

Bielefeld – Brackwede

# Bielefeld-Brackwede: sehr gepflegtes EFH | beliebt am Südhang | ca. 203 m<sup>2</sup> | 6,5 Zimmer | Garage

????????? ??????????: 25019021



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

???? ??????: 490.000 EUR • ??????????: ca. 202,63 m<sup>2</sup> • ?????????: 6.5 • ??????? ????: 459 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25019021 - 33647 Bielefeld – Brackwede

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25019021 - 33647 Bielefeld – Brackwede

?? ??? ??????

???????? ??????????	25019021	????? ???????	490.000 EUR
????????????	ca. 202,63 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????????	6.5	????????????	????????????????
???????????? ???	5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????	2	????????	???????
????? ?????????????	1972	????????????	????????
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ?????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25019021 - 33647 Bielefeld – Brackwede

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	????????? ???????	165.35 kWh/m²a
??????????????	18.09.2034	?????????????	
??????????????????		?????????????	F
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	?????????????	
		????? ??????????????	1972
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 25019021 - 33647 Bielefeld – Brackwede

?? ?????????



??????? ????????: 25019021 - 33647 Bielefeld – Brackwede

?? ????????

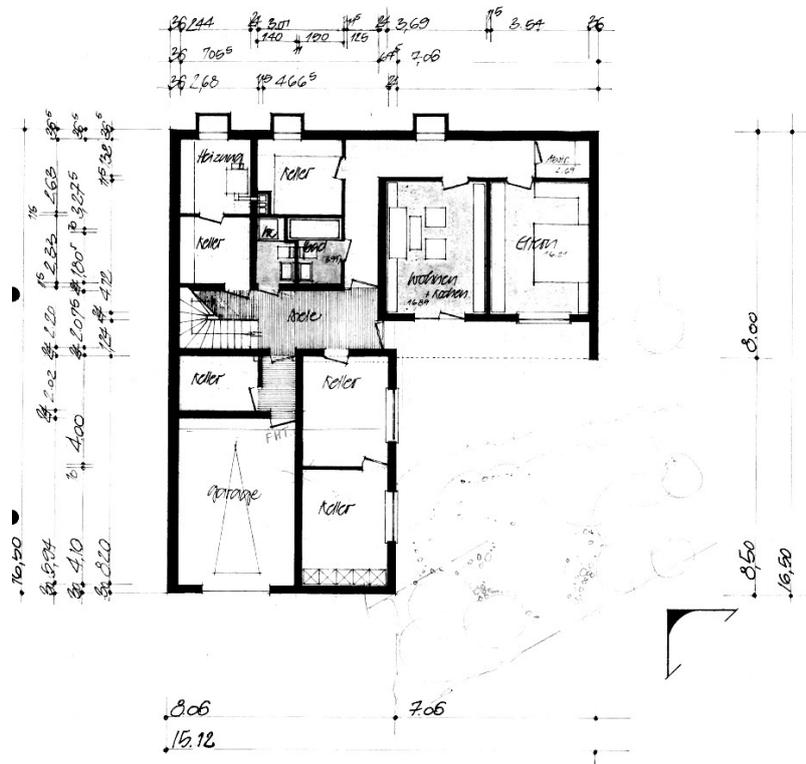


???????? ??????????: 25019021 - 33647 Bielefeld – Brackwede

?? ?????????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ???????????????.

??????? ???????: 25019021 - 33647 Bielefeld – Brackwede

??? ?????? ???????????

Dieses großzügige, zweigeschossige Reihenendhaus wurde in den 1970er Jahren in hochwertiger Bauweise errichtet und seitdem regelmäßig modernisiert. Es befindet sich in ruhiger, naturnaher Lage am Südhang des Teutoburger Waldes und in fußläufiger Entfernung zur Straßenbahnhaltestelle – ideal für alle, die eine gute Anbindung und gleichzeitig Erholung im Grünen schätzen.

Das Haus überzeugt durch stilvolle Ausstattungsdetails wie edle Travertinböden, helle, maßgefertigte Holzeinbauten und einen insgesamt sehr gepflegten Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 202 m<sup>2</sup> bietet es viel Platz für Familien – auch ein Mehrgenerationenwohnen ist problemlos möglich.

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein lichtdurchfluteter Wohnbereich mit großer Fensterfront und Zugang zum Südbalkon, eine einladende Wohndiele mit Kaminofen, eine separate Küche sowie ein privater Schlafbereich mit Schlafzimmer und Bad en Suite. Zwei weitere Zimmer und ein Gäste-WC runden diese Etage ab.

Das Untergeschoss verfügt über einen separaten Eingang und bietet zusätzliche Wohn- und Nutzfläche: zwei Zimmer, ein Duschbad, eine Sauna sowie praktische Abstellräume. Auch die Garage für ein Fahrzeug befindet sich auf dieser Ebene.

Abgerundet wird die Immobilie durch den liebevoll angelegten und gepflegten Garten mit dem alten Baumbestand, welcher hervorragenden Sichtschutz bietet.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne informieren wir Sie ausführlich über diese Immobilie mit ihrer Perspektive in einem persönlichen Gespräch.

??????? ???????: 25019021 - 33647 Bielefeld – Brackwede

???????????????? ???? ??????????

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

???????? ??????????: 25019021 - 33647 Bielefeld – Brackwede

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ???????: 25019021 - 33647 Bielefeld – Brackwede

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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.

???????? ??????????: 25019021 - 33647 Bielefeld – Brackwede

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Markus Nagel

---

Hermannstraße 1 / Ecke Niederwall, 33602 Bielefeld

Tel.: +49 521 - 30 57 58 0

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

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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