

## MUSIKERVIERTEL



### EXKLUSIVE NEUBAU - MIETWOHNUNG

Joseph-Haydn-Straße 37 – 39, 33604 Bielefeld

Objekt-Nr. S6017



IHRE ANSPRECHPARTNERIN

CELINA MÄDEL  
05 21 - 20 98 80

## AUF EINEN BLICK

|                       |                                         |
|-----------------------|-----------------------------------------|
| Immobilienart         | Mietwohnung WE Nr. 04                   |
| Anschrift             | Joseph-Haydn-Straße 37, 33604 Bielefeld |
| Lage im Objekt        | Erdgeschoss                             |
| Wohnfläche            | 95 m <sup>2</sup>                       |
| Zimmer                | 2                                       |
| Küche                 | Offener Bereich                         |
| Bäder                 | 1 Badezimmer en Suite                   |
| Keller                | 1 Kellerraum                            |
| Terrasse              | 1 großzügige Terrasse                   |
| Garten                | Eigener Gartenanteil                    |
| Aufzug                | Moderner Personenlift über alle Etagen  |
| Tiefgaragenstellplatz | 1 optional                              |
| E-Bike Box            | 1 optional                              |
| Energiestandard       | Effizienzhaus 55                        |
| Heizung               | Luft-Wärmepumpe                         |
| Bezugsfertig          | Voraussichtlich 08/2024                 |
| Monatliche Kaltmiete  | 1.235,00 €                              |
| TG-Stellplatz         | 85,00 €                                 |
| E-Bike Box            | 15,00 €                                 |
| Nebenkosten           | ca. 2,50 € pro m <sup>2</sup>           |
| Mietkaution           | 2 Nettomonatskaltmieten                 |

## OBJEKTBESCHREIBUNG

- Einmaliges, ca. 3.800 m<sup>2</sup> großes, auf einer Anhöhe gelegenes Grundstück unterhalb der Promenade mit Süd-/Westausrichtung
- Hochwertiges Neubauprojekt in Form von zwei eleganten Bauwerken, die sich harmonisch in die Umgebung des Bielefelder Musikerviertels einfügen
- Villenartiger Baustil mit zwei Vollgeschossen, einem Staffelgeschoss, Satteldach, Dachgauben und französischen Balkonelementen
- Neoklassizistische Fassade mit formschönen Fenster-/ Brüstungselementen und Außenbeschattung
- Anspruchsvolle Architektur geprägt durch geschmackvolle Details
- Barrierefreier Hauseingangsbereich / repräsentatives Foyer
- Personenaufzug über alle Etagen
- Lage der angebotenen Wohnung: Erdgeschoss im linken Haus
- Wohnfläche 95 m<sup>2</sup>
- Lichte Raumhöhe von 2,90 m und intelligent geschnittene Grundrisse, die in alle Richtungen den nötigen Raum zur freien Entfaltung gewähren
- Großzügige Raumaufteilung mit einem weitläufigen Wohn-, Ess- und Kochareal, einem komfortablen Schlafraum mit Bad en Suite, einem Gäste-WC und einem praktischen Abstellraum
- Freisitzflächen: eine geräumige Terrasse sowie ein eigener Gartenanteil
- Ein Kellerabteil, der im Mietangebot enthalten ist
- Ein dieser Wohnung zugeordneter Tiefgaragenstellplatz: Mietoption
- Eine E-Bike Box: Mietoption
- Außenanlagen und Zuwegungen: gepflastert / Einfriedungen durch immergrüne Hecken / Stützmauern / Grünflächen / Zaunanlagen

