

Bielefeld – Brackwede

Bielefeld-Brackwede: Stilvoll modernisiertes EFH | Einliegerwohnung | ca. 234 m² | Hanglage

????????? ??????????: 24019005



www.von-poll.com

???? ??????: 799.000 EUR • ??????????: ca. 234,97 m² • ??????: 8 • ?????? ????: 627 m²

??????? ?????????: 24019005 - 33647 Bielefeld – Brackwede

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

???????? ??????????: 24019005 - 33647 Bielefeld – Brackwede

?? ??? ??????

???????? ?????????	24019005
????????????	ca. 234,97 m ²
?????? ???????	???????????????? ??????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????
??????????	8
?????????????? ??? ???????????	5
???????????	4
????? ?????????????	1987
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ?????????????

????? ???????	799.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????????????	2023
????????? ??????????????	???????
????????????????????	ca. 0 m ²
??????	?????????, WC ?????????????, ???????????????? ?????????, ??????????

??????? ????????: 24019005 - 33647 Bielefeld – Brackwede

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

?????????? ??????????	??????????? ??????????	??????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ??????????	GAS	??????	174.70 kWh/m²a
?????????? ?????????????? ??????? ??	11.02.2034	?????????? ??????????	
???? ??????????	??????	?????????? ??????????? ??????????	F

???????? ??: 24019005 - 33647 Bielefeld – Brackwede

?? ???????



???????? ??????????: 24019005 - 33647 Bielefeld – Brackwede

?? ?????????



???????? ??: 24019005 - 33647 Bielefeld – Brackwede

?? ???????



???????? ??: 24019005 - 33647 Bielefeld – Brackwede

?? ???????



???????? ??????????: 24019005 - 33647 Bielefeld – Brackwede

?? ?????????



???????? ?????????: 24019005 - 33647 Bielefeld – Brackwede

?? ?????????



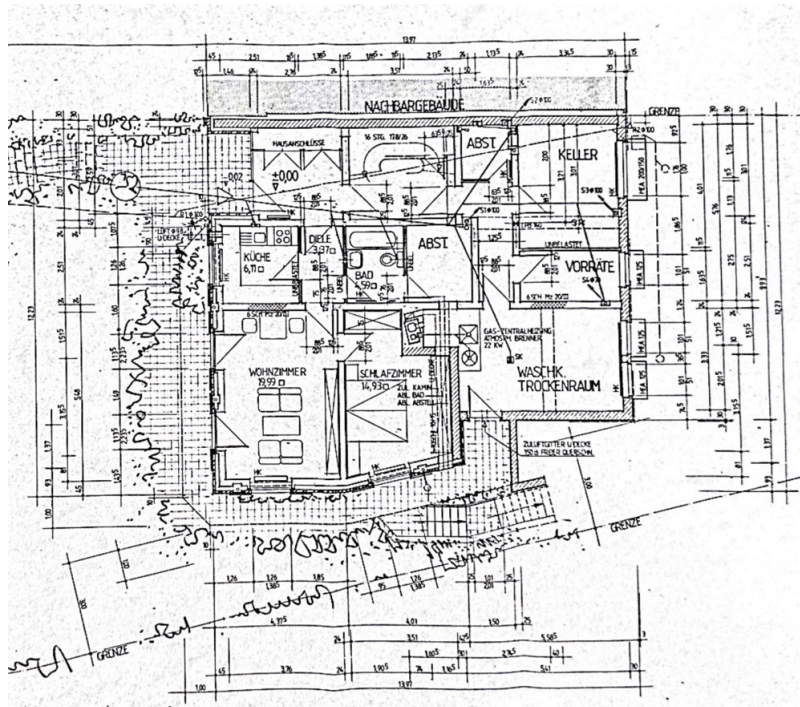
???????? ?????: 24019005 - 33647 Bielefeld – Brackwede

