

**Bielefeld - Brackwede**

Bielefeld-Brackwede: casa indipendente molto ben tenuta | posizione popolare su un pendio esposto a sud | circa 203 m<sup>2</sup> | 6,5 locali | garage

**Codice oggetto: 25019021**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 490.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 202,63 m<sup>2</sup> • VANI: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 459 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25019021 - 33647 Bielefeld - Brackwede**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 25019021 - 33647 Bielefeld - Brackwede**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25019021
Superficie netta	ca. 202,63 m <sup>2</sup>
Vani	6.5
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	490.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25019021 - 33647 Bielefeld - Brackwede

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	165.35 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	18.09.2034	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

**Codice oggetto: 25019021 - 33647 Bielefeld - Brackwede**

## La proprietà



Codice oggetto: 25019021 - 33647 Bielefeld - Brackwede

## La proprietà



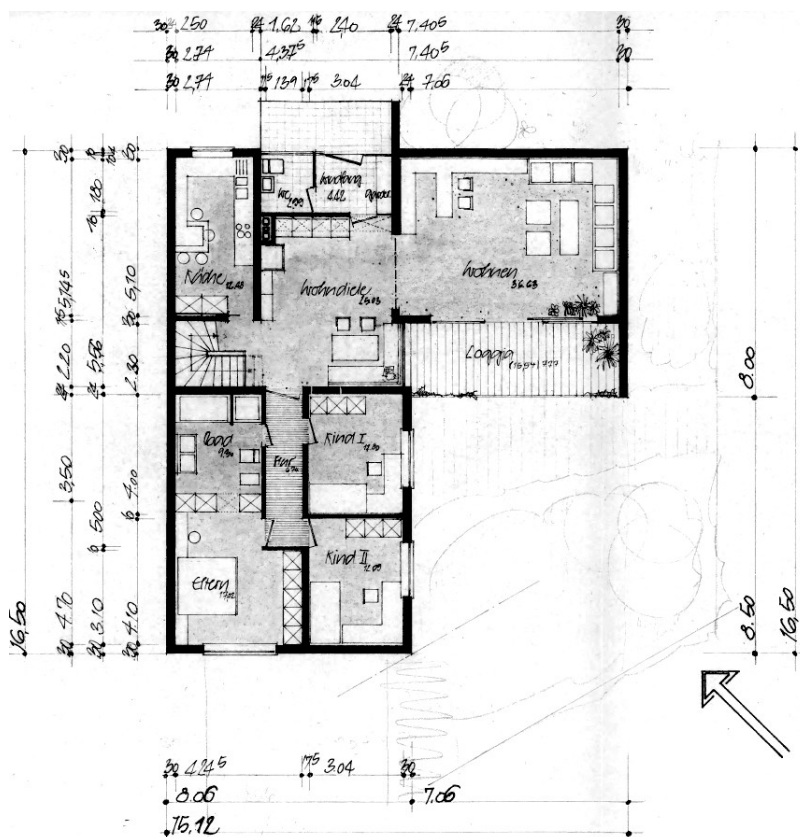
Codice oggetto: 25019021 - 33647 Bielefeld - Brackwede

## La proprietà



Codice oggetto: 25019021 - 33647 Bielefeld - Brackwede

## Planimetrie





**Codice oggetto: 25019021 - 33647 Bielefeld - Brackwede**

## Una prima impressione

Questa spaziosa casa a schiera su due piani è stata costruita con elevati standard negli anni '70 e da allora è stata regolarmente ristrutturata. Gode di una posizione tranquilla e naturale sul versante meridionale della Foresta di Teutoburgo ed è raggiungibile a piedi dalla fermata del tram, ideale per chi apprezza ottimi collegamenti con i mezzi pubblici e il relax nella natura. La casa vanta caratteristiche di stile come eleganti pavimenti in travertino, elementi in legno chiaro su misura, ed è in ottime condizioni generali. Con circa 202 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, offre ampio spazio per le famiglie, consentendo anche la convivenza multigenerazionale. Al piano terra si trovano una luminosa zona giorno con ampie vetrate e accesso al balcone esposto a sud, un accogliente ingresso con stufa a legna, una cucina separata e una zona notte privata con camera da letto e bagno privato. Altre due camere e un bagno per gli ospiti completano questo piano. Il seminterrato, con ingresso indipendente, offre ulteriore spazio abitabile e di servizio: due camere, un bagno con doccia, una sauna e pratici ripostigli. A questo livello si trova anche un garage per un veicolo. La proprietà è completata da un giardino curato e ben curato, con alberi secolari che garantiscono un'eccellente privacy. Abbiamo suscitato il vostro interesse? Saremo lieti di fornirvi informazioni dettagliate su questa proprietà e sul suo potenziale durante una consulenza personalizzata.

**Codice oggetto: 25019021 - 33647 Bielefeld - Brackwede**

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25019021 - 33647 Bielefeld - Brackwede**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25019021 - 33647 Bielefeld - Brackwede**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25019021 - 33647 Bielefeld - Brackwede**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Markus Nagel

---

Hermannstraße 1, 33602 Bielefeld

Tel.: +49 521 - 30 57 58 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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