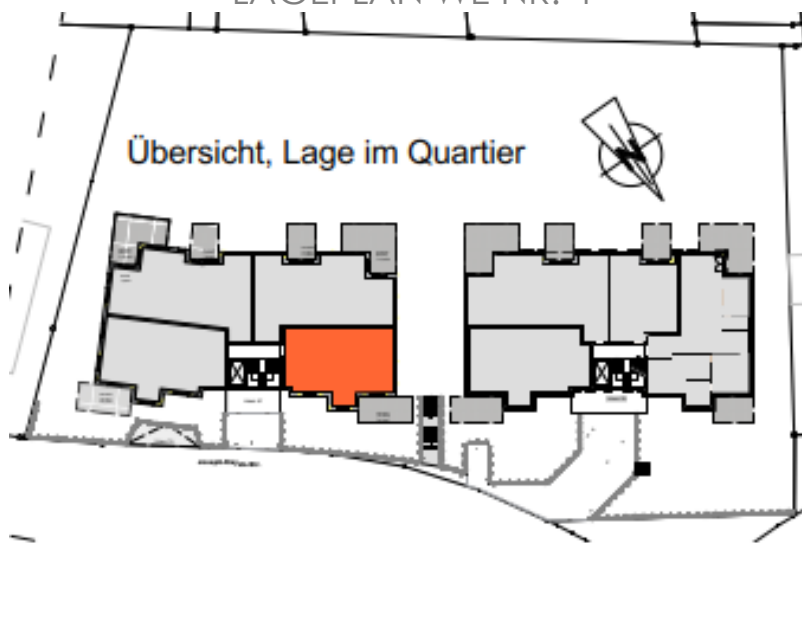
## FAZIT

Eine Rarität auf dem Bielefelder Wohnungsmarkt!

