Bielefeld – Brackwede

Am Frölenberg in Bielefeld-Brackwede: Gepflegte Maisonette-Wohnung mit Terrasse am Südhang

VP azonosító: 25019009

VÉTELÁR: 340.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 140 m^2 • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25019009 - 33647 Bielefeld – Brackwede

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25019009 - 33647 Bielefeld – Brackwede

Áttekintés

VP azonosító	25019009
Hasznos lakótér	ca. 140 m²
Szobák	4
Hálószobák	3
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1980
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Garázs, 10000 EUR (Eladó)

Vételár	340.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszer?sített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25019009 - 33647 Bielefeld – Brackwede

Áttekintés: Energia adatok

F?tési rendszer	Központif?tés
Energiaforrás	Könny? földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	30.09.2028
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végs? energiafogyasztás	125.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1982

VP azonosító: 25019009 - 33647 Bielefeld – Brackwede

Az ingatlan

VP azonosító: 25019009 - 33647 Bielefeld – Brackwede

Az ingatlan

VP azonosító: 25019009 - 33647 Bielefeld – Brackwede

Az ingatlan

VP azonosító: 25019009 - 33647 Bielefeld – Brackwede

Az ingatlan

VP azonosító: 25019009 - 33647 Bielefeld – Brackwede

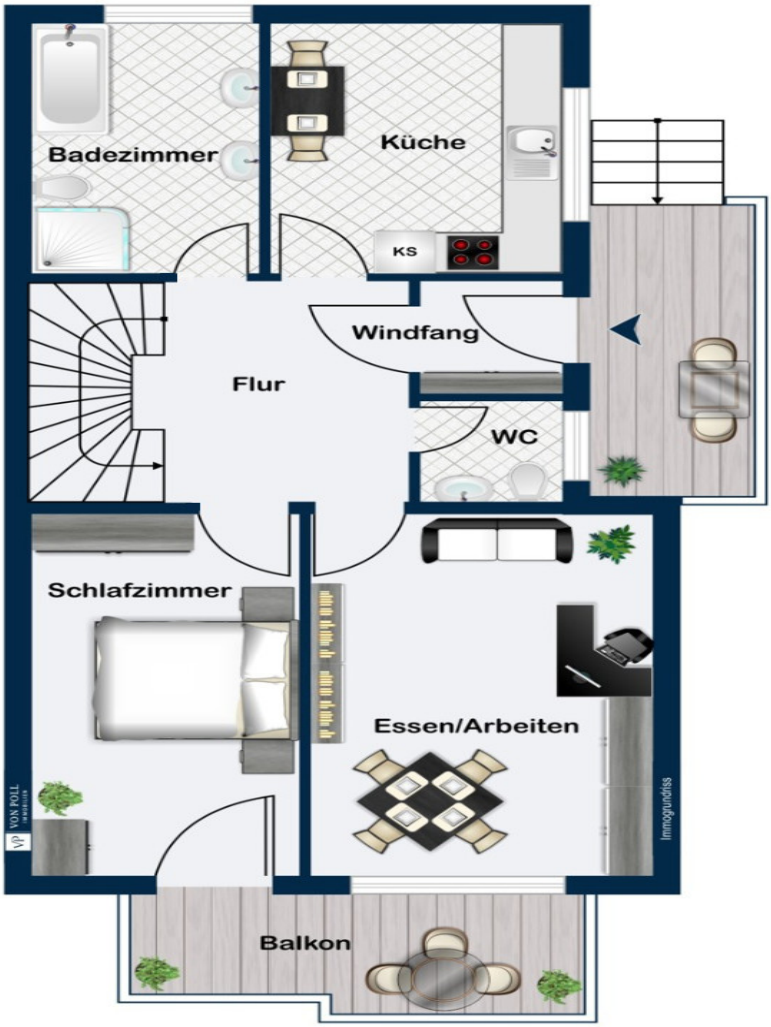
Az ingatlan

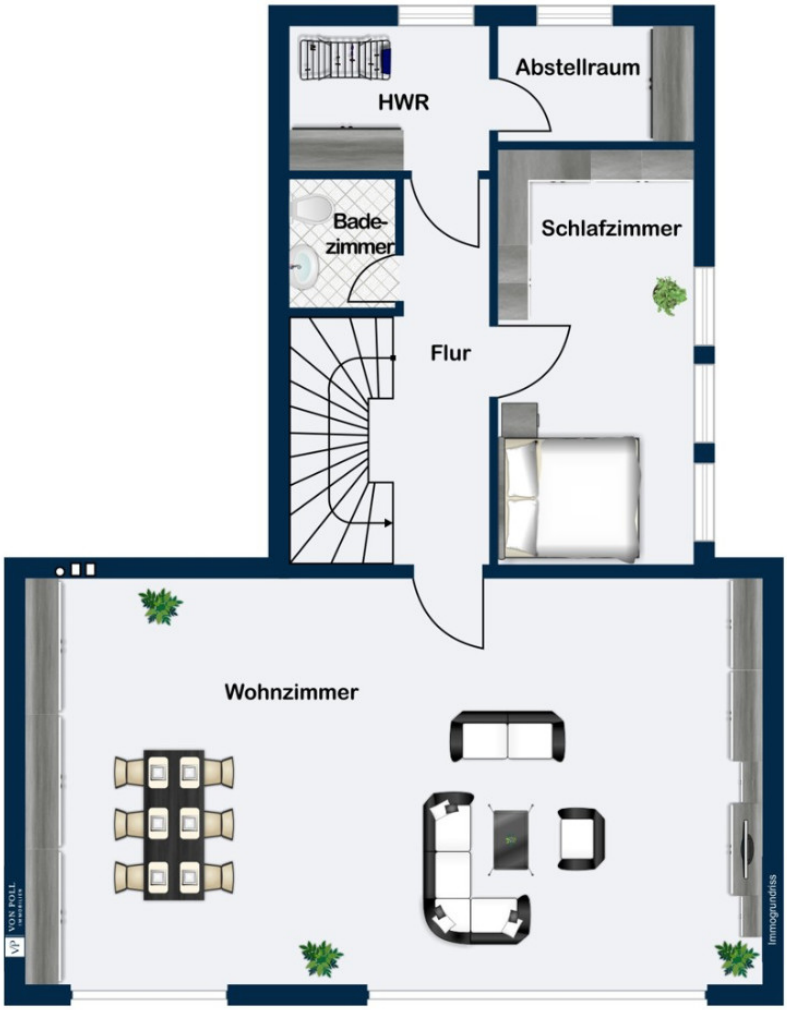
VP azonosító: 25019009 - 33647 Bielefeld – Brackwede

Az ingatlan

VP azonosító: 25019009 - 33647 Bielefeld – Brackwede

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felel?sséget.

VP azonosító: 25019009 - 33647 Bielefeld – Brackwede

Az els? benyomás

Am sonnigen Südhang unterhalb des Teutoburger Waldes liegt diese charmante Maisonettewohnung in bevorzugter Lage von Bielefeld-Brackwede – schön ruhig in einer kleinen Wohnstraße mit angenehmer Nachbarschaft. Die gepflegte Wohnanlage besteht aus lediglich neun Einheiten, wobei die Lage im Objekt ein fast hausähnliches Lebensgefühl vermittelt. Ein separater Zugang führt mit nur wenigen Stufen direkt von der Straße zur eigenen Eingangstür. So entsteht ein hohes Maß an Privatsphäre und Eigenständigkeit – ein Wohnen, das sich eher wie ein eigenes Haus als wie eine Wohnung anfühlt. Die