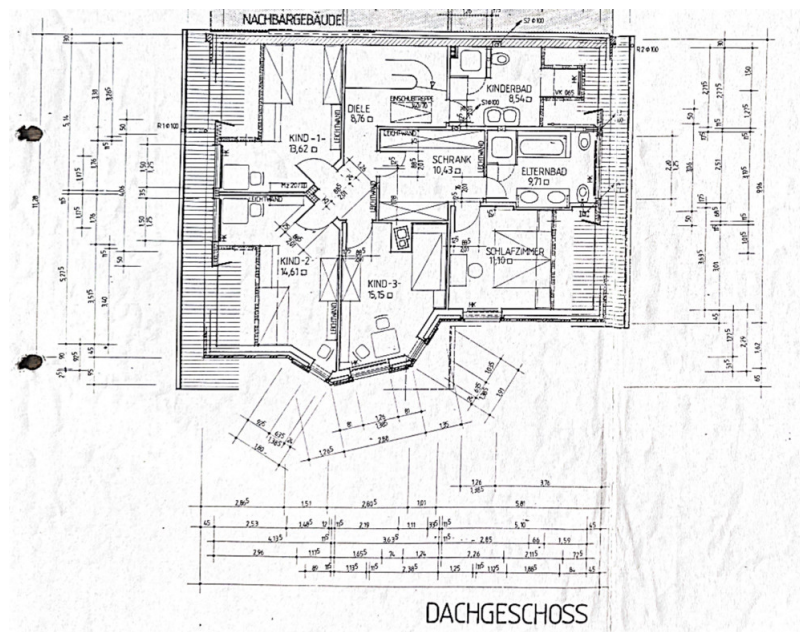
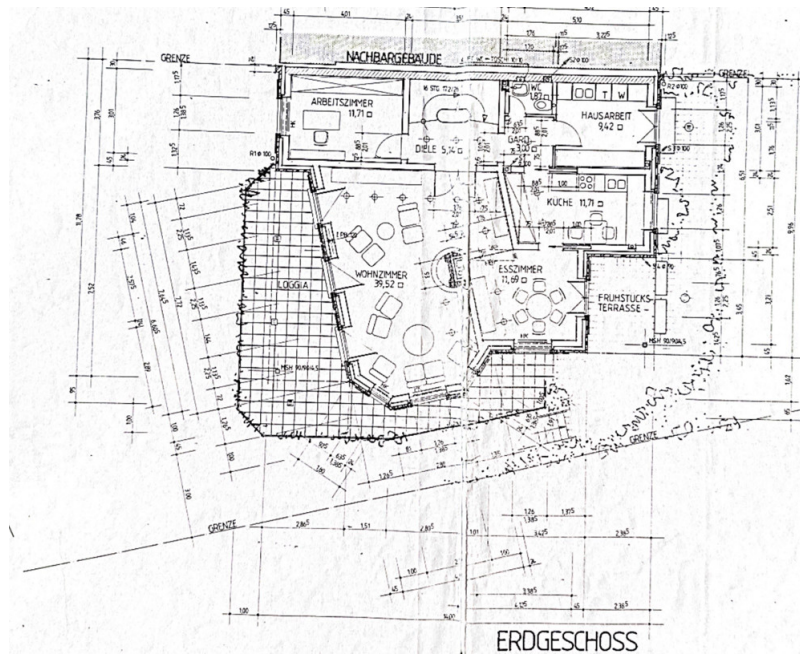
?? ???????



??????? ???????: 24019005 - 33647 Bielefeld – Brackwede

??????





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

??????? ?????????: 24019005 - 33647 Bielefeld – Brackwede

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

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.

??????? ???????: 24019005 - 33647 Bielefeld – Brackwede

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

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

??????? ?????????: 24019005 - 33647 Bielefeld – Brackwede

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

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.

??????? ?????????: 24019005 - 33647 Bielefeld – Brackwede

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

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.

??????? ?????????: 24019005 - 33647 Bielefeld – Brackwede

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

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

VON POLL IMMOBILIEN

Hermannstraße 1 / Ecke Niederwall Bielefeld
E-Mail: bielefeld@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com