## GRUNDRISS WE NR. 4



## LAGEPLAN WE NR. 4

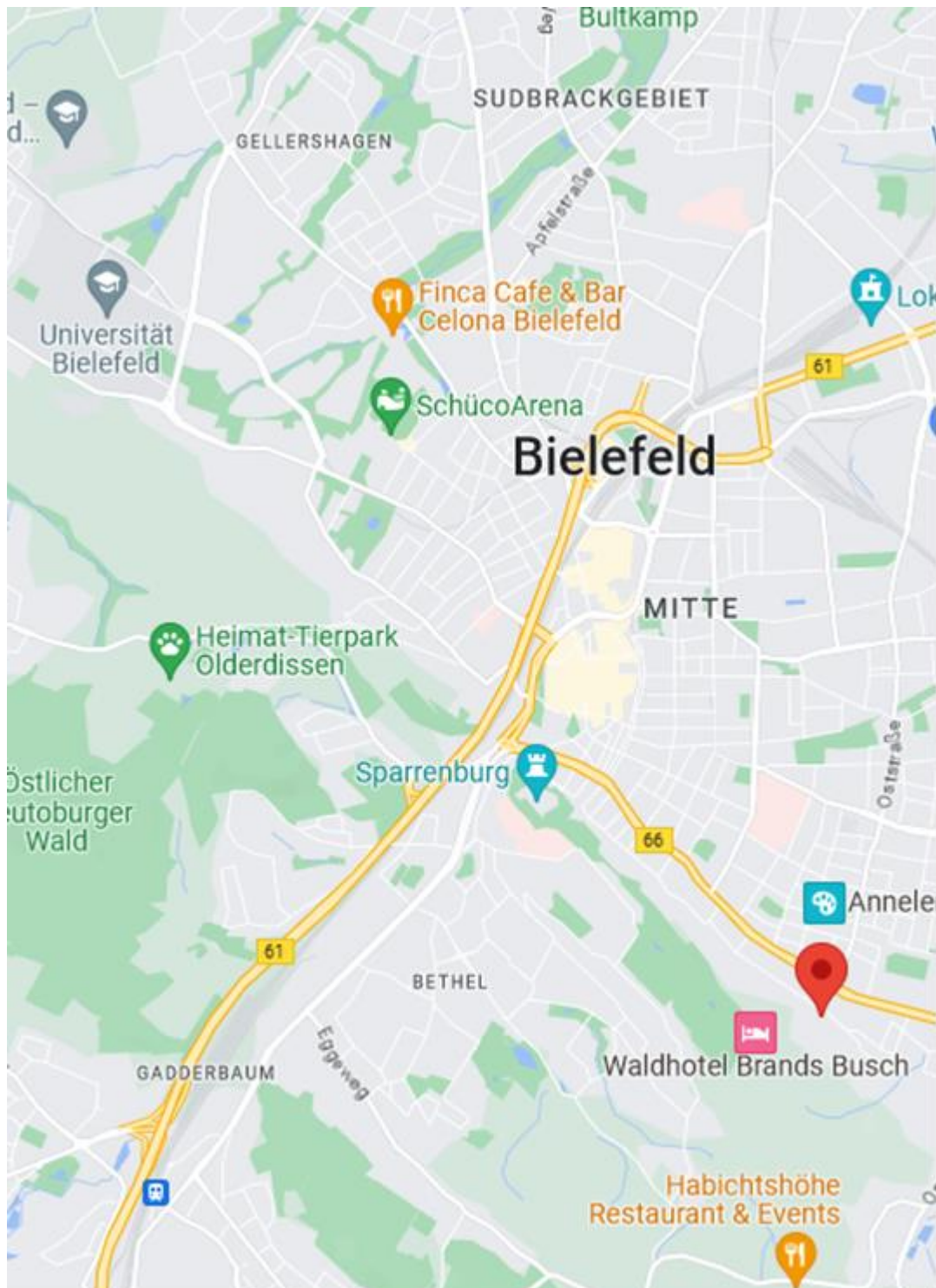


## AUSSTATTUNG

- Fassade: Scheibenputz mit hellem Egalisierungsanstrich / Fensterfaschen und Fassadenstrukturelementen / mineralische Wärmedämmung
- Dach: Dunkle, flache Tondachziegel / Kastenrinnen / Regenfallrohre aus Zinkblech
- Hauseingangstüren: Aluminium / Kunststoff / mehrfach verriegelt mit Sicherheitsbändern / Profilzylinder
- Treppenhäuser: Geländer mit Edelstahlhandläufen / Geschosstreppen aus Feinsteinzeug
- Fenster: Kunststoff mit Dreifachverglasung / Innen- und außen (anthrazit) / elektrische Rollläden & Aluminiumraffstores in den Dachgeschossen (anthrazit)
- Innentüren: Weißlack mit Edelstahlrückergarnituren
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerungen / elektrische Handtuchwärmekörper in den Bädern
- Sanitärobjekte: Waschtische / Duschen / WC-Anlagen Modellreihe Villeroy & Boch (weiß) / Armaturen Firma Grohe
- Elektroinstallation: Schalter und Steckdosen Gira E2 / UG: Elektrisches Rollgittertor / Garagensensor / Schlüsselschaltung
- Fliesenarbeiten: Wände: Bad & WC bis 2,10 m / Duschbereiche raumhoch / Böden: Feinsteinzeug
- Fußbodenbeläge: Echtholzdielen in Eiche / Sockelleiste weiß

## MAKROLAGE

- Die Stadt Bielefeld ist mit 330.000 Einwohnern die größte Stadt der Region Ostwestfalen-Lippe und bildet das kulturelle Zentrum
- Traditionelle und namhafte Unternehmen sind:  
Dr. August-Oetker-Gruppe, DMG Mori, Schüco, Böllhoff, GOLDBECK,  
ergänzt durch einen breit aufgestellten Mittelstand und eine  
aufstrebenden Start-Up Szene
- Die expandierende Universitätsstadt mit der medizinischen Fakultät  
verfügt über 13 Museen, diverse Theater und ein reichhaltiges kulturelles  
und kulinarisches Angebot
- Das Musikerviertel gehört zu den besten Adressen in Bielefeld.  
Unterhalb des Teutoburger Waldes und der Sparrenburg gelegen, bietet  
diese Wohnlage abwechslungsreiche Freizeit- und  
Erholungsmöglichkeiten
- Eingebettet zwischen ausgedehnten Grünflächen und der Altstadt ist  
das attraktive Wohnviertel durch stilvolle Villen aus den verschiedensten  
Epochen und deren großflächigen Gärten geprägt
- Das reizvoll auf einer Anhöhe gelegene Grundstück mit über 3.800 m<sup>2</sup>  
und der Süd-West-Ausrichtung ermöglicht schöne Aussichten auch über  
die Stadt
- Das unmittelbare Umfeld bietet eine umfangreiche Infrastruktur und  
Nahversorgung
- Das sehr gut ausgebaute, öffentliche Verkehrsnetz ist binnen weniger  
Minuten fußläufig erreichbar
- Zudem besteht eine optimale Anbindung an die Anschlussstellen der  
A 2 und A 33



