

Bielefeld – Brake

# Bielefeld-Brake: Großzügiges Wohnhaus | 2 Etagen | freistehend | ruhige Lage | ca. 163 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Objektnummer: 24019017



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

KAUFPREIS: 345.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 163 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 721 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24019017 - 33729 Bielefeld – Brake

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24019017 - 33729 Bielefeld – Brake

## Auf einen Blick

|               |                        |
|---------------|------------------------|
| Objektnummer  | 24019017               |
| Wohnfläche    | ca. 163 m <sup>2</sup> |
| Dachform      | Satteldach             |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung      |
| Zimmer        | 5.5                    |
| Schlafzimmer  | 3                      |
| Badezimmer    | 2                      |
| Baujahr       | 1916                   |
| Stellplatz    | 2 x Freiplatz          |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 345.000 EUR   |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus   |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2012  |
| Zustand der Immobilie      | modernisiert  |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Nutzfläche                 | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Balkon  |

Objektnummer: 24019017 - 33729 Bielefeld – Brake

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         |
| Energieausweis gültig bis  | 23.04.2034 |
| Befuerung                  | Öl         |

|                         |                             |
|-------------------------|-----------------------------|
| Energieausweis          | Bedarfsausweis              |
| Endenergiebedarf        | 262.50 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energie-Effizienzklasse | H                           |

Objektnummer: 24019017 - 33729 Bielefeld – Brake

## Die Immobilie



Objektnummer: 24019017 - 33729 Bielefeld – Brake

## Die Immobilie



Objektnummer: 24019017 - 33729 Bielefeld – Brake

## Die Immobilie



Objektnummer: 24019017 - 33729 Bielefeld – Brake

## Die Immobilie





Objektnummer: 24019017 - 33729 Bielefeld – Brake

## Die Immobilie



Objektnummer: 24019017 - 33729 Bielefeld – Brake

## Die Immobilie



Objektnummer: 24019017 - 33729 Bielefeld – Brake

## Die Immobilie



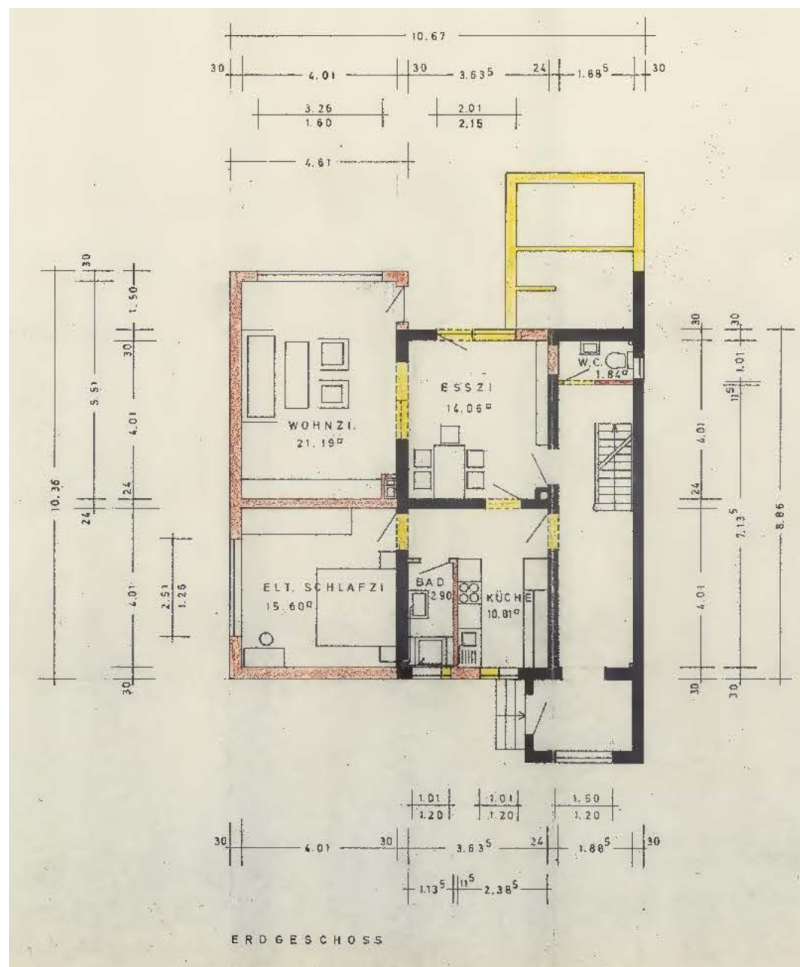
Objektnummer: 24019017 - 33729 Bielefeld – Brake

