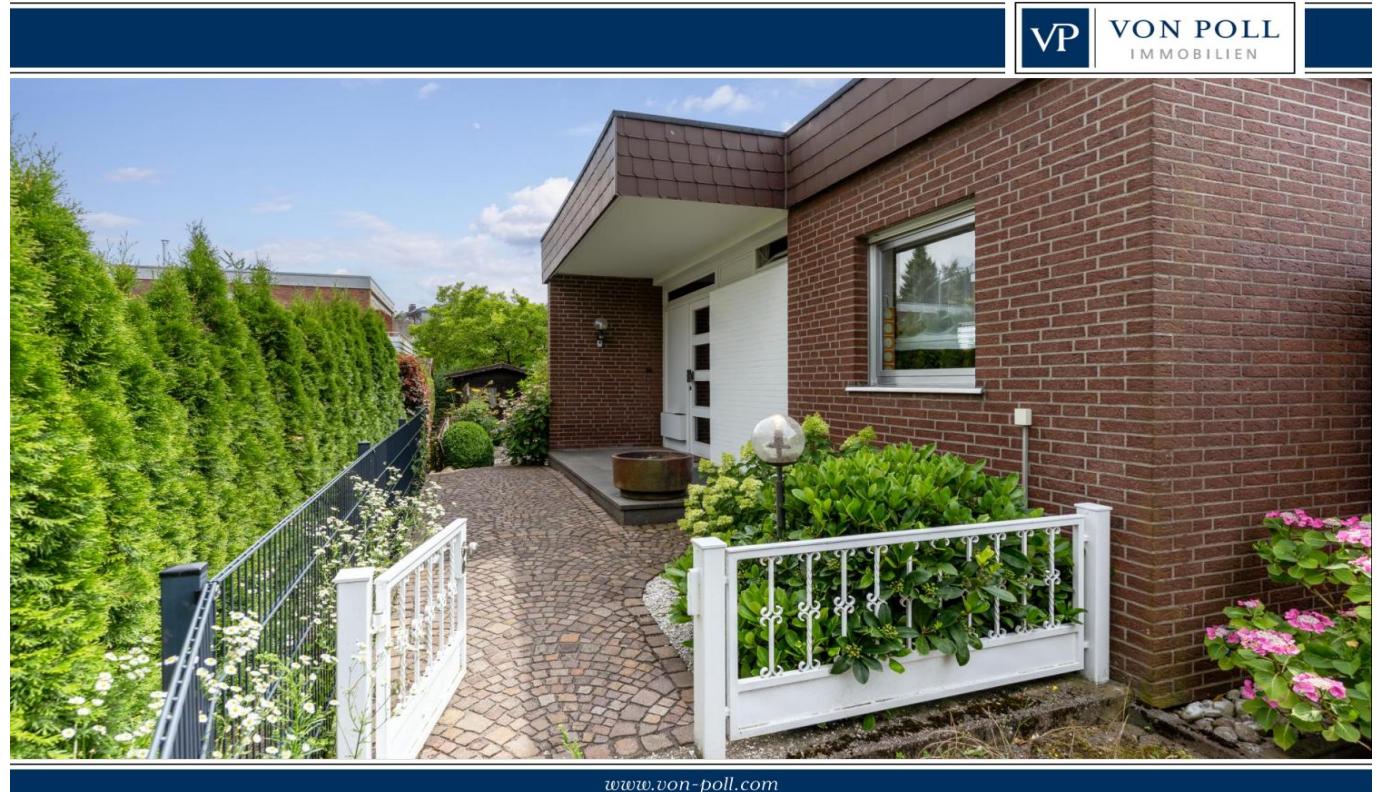


Bielefeld – Brackwede

# Bielefeld-Brackwede : maison individuelle très bien entretenue | emplacement recherché sur un versant exposé sud | env. 203 m<sup>2</sup> | 6,5 pièces | garage

**CODE DU BIEN: 25019021**



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

**PRIX D'ACHAT: 490.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 202,63 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 459 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25019021 - 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: 25019021 - 33647 Bielefeld – Brackwede**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25019021	Prix d'achat	490.000 EUR
Surface habitable	ca. 202,63 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	6.5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	5	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1972	Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25019021 - 33647 Bielefeld – Brackwede**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	165.35 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.09.2034	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 25019021 - 33647 Bielefeld – Brackwede

