



BIELEFELD - DORNBERG/LOHMANNSHOF

Juwel im Univiertel mit Traumgarten

WOHNFLÄCHE
ca. 250 m²

BADEZIMMER/WC
5

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
ca. 724 m²

ZIMMER
9

GARAGEN
2

ANGEBOTSPREIS
1.289.000 EUR



Details zur Immobilie

Wohnfläche
ca. 250 m²

Zimmer
9

Badezimmer/WC
5

AngebotsPreis
1.289.000 EUR

VideoLink Exposé
<https://youtu.be/FZMSrohj8u0>

Immobilienbeschreibung

Diese großzügige und solide gemauerte Immobilie aus dem Baujahr 1982 besticht durch ihre hohe Bauqualität und ihre Vielseitigkeit. Auf einem Grundstück von ca. 724m² bietet das Anwesen beeindruckende 250m² Wohnfläche mit bereits vorhandener Einliegerwohnung (incl. Küche/Badezimmer), sowie einen ausbaufähigen, vollunterkellerten Bereich von zusätzlichen 115 m² – ideal für eine weitere separate Einliegerwohnung oder Hobbyraum. Unter der Garage befindet sich zusätzlicher Platz, der ebenfalls ausgebaut werden kann, während das moderne Hörmann Sektionaltor den Zugang zur Garage sichert (eine zweite Garage in unmittelbarer Nähe zum Haus ist ebenfalls vorhanden). Die Garageneinfahrt bietet Platz für bis zu drei weitere Fahrzeuge und rundet die ausgezeichnete Parksituation ab.

Bereits beim Betreten des Hauses wird der hochwertige Standard sichtbar. Die Küche, ausgestattet mit Miele-Geräten, wurde ebenso wie alle vier Bäder/WCs vollständig modernisiert. Im Erdgeschoss sorgt eine angenehme Fußbodenheizung für Komfort. Der lichtdurchflutete Panoramawintergarten eröffnet einen beeindruckenden Blick auf den weitläufigen Garten – ein perfekter Ort, um das ganze Jahr über die Natur zu genießen. Die Immobilie zeichnet sich durch einen besonders guten Energieausweis aus, unterstützt durch eine effiziente Fernwärmeversorgung, die direkt an die nahegelegene Fernwärmestation der Stadtwerke Bielefeld an der Universität angebunden ist.



Fotos: Dornberger Auenpark (oben), Uni Bielefeld (mitte), Bürgerpark (unten)

Lage und Umgebung

Ruhig gelegen in einer Sackgasse im Stadtteil Lohmannshof, ist das Haus ideal angebunden an ein umfassendes infrastrukturelles Angebot. Fußläufig erreichbar sind die Universität und Fachhochschule, ebenso wie ein Kindergarten, Grundschule, Ärztezentrum, Apotheke, Post, ein Einkaufszentrum und mehrere Freizeitmöglichkeiten – von Spielplätzen bis zum VfR Wellensiek Fußballverein. Für kulinarische Abwechslung sorgen eine italienische Eisdiele und ein Restaurant in direkter Nähe.

Nur drei Gehminuten zur Straßenbahn und in zehn Minuten im Stadtzentrum von Bielefeld – eine ideale Lage für Familien, Berufspendler und Studierende.

Der Dornberger Auenpark liegt direkt vor der Haustür und lädt zu entspannten Spaziergängen in der Natur ein – eine ideale Kombination aus urbaner Nähe und naturnahem Lebensstil. Steuerlich interessant ist die Immobilie durch die Möglichkeit, 1-2 Einliegerwohnungen sowie die Garagen gewinnbringend zu vermieten.







Musterfoto Dachgeschoss



Musterfoto vom 1. OG Kinderzimmer



Musterfoto vom EG Wohnzimmer



Musterfoto vom EG Esszimmer



Energieausweis

EnergieEffizienzKlasse

C+

EndEnergieVerbrauch

80,9 kWh/(m²*a)

PrimärEnergieVerbrauch

8,9 kWh/(m²*a)

EnergieTräger

Fernwärme aus KWK Bielefeld

VergleichsWerte EndEnergie

EFH energetisch gut modernisiert

Disclaimer / Haftungsausschluss

Dies ist ein Privatverkauf, und die Angaben zur Immobilie wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der im Exposé gemachten Angaben übernehme ich, der Verkäufer, jedoch keine Haftung. Jegliche Haftungsansprüche, insbesondere solche aus Fehlern, unvollständigen Informationen oder Aktualisierungen der Angaben, sind ausgeschlossen. Der Verkauf erfolgt unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung.

Finanzierungsnachweis

Ich bitte höflich darum, dass sich ausschließlich ernsthafte Interessenten mit einer aktuellen Finanzierungsbestätigung ihrer Bank oder einem Nachweis über die erforderlichen Eigenmittel melden.

Hinweis für Makler

Ich verkaufe die Immobilie von privat an privat und bitte daher Immobilienmakler, von einer Kontaktaufnahme abzusehen.