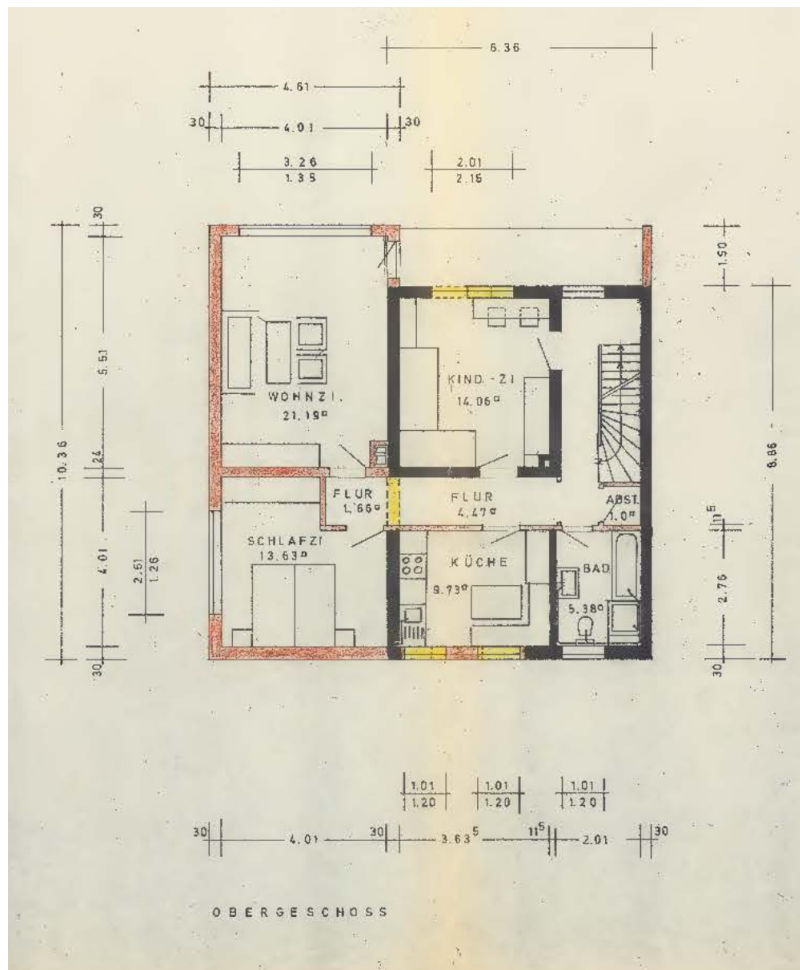
## Die Immobilie

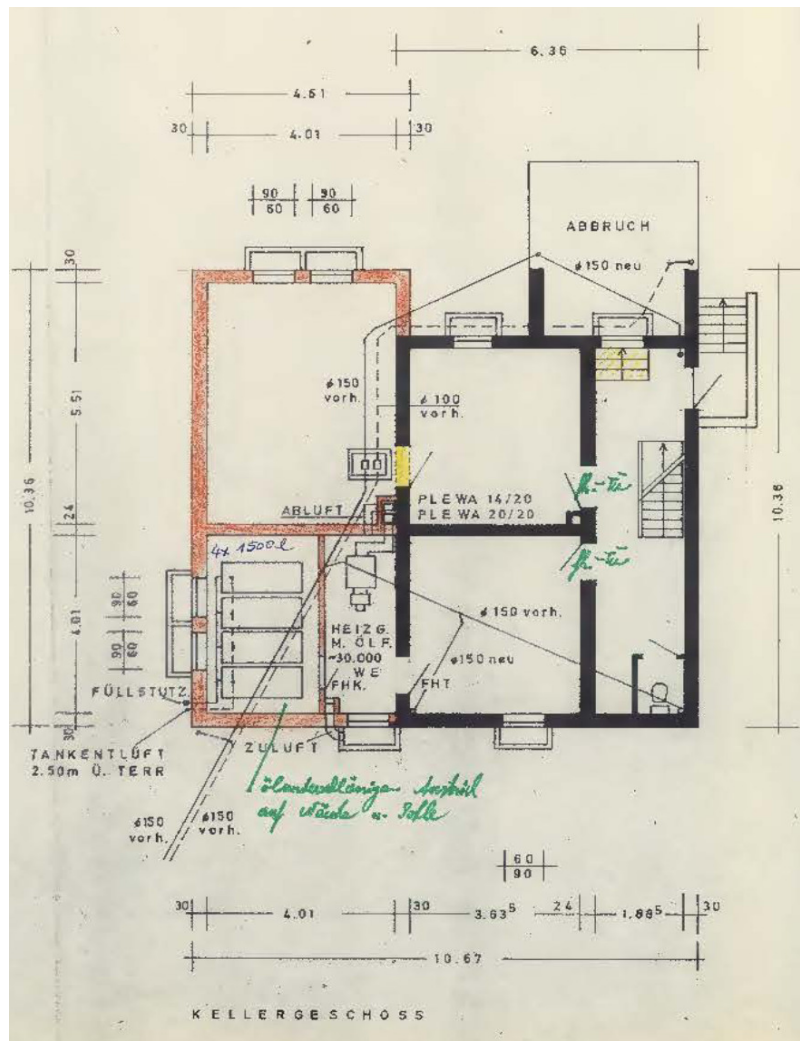


Objektnummer: 24019017 - 33729 Bielefeld – Brake

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 24019017 - 33729 Bielefeld – Brake**

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Wohnhaus mit dem Ursprungsbaujahr 1916 befindet sich auf einem ca. 721 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 163 m<sup>2</sup>. Das Objekt wurde zuletzt im Jahr 2012 modernisiert und verfügt über insgesamt 5½ Zimmer sowie zwei Küchen, zwei Badezimmer und ein Gäste-WC. Im Jahr 1970 wurde dieses JUWEL liebevoll angebaut und aufgestockt und in dem Zuge von Grund auf saniert. Durch sinnvolle Umgestaltung des Grundrisses wurde der Raum neu definiert. Seitdem wurden außerdem einige Fenster und Scheiben getauscht. Die Raumaufteilung des Hauses ist optimal gestaltet und bietet ausreichend Platz für eine große Familie oder einen Mehrgenerationenhaushalt. Das Erdgeschoss betreten Sie durch einen Windfang und gelangen in den großzügigen Flur, welcher ausreichend Stellfläche für Ihre Garderobe bietet. Am Ende des Flures bietet Ihnen das Erdgeschoss ein Gäste-WC mit