

Bielefeld – Brackwede

## Bielefeld-Brackwede: Stilvoll modernisiertes EFH | Einliegerwohnung | ca. 234 m<sup>2</sup> | Hanglage

CODE DU BIEN: 24019005



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

PRIX D'ACHAT: 799.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 234,97 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 627 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24019005 - 33647 Bielefeld – Brackwede

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24019005 - 33647 Bielefeld – Brackwede

## En un coup d'œil

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24019005                  |
| Surface habitable      | ca. 234,97 m <sup>2</sup> |
| Type de toiture        | à deux versants           |
| Disponible à partir du | Selon l'arrangement       |
| Pièces                 | 8                         |
| Chambres à coucher     | 5                         |
| Salles de bains        | 4                         |
| Année de construction  | 1987                      |
| Place de stationnement | 2 x surface libre         |

|                              |                                                                   |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 799.000 EUR                                                       |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                               |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2023                                                              |
| État de la propriété         | Modernisé                                                         |
| Technique de construction    | massif                                                            |
| Surface de plancher          | ca. 0 m <sup>2</sup>                                              |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon                        |

CODE DU BIEN: 24019005 - 33647 Bielefeld – Brackwede

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | GAS                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 11.02.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                  |                                             |
|----------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique     | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie | 174.70 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique        | F                                           |

