

**Bielefeld - Brake**

# **Bielefeld-Brake: charmantes Zweifamilienhaus mit kleiner Gewerbeeinheit und großem Garten!**

**Codice oggetto: 26019027**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 445.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 153 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 842 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26019027 - 33729 Bielefeld - Brake**

- **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: 26019027 - 33729 Bielefeld - Brake**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26019027
Superficie netta	ca. 153 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	8
Bagni	2
Anno di costruzione	1936
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	445.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 42 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Balcone

Codice oggetto: 26019027 - 33729 Bielefeld - Brake

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>358.40 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>02.07.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>H</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1936</b>

Codice oggetto: 26019027 - 33729 Bielefeld - Brake

## La proprietà



Codice oggetto: 26019027 - 33729 Bielefeld - Brake

## La proprietà



Codice oggetto: 26019027 - 33729 Bielefeld - Brake

## La proprietà



Codice oggetto: 26019027 - 33729 Bielefeld - Brake

## La proprietà



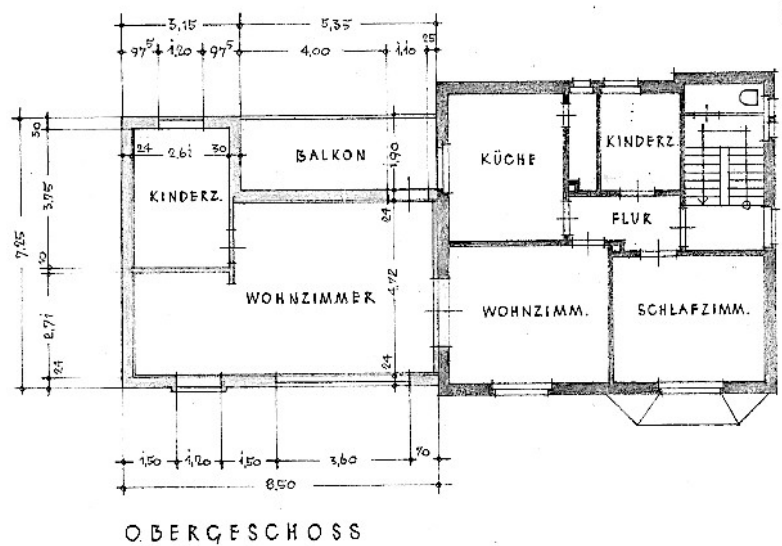
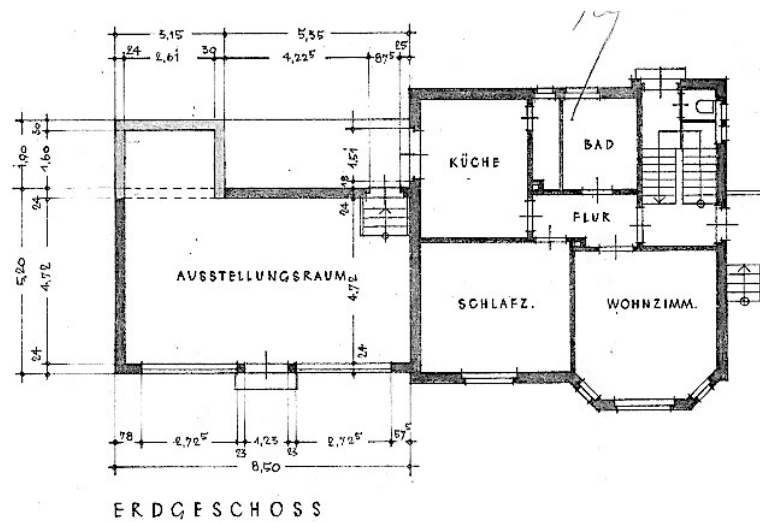
Codice oggetto: 26019027 - 33729 Bielefeld - Brake

## La proprietà



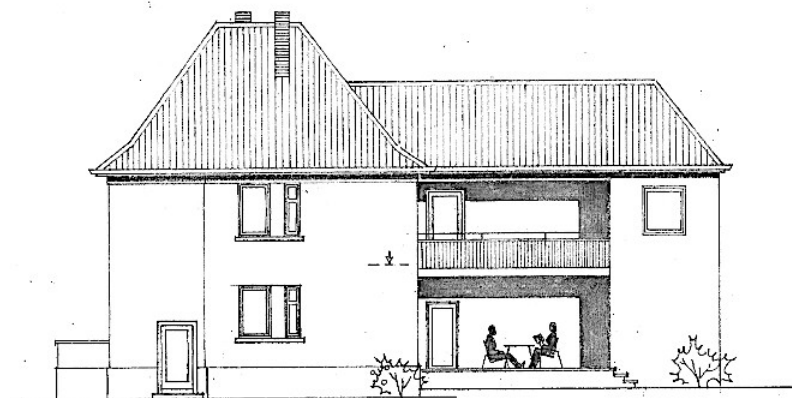
Codice oggetto: 26019027 - 33729 Bielefeld - Brake

## Planimetrie





STRASSENANSICHT



GARTENANSICHT

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26019027 - 33729 Bielefeld - Brake**

## **Una prima impressione**

Schon das großzügige Grundstück eröffnet vielfältige Perspektiven und verleiht dieser Immobilie eine besondere Qualität. In Verbindung mit dem Haus aus dem Jahr 1936 entsteht ein Angebot, das Raum für unterschiedliche Lebens- und Nutzungskonzepte bietet. Ob Wohnen, Arbeiten oder die Kombination aus beidem – die vorhandenen Flächen schaffen Flexibilität und Entwicklungspotenzial für individuelle Ideen und zukünftige Planungen.

