

Bielefeld – Quelle

# Bielefeld-Quelle: moderne DHH mit viel Platz für die Familie | 145 m<sup>2</sup> Wfl. | 5 Zimmer | ruhige Lage

????????? ??????????: 24019034

Neuvorstellung

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 420.000 EUR • ??????????: ca. 145 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ?????? ????: 170 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24019034 - 33649 Bielefeld – Quelle

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

???????? ??????????: 24019034 - 33649 Bielefeld – Quelle

?? ??? ??????

???????? ??????????	24019034	????? ???????	420.000 EUR
????????????	ca. 145 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ????????	???????????????? ??????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????		
??????????	5		
?????????????? ??? ????????????	4	????? ????????????????	2019
?????????????	2	?????????? ????????????????	?????????
????? ??????????????	1999	??????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ??????????? ??? ??????????????	??????	
		????????	?????????, WC ??????????????

???????? ??????????: 24019034 - 33649 Bielefeld – Quelle

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	53.10 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	09.02.2029	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	B
????? ????????????	??????	??????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24019034 - 33649 Bielefeld – Quelle

?? ?????????



???????? ??????????: 24019034 - 33649 Bielefeld – Quelle

?? ?????????



???????? ??????????: 24019034 - 33649 Bielefeld – Quelle

?? ?????????



??????? ???????: 24019034 - 33649 Bielefeld – Quelle

?? ????????





???????? ?????????: 24019034 - 33649 Bielefeld – Quelle

?? ?????????



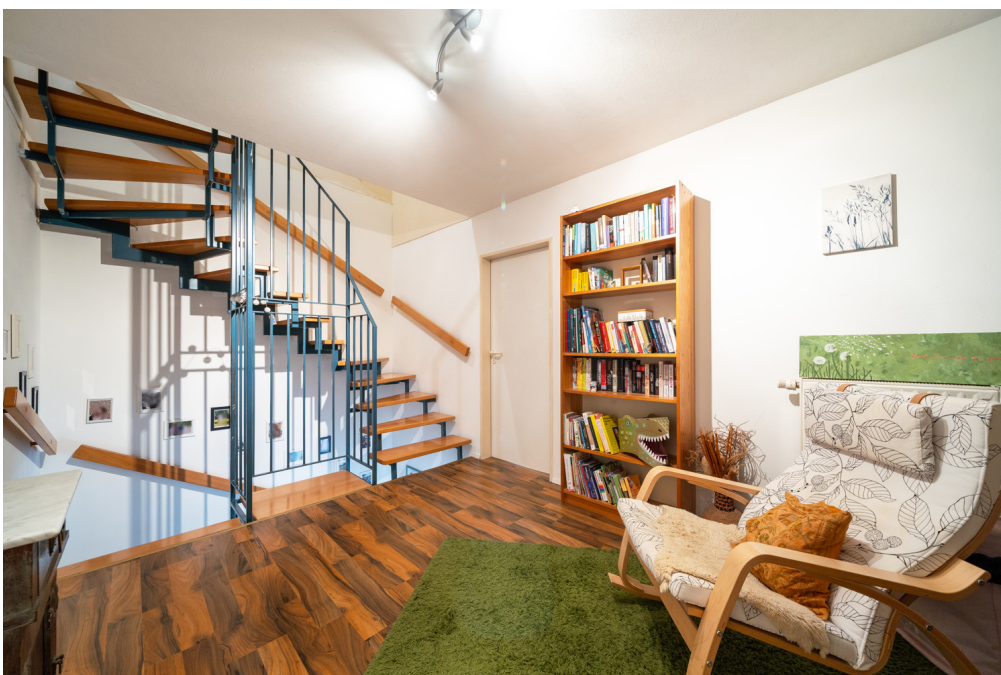
???????? ??????????: 24019034 - 33649 Bielefeld – Quelle

?? ?????????



???????? ??????????: 24019034 - 33649 Bielefeld – Quelle

?? ?????????



???????? ?????????: 24019034 - 33649 Bielefeld – Quelle

?? ?????????



??????? ????????: 24019034 - 33649 Bielefeld – Quelle

?? ????????



???????? ?????????: 24019034 - 33649 Bielefeld – Quelle

?? ?????????



