

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Bielefeld

**Villa m. ebenerdigen Hallenschwimmbad, begehbaren Ankleide, Vollkeller, Doppelgarage**



Objekt-Nr. OM-328670

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **745.000 €**

Telefon: 0521 9503010

33659 Bielefeld  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	780,00 m <sup>2</sup>	Zustand	nach Vereinbarung
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	296,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	462,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das ca. 126,34 m<sup>2</sup> große, raumhoch ausgebaute Kellergeschoss der Haushälfte besteht aus zwei großen Räumen, einem WC, einer Teeküche und einem Flur. Durch den Ausbau wie bei Wohnräumen 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 und 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 Hallenschwimmbad hat man einen schönen Ausblick auf den Garten.

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

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

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

Das Elternbad ist mit einer Duo - Badewanne, Doppelwaschtisch Bidet und WC ausgestattet.

Die Abdeckung des Doppelwaschtisches und die Fensterbänke sind aus dem Granit Star Galaxy.

Das Kinderbadezimmer Badezimmer verfügt über eine Dusche, Waschbecken und WC.

Das Elternschlafzimmer hat eine Klimaanlage, die in heißen Sommernächten einen angenehmen Schlaf ermöglicht.

Sowohl das Schlafzimmer als auch die drei Kinder- bzw. Arbeitszimmer sind mit hochwertigen Parkettböden aus Eiche und Nußbaum 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.

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

Flächen:

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

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

Nutzfläche Kellergeschoß ca. 126,00

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

Gesamte Wohn- und Nutzfläche: ca. 462 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.

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 Kinderbad.

Der ausgebaute Kellerbereich ist mit Kermi-Heizköpern 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 Heizkörper.

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 Osna-Wasserpumpe zur Bewässerung des Gartens. Für die Gartenbewässerung gibt es Gardenastekdosen und Wasseranschlüsse.

Das gesamte Erdgeschoß ist mit weißen Fliesen ausgelegt die größtenteils mit einer Fußbodenheizung ausgestattet sind.

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

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

Die weißen Sanitärobjekte 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.

#### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

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

## **Sonstiges**

Es besteht auch die Möglichkeit die linke Haushälfte ( ca. 158qm Wohnfläche, große Garage ) mit Nutzung als Ein-oder Zweifamilienhaus zusätzlich zu kaufen.

Für eventuelle Änderungswünsche können wir langjährig bewährte Handwerkerkontakte empfehlen.

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 ( mit der Nordwestbahn erreicht man nach ca. 10 Minuten den Hauptbahnhof Bielefeld) ist 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 Doppelhaushälfte 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	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	125,07 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Gartenseite

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer-Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Schwimmbad Gartenseite

# Exposé - Galerie



Schwimmbad Eingangsseite



Saunabereich



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Garten



Garten links

# Exposé - Galerie



Garten rechts



Elternbad links

# Exposé - Galerie



Elternbad rechts



Kinderbad rechts

# Exposé - Galerie



Kinderbad links



Kinderzimmer neben HWR

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoß

# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoß

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoß

# Exposé - Anhänge

## 1. Lageplan