CODE DU BIEN: 24019005 - 33647 Bielefeld – Brackwede

## La propriété





CODE DU BIEN: 24019005 - 33647 Bielefeld – Brackwede

## La propriété



CODE DU BIEN: 24019005 - 33647 Bielefeld – Brackwede

## La propriété





CODE DU BIEN: 24019005 - 33647 Bielefeld – Brackwede

## La propriété





CODE DU BIEN: 24019005 - 33647 Bielefeld – Brackwede

## La propriété



CODE DU BIEN: 24019005 - 33647 Bielefeld – Brackwede

## La propriété



CODE DU BIEN: 24019005 - 33647 Bielefeld – Brackwede

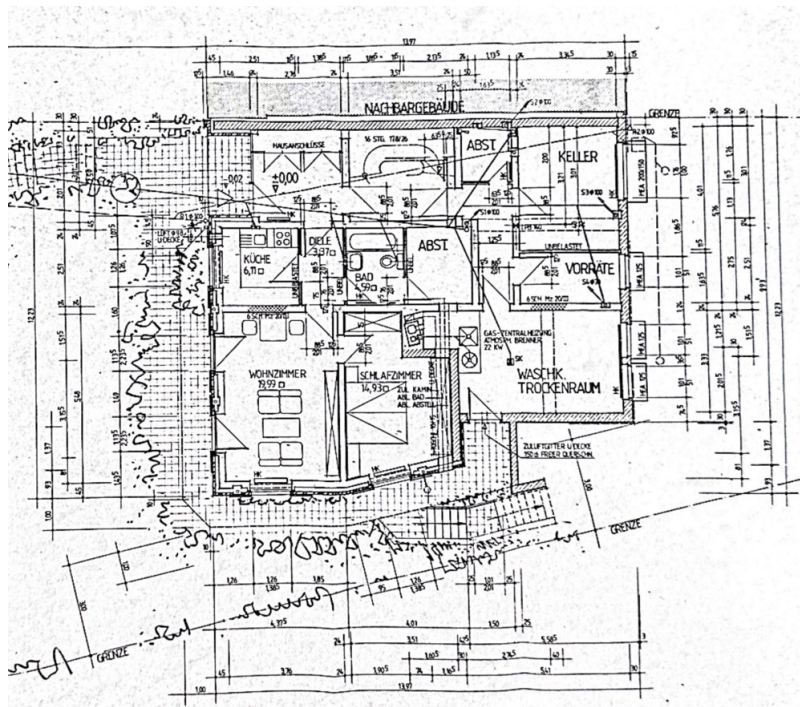
## La propriété

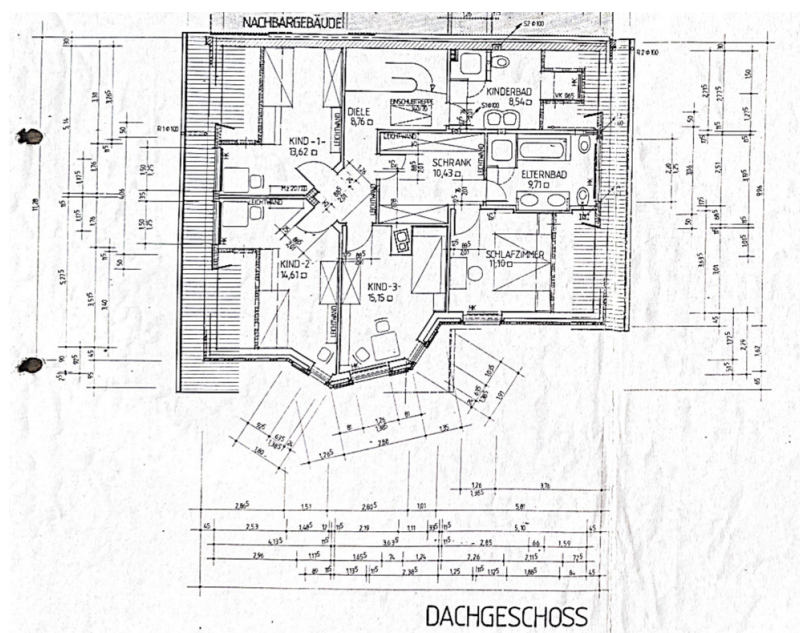
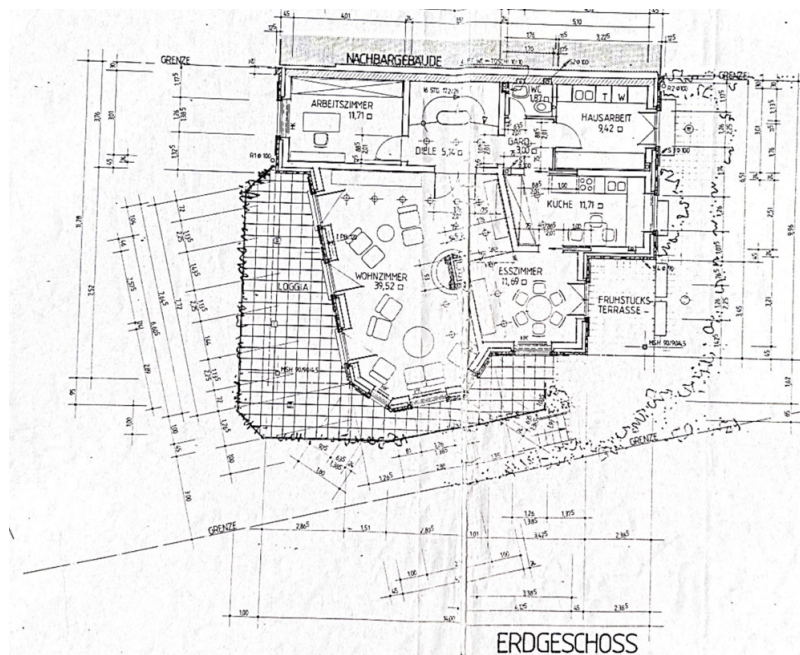




CODE DU BIEN: 24019005 - 33647 Bielefeld – Brackwede

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24019005 - 33647 Bielefeld – Brackwede