Fenster. Anschließend empfängt Sie der helle und offene Wohn- und Essbereich, über welchen Sie auf die Terrasse und über ein paar Stufen in den gepflegten Garten gelangen. Angrenzend an den offenen Bereich gelangen Sie in die Küche, über einen kleinen Flur in das Schlafzimmer und in das Tageslichtbad mit Dusche. Über die Holzterrasse im Flur gelangen Sie in das Obergeschoss, in dem Sie drei Schlafzimmer, zwei davon mit direktem Zugang zum sonnigen Balkon, zur Verfügung haben. Außerdem finden Sie auf dieser Etage die Küche und ein Badezimmer mit Fenster, Dusche und Badewanne. Über eine weitere Holzterrasse betreten Sie das Dachgeschoss, welches über mehr Nutz- und Stellfläche verfügt. Das absolute Highlight dieser Immobilie ist der sonnige Garten mit Weitblick, welcher zu entspannten Stunden mit der Familie einlädt und durch das geräumige Gartenhaus genügend Platz für Ihre Gartenutensilien bietet. Die Immobilie ist vollunterkellert und verfügt über insgesamt vier Kellerräume. Die Einbauküche im Erdgeschoss, sowie die zwei Stellplätze direkt am Haus runden unser Angebot ab. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre schriftliche Kontaktaufnahme per Mail!