Insgesamt stehen acht Zimmer zur Verfügung. Im Erdgeschoss befinden sich eine Wohnung sowie eine zusätzliche Gewerbeeinheit, im Obergeschoss eine großzügige Wohnung. Die Aufteilung ermöglicht ein angenehmes Miteinander von Wohnen und Arbeiten und bietet zugleich viel Raum für individuelle Lebensentwürfe.

Die großzügige Raumstruktur schafft Platz für Familie, Homeoffice, Gäste oder kreative Nutzungsmöglichkeiten, ohne dabei die ruhige Atmosphäre des Hauses zu verlieren. Ein Haus mit Substanz, vielseitigen Perspektiven und dem unverwechselbaren Charakter seines Baujahres – ideal für alle, die Wohnen und Gewerbe unter einem Dach verbinden möchten.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

**Codice oggetto: 26019027 - 33729 Bielefeld - Brake**

## **Dettagli dei servizi**

Mit dieser Aufteilung können Sie rechnen:

### **ERDGESCHOSS**

#### **WOHNUNG**

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Küche
- Bad
- Flur

#### **GEWERBEEINHEIT**

- Ausstellungsraum

#### **OBERGESCHOSS**

- Küche
- Kinderzimmer
- Kinderzimmer
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Wohnzimmer
- Badezimmer
- Balkon

#### **HIGHLIGHTS**

- + charmantes Wohnhaus
- + moderner Zustand
- + Doppelgarage
- + vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

**Codice oggetto: 26019027 - 33729 Bielefeld - Brake**

## **Tutto sulla posizione**

Bielefeld, besticht als wirtschaftlich stabile Mittelstadt mit einer ausgewogenen Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Lebensqualität. Als bedeutendes Zentrum Ostwestfalen-Lippes bietet die Stadt eine verlässliche wirtschaftliche Basis sowie eine vielfältige Beschäftigungsstruktur, die Familien ein sicheres und zukunftsorientiertes Umfeld garantiert.

Der Stadtteil Brake präsentiert sich als besonders familienfreundlicher und ruhiger Wohnbezirk, der mit seiner soliden Infrastruktur und einer lebendigen Gemeinschaft überzeugt. Hier finden Familien ein sicheres Zuhause in einer Umgebung mit niedriger Kriminalitätsrate und einem hohen Anteil an gleichgesinnten Familien und mittelalten Erwachsenen. Die Nähe zur Autobahn A2 sowie ein gut ausgebautes Busnetz gewährleisten eine komfortable Anbindung, während die überschaubare Größe des Stadtteils ein vertrauensvolles Miteinander fördert.

Für Familien besonders attraktiv ist die hervorragende Versorgung mit Bildungseinrichtungen: In nur etwa neun Minuten zu Fuß erreichen Sie mehrere Grundschulen und Kindertagesstätten, die eine liebevolle und qualifizierte Betreuung Ihrer Kinder sicherstellen. Die medizinische Grundversorgung ist ebenfalls vorbildlich, mit Ärzten, Apotheken und Zahnärzten in fußläufiger Entfernung von etwa 15 Minuten, die schnelle und verlässliche Hilfe garantieren. Freizeit und Erholung kommen in Brake nicht zu kurz: Zahlreiche Parks, Spielplätze und Sportanlagen sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und bieten vielfältige Möglichkeiten für gemeinsame Aktivitäten und gesunde Bewegung an der frischen Luft. Ergänzt wird das Angebot durch ein lebendiges kulturelles und gesellschaftliches Leben mit Gemeindehäusern und Kinder- und Jugendhäusern, die das Gemeinschaftsgefühl stärken.

Die nahegelegenen Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte wie Netto, Combi und Aldi, sind bequem in etwa 15 Minuten zu Fuß erreichbar und ermöglichen den täglichen Bedarf stressfrei zu decken. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien in unmittelbarer Nähe, beispielsweise an der Haltestelle Elmshorner Straße (1 Minute Fußweg) und dem Bahnhof Brake (ca. 15 Minuten Fußweg), ausgezeichnet, was Familien flexible Mobilität ohne Auto ermöglicht.

Brake in Bielefeld vereint somit alle Voraussetzungen für ein sicheres, geborgenes und lebenswertes Umfeld, in dem Familien ihre Zukunft mit Vertrauen und Freude gestalten können. Die harmonische Verbindung von naturnaher Ruhe, umfassender Infrastruktur und einer starken Gemeinschaft macht diesen Standort zur idealen Wahl für Familien, die

Wert auf ein ausgewogenes und erfülltes Leben legen.

**Codice oggetto: 26019027 - 33729 Bielefeld - Brake**

## **Ulteriori informazioni**

### **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 Handelsregistersauszugs, 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: 26019027 - 33729 Bielefeld - Brake**

## **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)**