## La propriété



CODE DU BIEN: 25019021 - 33647 Bielefeld – Brackwede

## La propriété



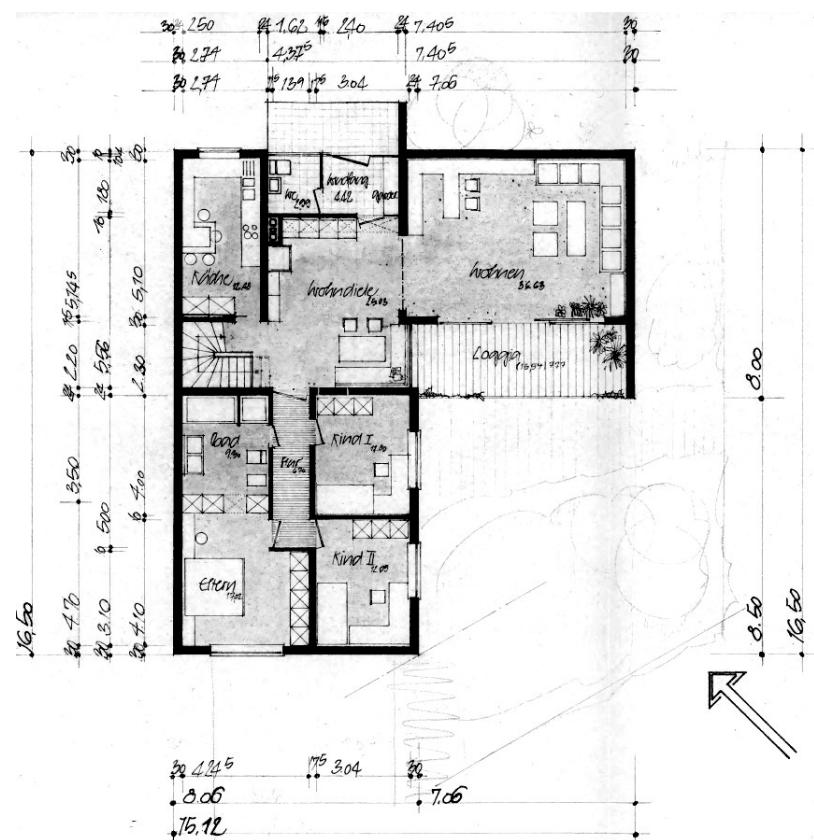
CODE DU BIEN: 25019021 - 33647 Bielefeld – Brackwede