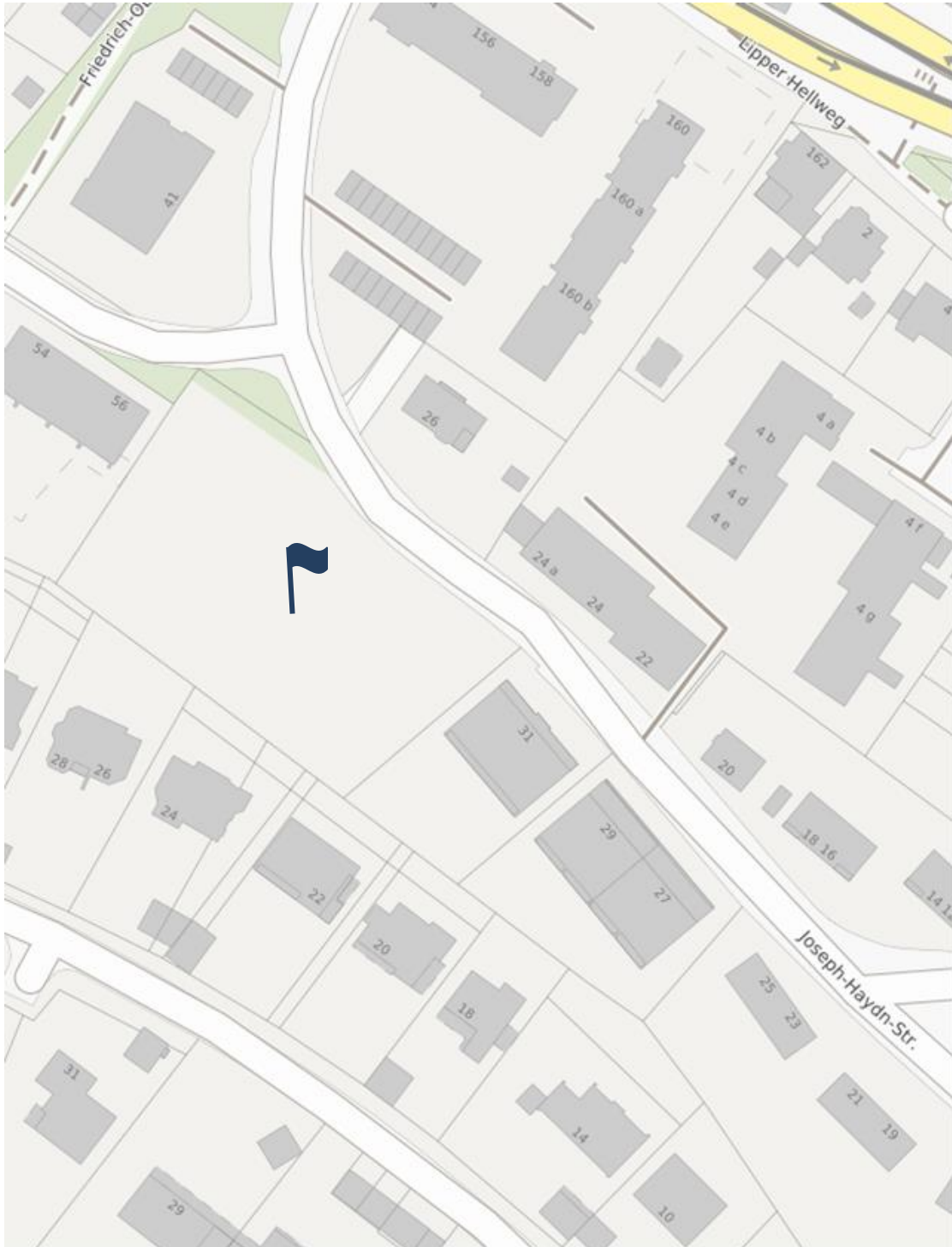
Quelle: googlemaps

## MIKROLAGE

- Am Fuße des Teutoburger Waldes in naher Entfernung zur Bielefelder Altstadt befindet sich das einzigartige Wohnensemble mit hoher Lebens- und Wohnqualität.
- Das Musikerviertel kann sicher als eine der feinsten und begehrtesten Adressen Bielefelds bezeichnet werden: Hier zu wohnen gilt seit Jahrzehnten als Privileg!
- Dieser attraktive Standort, direkt unterhalb der beliebten Promenade, an deren westlichem Ende sich das Wahrzeichen der Stadt, die mittelalterliche Sparrenburg, emporhebt, verbindet idealerweise die Nähe zu ausgedehnten Grünflächen mit den Vorzügen umfangreicher Infrastruktur und Nahversorgung.
- Umgeben von Beethoven, Bach und Brahms findet sich die Joseph-Haydn-Straße in entsprechend klangvoller Gesellschaft wieder.
- Fußläufige Anbindung an die Stadtbahn, der Bahnhof ist binnen weniger Minuten Fahrzeit erreichbar



Quelle: Stadt Bielefeld



Quelle: googlemaps

## IMPRESSIONEN



Frontansicht des Ensembles



Rückansicht des Ensembles

## HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Dennoch kann keine Gewähr für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit übernommen werden.

Die grafischen Darstellungen entsprechen dem aktuellen Planungsstand. Einzelne Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Für Art und Umfang der Ausführung und Lieferung sind ausschließlich die geschlossenen Verträge und deren Anlagen verbindlich. Die in den Plänen und Zeichnungen dargestellten Möblierungen und Raumaufteilungen stellen nur einen Vorschlag dar und sind nicht Vertragsbestandteil.

Bei den dreidimensionalen Visualisierungen handelt es sich um freie künstlerische Darstellungen, die nicht unbedingt die zukünftige Realität wiedergeben.

