

Bielefeld – Brake

## Bielefeld-Brake: Lichtdurchflutes Architektenhaus | ca. 185 m<sup>2</sup> | ELW | Garten | Carport & Garage

???????: 25019023

360°-Rundgang

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

?????: 448.500 EUR • ?????: ca. 185 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ??????: 591 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25019023 - 33729 Bielefeld – Brake

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

????????? ??????????: 25019023 - 33729 Bielefeld – Brake

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25019023
???????????	ca. 185 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	7
?????????? ???	3
???????????	
???????????	2
???? ??????????????	1985
????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ???????????, 1 x ???????

????? ????????	448.500 EUR
??????	????????????? ???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	???????
???????	????????? ???????????
???????	?????????, WC ???????????, ??????, ??????, ?????, ????????????????? ?????????, ????????

????????? ??????????: 25019023 - 33729 Bielefeld – Brake

## ????????????? ??????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????? ?????	?????? ????????	174.20 kWh/m²a
	???????	???????????	
???????????????	06.07.2035	???????????	F
???????????????????		???????????	
????? ????		???????????	
????? ????????????	??????	?????????????????	1985
		?????????? ?? ??	
		???????????	
		???????????????????	

???????? ?????: 25019023 - 33729 Bielefeld – Brake

?? ???????



???????? ?????: 25019023 - 33729 Bielefeld – Brake

?? ???????



???????? ?????: 25019023 - 33729 Bielefeld – Brake

?? ???????



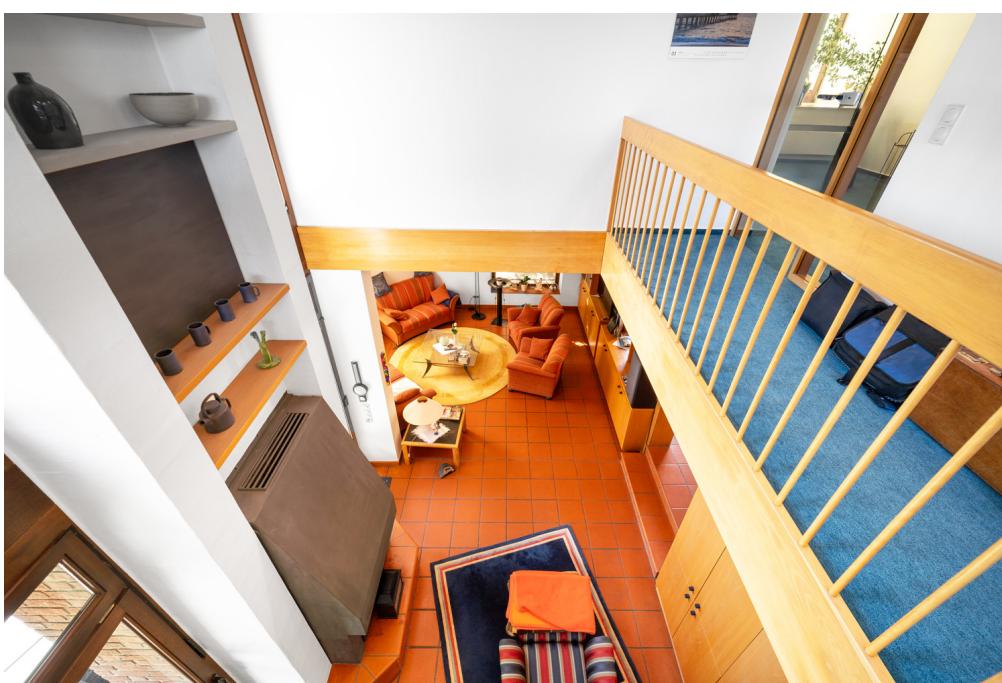
???????? ?????: 25019023 - 33729 Bielefeld – Brake

?? ???????



???????? ????????: 25019023 - 33729 Bielefeld – Brake

?? ????????



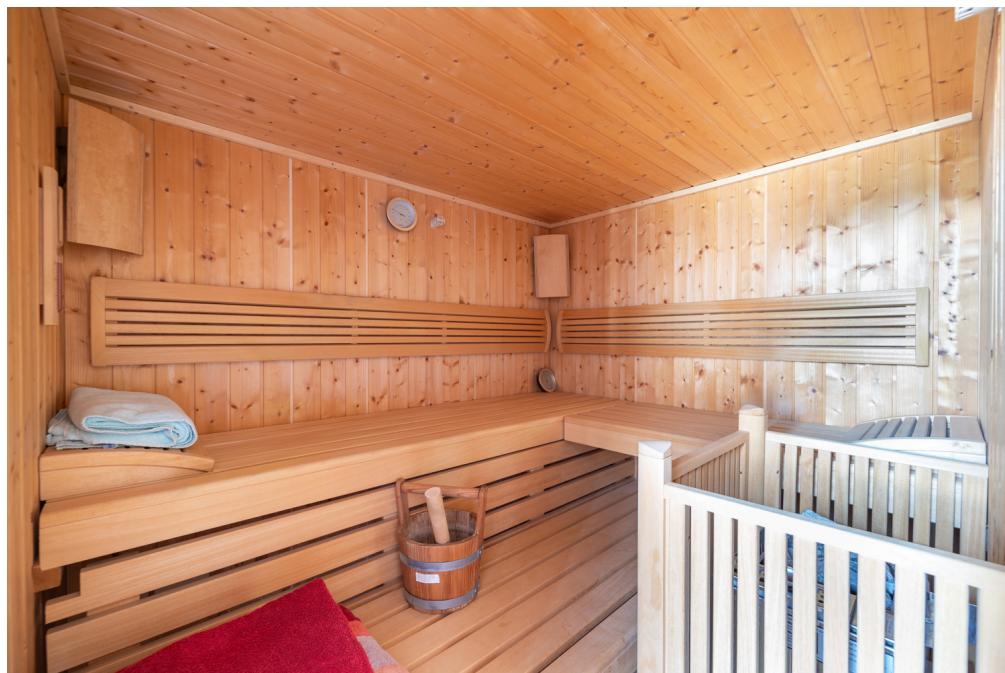
?????? ??????: 25019023 - 33729 Bielefeld – Brake

?? ??????