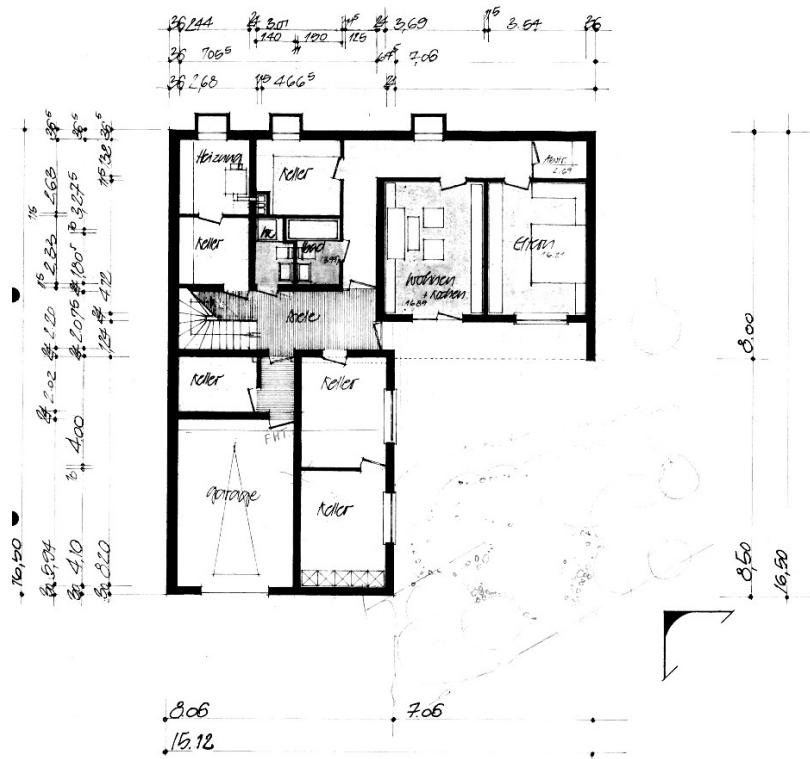
## La propriété



CODE DU BIEN: 25019021 - 33647 Bielefeld – Brackwede

# Plans d'étage





**CODE DU BIEN: 25019021 - 33647 Bielefeld – Brackwede**

## Une première impression

Cette spacieuse maison mitoyenne de deux étages, construite dans les années 1970 avec des matériaux de qualité et régulièrement modernisée depuis, bénéficie d'un emplacement paisible et naturel sur le versant sud de la forêt de Teutoburg. À quelques pas de l'arrêt de tramway, elle est idéale pour ceux qui apprécient la proximité des transports en commun et le calme de la nature. La maison présente des atouts indéniables, tels que d'élégants sols en travertin, des meubles sur mesure en bois clair, et se trouve en excellent état général. Avec environ 202 m<sup>2</sup> de surface habitable, elle offre un espace généreux pour les familles, et la vie multigénérationnelle y est tout à fait envisageable. Au rez-de-chaussée, vous trouverez un séjour lumineux avec une grande baie vitrée donnant sur un balcon exposé plein sud, un hall d'entrée accueillant avec un poêle à bois, une cuisine séparée et un espace nuit privé comprenant une chambre et une salle de bains privative. Deux autres pièces et un WC complètent ce niveau. Le sous-sol, avec son entrée indépendante, offre un espace de vie et de service supplémentaire : deux pièces, une salle d'eau, un sauna et des espaces de rangement pratiques. Un garage pour un véhicule se trouve également à ce niveau. La propriété est agrémentée d'un jardin paysager soigné et bien entretenu, agrémenté d'arbres matures qui offrent une excellente intimité. Intéressé(e) ? Nous serions ravis de vous fournir des informations détaillées sur cette propriété et son potentiel lors d'un entretien personnalisé.

CODE DU BIEN: 25019021 - 33647 Bielefeld – Brackwede

## Détails des commodités

Mit dieser Aufteilung können Sie rechnen:

### ERDGESCHOSS

- zentraler Flur
- Gäste-WC
- Essbereich
- gemütliches Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten
- Küche
- Bad
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer
- Treppe ins Hanggeschoss

### UNTERGESCHOSS

- zentraler Flur
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Sauna
- Abstellraum
- Wasch- und Heizungskeller
- Kellerraum
- Kellerraum
- Abstellraum
- Garage

### HIGHLIGHTS

- + sehr gepflegter Zustand
- + ruhige Lage in gewachsenem Wohngebiet
- + gute Raumaufteilung
- + Garten in Süd-Ausrichtung
- + Garage

**CODE DU BIEN: 25019021 - 33647 Bielefeld – Brackwede**

## Tout sur l'emplacement

Brackwede ist einer der größten Stadtteile Bielefelds. Und er ist einer, in dem es sich besonders gut leben lässt: hier vereint sich naturnahes Wohnen auf der Sonnenseite des Teutoburger Waldes mit einer sehr gut ausgestatteten Infrastruktur. Hier zu wohnen, bedeutet eine hohe Lebens- und Wohnqualität. Für jede Altersgruppe. So finden Sie in unmittelbarer Nähe unserer Immobilie, welche in einer bestehenden Wohnsiedlung liegt, den angrenzenden Wald, der zum Wandern, Joggen oder zu ausgedehnten Spaziergängen mit Kind und Hund einlädt.

Neben dem besonders umfangreichen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und Kultureinrichtungen als auch Gastronomie, zeichnet sich dieser Stadtteil durch das Angebot aller Schulformen und vielen Kinderbetreuungsmöglichkeiten aus. Die sehr gute ärztliche Versorgung als auch hervorragende und schnelle Anbindung an die City mit öffentlichen Verkehrsmitteln tragen zur Wohnqualität bei.

**CODE DU BIEN: 25019021 - 33647 Bielefeld – Brackwede**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 165.35 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

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: 25019021 - 33647 Bielefeld – Brackwede**

## Contact

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

Markus Nagel

---

Hermannstraße 1, 33602 Bielefeld  
Tel.: +49 521 - 30 57 58 0  
E-Mail: bielefeld@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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