Die tatsächliche farbliche Ausführung der Außenfassade kann von den abgebildeten Ansichten geringfügig abweichen.

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

### 1. Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind nur für den Kunden bestimmt. Diesem ist es untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne Zustimmung des Maklers, die zuvor in Textform erteilt werden muss, an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließen ein Dritter oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision inklusive der jeweils geltenden Mehrwertsteuer zu entrichten.

### 2. Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

### 3. Salvatorische Klausel

Sind einzelne Vertragsteile oder Allgemeine Geschäftsbedingungen ganz oder teilweise nicht Vertragsbestandteil geworden oder unwirksam, so bleiben Vertrag und AGB im Übrigen wirksam.

### 4. Gerichtsstand und Erfüllungsort

Ist der Kunde des Maklers Kaufmann i.S. § 1 HGB, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen oder hat der Kunde keinen Wohn- oder Geschäftssitz in Deutschland, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herrührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Geschäftssitz des Maklers vereinbart.

### 5. OS-Plattform und Streitschlichtung VSBG

Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO

Ombudsmann Immobilien IVD/VPB – Informationspflicht nach § 36 VSBG

Der Immobilienverband Deutschland IVD e.V. hat mit Beteiligung des Verbraucherverbandes Verband Privater Bauherren e.V. (VPB) eine Schlichtungsstelle nach Maßgabe des

Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes (VSBG) eingerichtet. Vor der Schlichtungsstelle können u.a.

Streitigkeiten zwischen Verbrauchern und Mitgliedern des IVD in einem außergerichtlichen

Schlichtungsverfahren beigelegt werden. Die Firma GFB Mädel Projekt & Immobilien GmbH ist Mitglied im

IVD und aufgrund der Satzung des IVD verpflichtet, gegenüber der Ombudsstelle eine schriftliche

Stellungnahme abzugeben, wenn diese ein Verfahren einleitet. Die Anschrift der Schlichtungsstelle des

IVD lautet: Ombudsmann Immobilien IVD/VPB – Grunderwerb und Verwaltung, Littenstr. 10, 10179 Berlin.

Weitere Informationen zur Schlichtungsstelle erhalten Sie unter: <http://www.ombudsmann-immobilien.net>.

An Schlichtungsverfahren bei anderen Schlichtungsstellen nimmt die Firma GFB Mädel Projekt & Immobilien GmbH grundsätzlich nicht teil.

## Allgemeine Hinweise

Die Ihnen hiermit angebotene Immobilie befindet sich im qualifizierten Makler-Alleinauftrag. Bei allen Angaben handelt es sich um Angaben des Eigentümers bzw. Dritter. Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit kann dennoch nicht übernommen werden. Soweit Zeichnungen/Beschreibungen beiliegen, dienen diese nur der ersten Information und sind evtl. nicht exakt/maß genau und/oder nicht umfassend. Wenn dies im Text nicht ausdrücklich erwähnt ist, gehören in den Zeichnungen dargestellte Einrichtungsgegenstände, Markisen, Pflanzen usw. nicht zum Lieferumfang dieses Angebotes. Fordern Sie bei Interesse bitte Detailunterlagen an. Irrtum und Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Die Informationen in Exposés und auf unserer Webseite ersetzen keine persönliche Beratung. Wir behalten uns das Recht vor, Änderungen und Ergänzungen der bereitgestellten Informationen jederzeit vorzunehmen. Für alle Angebote gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

## Leistungen der GFB Mädel Projekt & Immobilien GmbH

Soweit es sich um ein fertig gestelltes Objekt handelt, empfehlen wir Ihnen eine Innenbesichtigung in unserer Begleitung. Nach telefonischer Abstimmung arrangieren wir gerne einen Termin für Sie. Bei projektierten oder im Bau befindlichen Objekten liegen uns in der Regel ausführliche Unterlagen vor, die wir Ihnen auf Wunsch gerne aushändigen. Auch bei der Finanzierung bieten wir Ihnen unsere Hilfe an. Wir verfügen über langjährige Kontakte zu Großbanken und zu renommierten Spezialinstituten.

Rufen Sie uns an, wenn Sie weitere Informationen wünschen. Unsere neutrale Stellung ermöglicht uns, Sie objektiv zu beraten.

- Mehrfach mit Platz 1 und der Höchstnote 5 ★★★★★ ausgezeichnete Immobilienvermittler für die Region Bielefeld laut Ergebnissen des Wirtschaftsmagazins CAPITAL -  
- 10/2016, 10/2017, 10/2018, 10/2019, 10/2020, 10/2021, 10/2022 -