gepflegte Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, lichtdurchflutete Zimmer und eine ruhige Atmosphäre. Wertige Innendekorationen, feine Tischlerarbeiten und sorgfältig ausgeführte Malerarbeiten unterstreichen den harmonischen und stilvollen Gesamteindruck. Insgesamt stehen Ihnen vier Zimmer, zwei Bäder, Gäste WC, ein Hauswirtschaftsraum sowie Balkon und Terrasse zur Verfügung – perfekt für Paare mit Platzbedarf, kleine Familien oder Menschen, die Wert auf ein angenehmes Wohnambiente in ruhiger Lage legen. Im oberen Geschoss empfängt Sie ein zentraler Flur, von dem zwei helle Zimmer abgehen – ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder ruhiges Homeoffice. Eines der beiden Zimmer verfügt über einen großen Balkon in Südausrichtung mit weiterem Blick über Brackwede – ein schöner Rückzugsort für eine Tasse Kaffee oder den kurzen Moment frischer Luft zwischendurch. Ebenfalls auf dieser Etage befindet sich die separate Küche, ausgestattet mit einer stilvollen, gepflegten Einbauküche. Die Küche ist funktional, wohnlich und bildet einen angenehmen Kontrast zur heute oft anzutreffenden Standardlösung. Ein weiteres Highlight dieser Ebene ist das großzügige Badezimmer mit Badewanne, seperater Dusche, zwei Waschbecken und Tageslicht – ein Raum, der nicht nur funktional ist, sondern auch zum Verweilen einlädt. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Raumangebot auf praktische Weise. Eine offene Innentreppe verbindet das obere Geschoss mit dem Wohnbereich im unteren Teil der Wohnung. Unten angekommen, teilt sich der Grundriss klar auf: Nach links gelangt man in ein weiteres, ruhig gelegenes Zimmer, das sich hervorragend als Gästezimmer, Arbeitsbereich oder weiteres Schlafzimmer eignet. Des Weiteren befindet sich dort ein zweites Badezimmer mit Dusche und WC sowie ein geräumiger Hauswirtschaftsraum mit viel Platz für Waschmaschine und Trockner, sowie noch einen zusätzlichem Abstellraum. Rechts der Treppe führt eine Glastür in das äußerst großzügige Wohnzimmer von etwa 50 m² – ein weitläufiger Raum, der durch seine bodentiefen Fenster und die südliche Ausrichtung viel Licht hereinlässt. Der Wohnbereich wirkt freundlich, offen und einladend, ohne auf klare Abgrenzungen zwischen den einzelnen Bereichen zu verzichten. Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang zur sonnigen Südterrasse und dem

