

Die Immobilie



Objektnummer: 25019001.1 - 33613 Bielefeld – Gellershagen

Die Immobilie



Objektnummer: 25019001.1 - 33613 Bielefeld – Gellershagen

Grundrisse

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

Wohnung	Geschoss / Lage	Aufteilung	Wohnfläche	angerechnete Fläche Terrasse, Loggia, Dachterasse (zu 50% angerechnet)	Kaufpreis	Verfügbarkeit
WE 1	EG links	3 Zimmer, Bad, Gäste-WC, Terrasse	88,27 m²	8,25 m²	459.004 €	FREI
WE 2	EG rechts	4 Zimmer, Bad, Gäste-WC, Abstellraum, Terrasse	111,22 m²	8,25 m²	578.344 €	FREI
WE 3	OG links	3 Zimmer, Bad, Gäste-WC, Loggia	87,47 m²	7,45 m²	454.844 €	FREI
WE 4	OG rechts	4 Zimmer, Bad, Gäste-WC, Loggia	110,42 m²	7,45 m²	574.184 €	FREI
WE 5	DG links	2 Zimmer, Bad, Gäste-WC, 2 Abstellräume, Dachterasse	90,65 m²	6,96 m²	471.380 €	FREI
WE 6	DG rechts	3 Zimmer, Bad, Gäste-WC, 2 Abstellräume, Dachterasse	113,25 m²	6,96 m²	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

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25019001.1 - 33613 Bielefeld – Gellershagen

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25019001.1 - 33613 Bielefeld – Gellershagen

Ausstattung und Details

RAUMAUFTEILUNG

- + grosses Wohnzimmer mit Essbereich und Küche
- + Schlafzimmer
- + Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- + Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- + Gäste-WC
- + Terrasse mit ca. 15 m² Größe (mit 50 % angerechnet)

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

- + 3-fach verglaste Fenster, Kunststoff
- + elektrische ALU-Rolladen 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

Objektnummer: 25019001.1 - 33613 Bielefeld – Gellershagen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25019001.1 - 33613 Bielefeld – Gellershagen

Sonstige Angaben

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25019001.1 - 33613 Bielefeld – Gellershagen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Markus Nagel

Hermannstraße 1 / Ecke Niederwall, 33602 Bielefeld

Tel.: +49 521 - 30 57 58 0

E-Mail: bielefeld@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com