????????? ??????????: 25019023 - 33729 Bielefeld – Brake

?? ????????



????????? ????????: 25019023 - 33729 Bielefeld – Brake

??????



???????? ?????: 25019023 - 33729 Bielefeld – Brake

## ??? ????? ????????

360° Virtuelle Tour über folgenden Link verfügbar:

<https://tour.giraffe360.com/2939276d4631496dbe6263b051ab4c4c/>

Dieses Architektenhaus mit Einliegerwohnung aus dem Jahr 1985 befindet sich in ruhiger Wohnlage in Bielefeld-Brake. Es verfügt insgesamt über ca. 185?m<sup>2</sup> Wohnfläche, davon ca. 154?m<sup>2</sup> im Haupthaus und ca. 27?m<sup>2</sup> in der Einliegerwohnung. Beim Betreten des Hauses befinden sich im Eingangsbereich zur Linken ein Gäste-WC sowie der Hauswirtschaftsraum mit der Heizungsanlage. Zur Rechten führt der Weg in die Küche, während sich geradeaus der großzügige Wohn- und Essbereich öffnet.

Der Wohn- und Essbereich erstreckt sich im Split-Level-Stil über zwei versetzte Ebenen und überzeugt durch eine offene, lichtdurchflutete Gestaltung. Besonders eindrucksvoll sind die großen Fensterflächen, die sich auf der Seite zur Terrasse vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss erstrecken und dem Raum eine besondere architektonische Tiefe verleihen.

Die Küche ist sowohl vom Eingangsbereich als auch vom Wohn-/Essbereich aus zugänglich. Sie ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet und über einen praktischen Vorrats- bzw. Verbindungsgang direkt mit der Garage verbunden, um Einkäufe bequem ins Haus zu bringen.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die Terrasse und in den kleinen, gepflegten Garten, der zum Entspannen einlädt. Ebenfalls vom Wohnzimmer aus führt eine stilvolle Holztreppe ins Dachgeschoss. Dort befinden sich ein Büro mit Zugang zum Balkon sowie ein offener Galeriebereich mit Blick in das Wohnzimmer. Ergänzt wird das Obergeschoss durch drei weitere Schlafräume und zwei Badezimmer – eines mit Dusche und Badewanne, das andere mit Dusche.

Eines der Schlafzimmer wurde zu einem Saunaraum umgestaltet, kann jedoch problemlos wieder als Schlaf- oder Kinderzimmer genutzt werden. Zusätzlich gibt es einen kleinen Abstellraum, einen Ankleidebereich sowie eine Dachbodenluke zu einem geräumigen Speicher.

Die Einliegerwohnung ist über einen separaten Hauseingang zugänglich und besteht aus einem Wohn-/Schlafraum mit kleiner Kochnische sowie einem Badezimmer. Sie ist

derzeit an einen Pendler vermietet. Ein eigener Carport steht ebenfalls zur Verfügung. Eine bauliche Verbindung mit dem Haupthaus ist möglich, so kann bei Bedarf ein zusätzlicher Wohnraum, ein Büro oder Gästebereich entstehen.

Dieses Haus bietet viel Potenzial für eine individuelle Gestaltung und wartet auf einen passenden Käufer, der seiner Kreativität freien Lauf lassen möchte.

????????? ??????????: 25019023 - 33729 Bielefeld – Brake

## ???????????????? ??? ????????

### ERDGESCHOSS

- Eingangsbereich
- Gäste-WC
- Hauswirtschafts-/Heizungsraum
- geräumiges Wohn-/Esszimmer
- Fußbodenheizung
- Küche mit Markengeräten
- Vorratsraum mit Zugang zur Garage
- Terrasse zum Garten

### DACHGESCHOSS

- Büro mit Empore
- Schlafzimmer I
- Kinderzimmer II
- Kinderzimmer III (Derzeit als Sauna)
- Bad I mit Dusche, WC und Badewanne
- Bad II mit WC und Duschtasse

### EINLIEGERWOHNUNG

- Wohn-/Schlafraum mit Kochnische
- Badezimmer mit Dusche

### SPITZBODEN

- Geräumig mit viel Abstellfläche

???????? ?????: 25019023 - 33729 Bielefeld – Brake

## ??? ??? ??? ????????

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage im Stadtteil Bielefeld-Brake. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern und viel Grün – ideal für Familien oder alle, die ein ruhiges, gepflegtes Umfeld suchen.

Trotz der ruhigen Lage ist die Verkehrsanbindung sehr gut: Der öffentliche Nahverkehr ist fußläufig erreichbar, ebenso Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Die Innenstadt von Bielefeld sowie die Autobahn A2 sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Auch Freizeitangebote und Naherholungsgebiete befinden sich in direkter Umgebung.

?????? ??????: 25019023 - 33729 Bielefeld – Brake

## ????? ??????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 174.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25019023 - 33729 Bielefeld – Brake

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

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

Markus Nagel

---

Hermannstraße 1, 33602 Bielefeld

Tel.: +49 521 - 30 57 58 0

E-Mail: bielefeld@von-poll.com

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

---

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