gepflegten kleinen Garten. Die Terrasse bietet, ebenso wie der Balkone, einen herrlichen Weitblick über Brackwede. Besonders in den Abendstunden entsteht hier eine stimmungsvolle Atmosphäre – ideal zum Entspannen nach Feierabend, für gesellige Abende oder den ersten Kaffee am Morgen. Eine kleine Treppe mit abschließbarem Tor verbindet die Terrasse direkt mit dem Zugang zur eigenen Garage. Diese Maisonettewohnung vereint viele Vorzüge: großzügiges Wohnen mit individueller Note, durchdachter Grundriss, Außenflächen mit Ausblick und ein seltenes Maß an Privatsphäre. Die ruhige Hanglage am Teutoburgerwald macht sie zu einem idealen Rückzugsort – stadtnah, naturnah und mit viel Wohnqualität.

VP azonosító: 25019009 - 33647 Bielefeld – Brackwede

Részletes felszereltség

- Begehrte Wohnlage am Fröhlenberg unterhalb des Teutoburger Waldes
- Separater Hauseingang mit nur wenigen Stufen
- Vier gut geschnittene Zimmer über zwei Ebenen
- Heller großer Wohnbereich mit bodentiefen Fenstern und Südausrichtung
- Geschützte Sonnenterrasse und pflegeleichter kleiner Garten
- Balkon mit Südausrichtung und Weitblick über Brackwede
- Zwei Bäder: eines mit Badewanne und Dusche, eines mit Dusche und WC
- Gäste-WC auf der oberen Ebene
- Großzügige Küche mit allen Funktionen
- Wertige Innendekoration und Elemente, stilvoller Ausbau in Mahagoni-Edelholz und venezianische Spachtelarbeiten (Stucco Lusso)
- Praktischer Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
- Moderne Gas-Brennwertheizung von Viessmann, neu installiert in 2016 (Energieausweis wurde noch auf Basis der vorherigen Heizungsanlage erstellt)
- Einzelgarage mit eigenem Grundbuch
- Gepflegte kleine Wohnanlage mit nur 9 Eigentümereinheiten
- Ruhiges Wohnen wie im eigenen Haus

VP azonosító: 25019009 - 33647 Bielefeld – Brackwede

Minden a helyszínr?l

Der Frölenberg markiert die begehrteste Wohnlage von Bielefeld-Brackwede. Hier wohnt man ruhig, grün und gleichzeitig hervorragend angebunden. Mit wenigen Schritten ist der Teutoburger Wald mit seinen malerischen Wanderwegen, Radstrecken und Aussichtspunkten erreicht – ein echtes Paradies für Naturliebhaber und Ruhesuchende. Hier lassen sich Spaziergänge direkt vor der Haustür starten – ob am Feierabend oder am Wochenende. Trotz der zurückgezogenen Lage profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur: Das Zentrum von Brackwede ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine hervorragende Nahversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Cafés und allen Dingen des täglichen Bedarfs. Auch Schulen und Kindergärten befinden sich in der Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch Bus- und Bahnverbindungen ebenfalls bequem gegeben – sowohl in Richtung Bielefelder Innenstadt als auch ins Umland. Die Höhenlage am Südhang sorgt nicht nur für eine angenehme, ruhige Wohnatmosphäre mit herrlichem Weitblick, sondern auch für ein fast mediterranes Mikroklima. Diese Kombination aus Natur, Ruhe und urbanen Qualitäten macht die Lage zu einer echten Besonderheit in Bielefeld.

VP azonosító: 25019009 - 33647 Bielefeld – Brackwede

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 125.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

VP azonosító: 25019009 - 33647 Bielefeld – Brackwede

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Markus Nagel

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com