Objektnummer: 24019017 - 33729 Bielefeld – Brake

## Ausstattung und Details

Mit dieser Aufteilung können Sie rechnen:

### ERDGESCHOSS

- geräumiger Eingangsbereich, Fliesen
- Gäste-WC mit Fenster, Fliesen
- Tageslichtbad mit Dusche, Fliesen
- großes Schlafzimmer, Laminat
- großzügiger Wohn- und Essbereich mit teils bodentiefen Fenstern, Parkettboden
- Einbauküche, PVC-Boden
- Terrasse mit Zugang zum Garten

### OBERGESCHOSS

- drei geräumige Schlafzimmer
- Sonniger Balkon mit Zugang von zwei Schlafzimmern
- Küche
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne

### DACHGESCHOSS

- zwei ausgebaute Hobbyräume
- zusätzliche Stellfläche

### HIGHLIGHTS

- + gepflegter und großer Garten
- + Anzahl der Zimmer
- + zentrale und ruhige Lage
- + Glasfaseranschluss mit bis zu 1000 MBit/s

Objektnummer: 24019017 - 33729 Bielefeld – Brake

## Alles zum Standort

Brake ist ein Stadtteil von Bielefeld und gehört zum nordöstlichen Stadtbezirk Heepen. Der Bielefelder Ortsteil Brake verbindet vorstädtisches Flair mit dörflichem Leben und zahlreichen infrastrukturellen Einrichtungen. Brake ist sehr günstig an der B61 gelegen und befindet sich in der Mitte zwischen Bielefeld und Herford. Der Bahnhof Bielefeld-Brake, an der Bahnstrecke von Hamm nach Minden gelegen, wird im Stundentakt von diversen Bahnen bedient. Die Stadtbusse der Linie 51 fahren nach Schildesche, Milse und Heepen. Diese Immobilie liegt in einer ruhigen Nebenstraße mit gepflegter Nachbarschaft. Kindergarten und Grundschule sind vor Ort, die weiterführenden Schulen sind verkehrsgünstig zu erreichen. Attraktive Freizeitmöglichkeiten finden sich in der naturnahen Umgebung mit den Naherholungszielen, wie die Braker Auenlandschaft und der Schildesche Obersee, oder aber auch in Herford. WEITERE DETAILS ZUR LAGE ÖPNV Busanbindung in ca. 250 m, diverse Linien (251, 51, 115, 30) Stadtbahn in ca. 2,2 km, Station Milse AUTOBAHN A2 in ca. 9 km und A33 in ca. 17 km ARZT & APOTHEKE Allgemeinmediziner und Spezialisten im Umkreis von ca. 1 km, Apotheke in ca. 700 m BANK Volksbank und Sparkasse Bielefeld im Umkreis von ca. 1 km SCHULE & KINDERGARTEN Grundschule Brake in ca. 300 m, diverse Kindergärten und KITAs im Umkreis von ca. 1 km EINKAUFEN & FREIZEIT Combi, Netto, Edeka und Aldi in ca. 700 - 800 m BIELEFELD ZENTRUM in ca. 9 km

Objektnummer: 24019017 - 33729 Bielefeld – Brake

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 262.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1916. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Objektnummer: 24019017 - 33729 Bielefeld – Brake

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

VON POLL IMMOBILIEN

---

Hermannstraße 1 / Ecke Niederwall Bielefeld

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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