## Une première impression

Dieses charmante Architektenhaus wurde ca. 1987 als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung errichtet und befindet sich in einer Wohnstraße in beliebter Lage in Bielefeld-Brackwede. Der äußerst gepflegte Zustand und die aufwendigen Modernisierungen der letzten Jahre werden Sie und Ihre Familie begeistern. Die urbane Lage, das Grundstück in seltener Hanglage und der durchdachte Grundriss bieten Ihnen viele Nutzungsmöglichkeiten. Durch umfangreiche Modernisierungen im Laufe der Zeit befindet sich diese Immobilie auf einem aktuellen technischen, sowie optische sehr guten Zustand. Im Jahr 2003 wurde die Gas- Zentralheizung ausgetauscht, im Jahr 2022 fanden ausführliche Modernisierungen im Innenausbau statt. In der Hauptwohnung sowie in der Einliegerwohnung wurden alle Bodenbeläge und Türen getauscht, sowie alle Badezimmer der Hauptwohnung neu aufgebaut. Auch im Jahr 2023 wurden weitere Modernisierungen durchgeführt. Es wurde auf allen Etagen eine neue Freisprechanlage mit Kamera installiert. Das Öffnen der Tür kann sowohl mit Schlüssel als auch schlüssellos mit dem Fingerabdruck erfolgen. Außerdem wurde letztes Jahr eine Klimaanlage verbaut. Zurzeit besteht somit kein Renovierungsstau. Sie können sofort einziehen und sich wohlfühlen! Durch die Haustür betreten Sie den großzügigen Eingangsbereich. Von hier erreichen Sie die Hauptwohnung, und das Kellergeschoss mit Einliegerwohnung. Die geräumige Hauptwohnung besticht durch einen cleveren und familientauglichen Grundriss über zwei Etagen + Spitzboden auf rund 185 m². Mit insgesamt 6 Zimmern, einem offenen Wohn- und Essbereich und Zugang zur den großen Terrassen mit Garten lässt es sich sehr komfortabel leben. Abgetrennt von der Hauptwohnung finden Sie die Einliegerwohnung, welche vielseitige Nutzungsmöglichkeiten zulässt. Zum einen können Sie die abgetrennte Wohnung als weiteren Wohnraum für Sie und Ihre Familie nutzen oder die Fläche vermieten und somit zusätzliche Einnahmen generieren. In der Einliegerwohnung finden Sie auf ca. 48 m² einen Wohnbereich mit Zugang zu der Terrasse, eine Küche, sowie ein Schlafzimmer und ein Bad. Die angegebenen Gesamtwohnfläche von ca. 234 m² stammt aus der Grundflächenberechnung von der Planung des Hauses im Jahre 1987. Die gesamte Terrasse ist in dieser Berechnung nicht berücksichtigt worden.



CODE DU BIEN: 24019005 - 33647 Bielefeld – Brackwede

## Détails des commodités

### WEITERE HIGHLIGHTS DER IMMOBILIE

- + Architektenhaus
- + Einbauküche mit Kochinsel Granit
- + zwei Stellplätze
- + Terrasse Einliegerwohnung
- + große Loggia in der Hauptwohnung
- + große Terrasse im hinteren Bereich der Hauptwohnung
- + Fußbodenheizung
- + teilweise elektrische Rollläden
- + Hanglage
- + individueller Grundriss
- + geräumiger Spitzboden zugänglich über Treppenhaus
- + Weitblick
- + Klimaanlage
- + Freisprechanlage mit Kamera + Fingerscanner

CODE DU BIEN: 24019005 - 33647 Bielefeld – Brackwede

## Tout sur l'emplacement

Bielefelds wichtigster Stadtbezirk Brackwede liegt am Südhang des Hauptkamms des Teutoburger Waldes. Zahlreiche Firmen haben den Stadtbezirk zu einem der größten Industrie- und Handwerksstandorte Bielefelds gemacht. Städtisch geprägt ist Brackwede das wichtigste Nebenzentrum Bielefelds. Die Brackweder Hauptstrasse ist als Einkaufsstrasse bekannt. Der lebendige Stadtbezirk ist hervorragend vernetzt und ist für Familien als Wohnort ansprechend, da er über kurze Schulwege, genügend Arztpraxen und ein gutes Vereins- und Kulturleben verfügt. Der tadellose Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel verbinden diesen Stadtteil mit dem Bielefelder Zentrum und ins weitere Umland. Die Bielefelder Innenstadt ist in wenigen Minuten mit dem Auto, dem Zug, der Straßenbahn oder mit der Buslinie zu erreichen. Gute Verkehrsanbindung über die Region hinaus bieten die Autobahn A2 und A33.

CODE DU BIEN: 24019005 - 33647 Bielefeld – Brackwede

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 174.70 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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 Handelsregisterauszugs, 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.



CODE DU BIEN: 24019005 - 33647 Bielefeld – Brackwede

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

VON POLL IMMOBILIEN

---

Hermannstraße 1 / Ecke Niederwall Bielefeld

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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