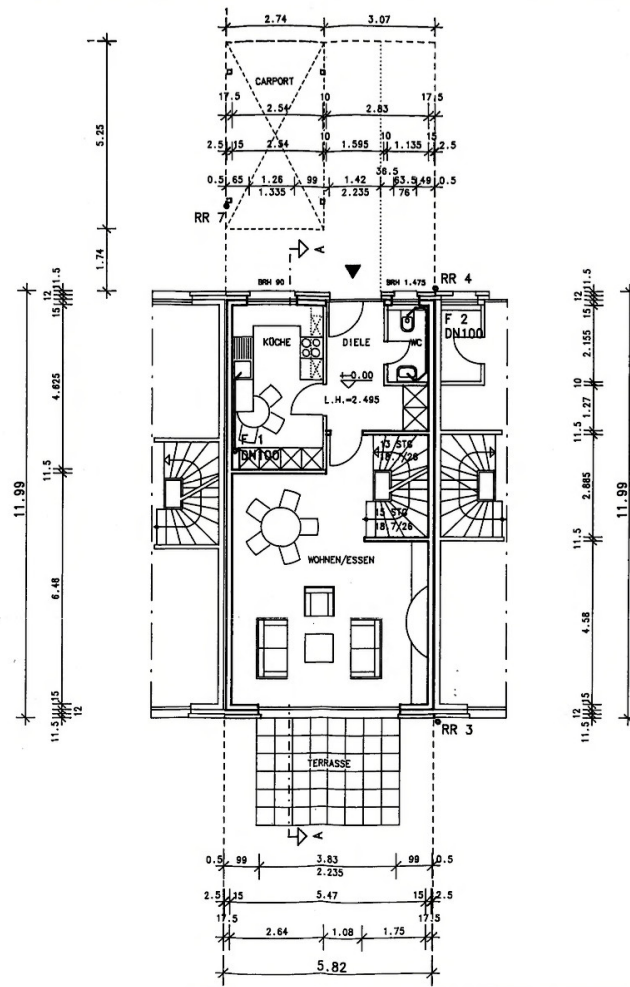
???????? ??????????: 24019034 - 33649 Bielefeld – Quelle

?? ?????????

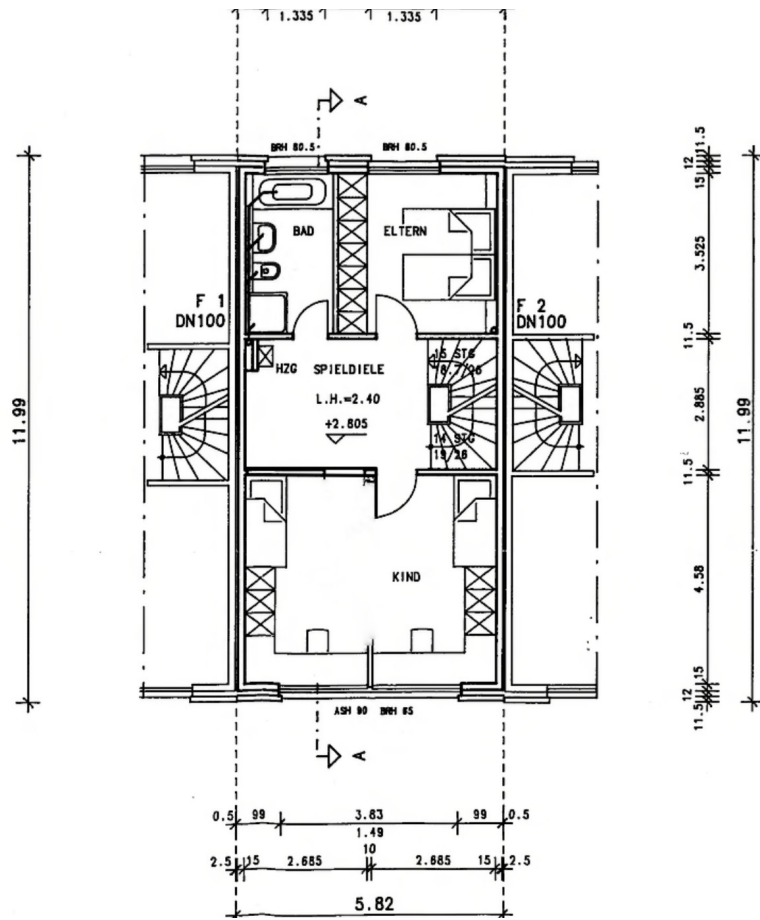


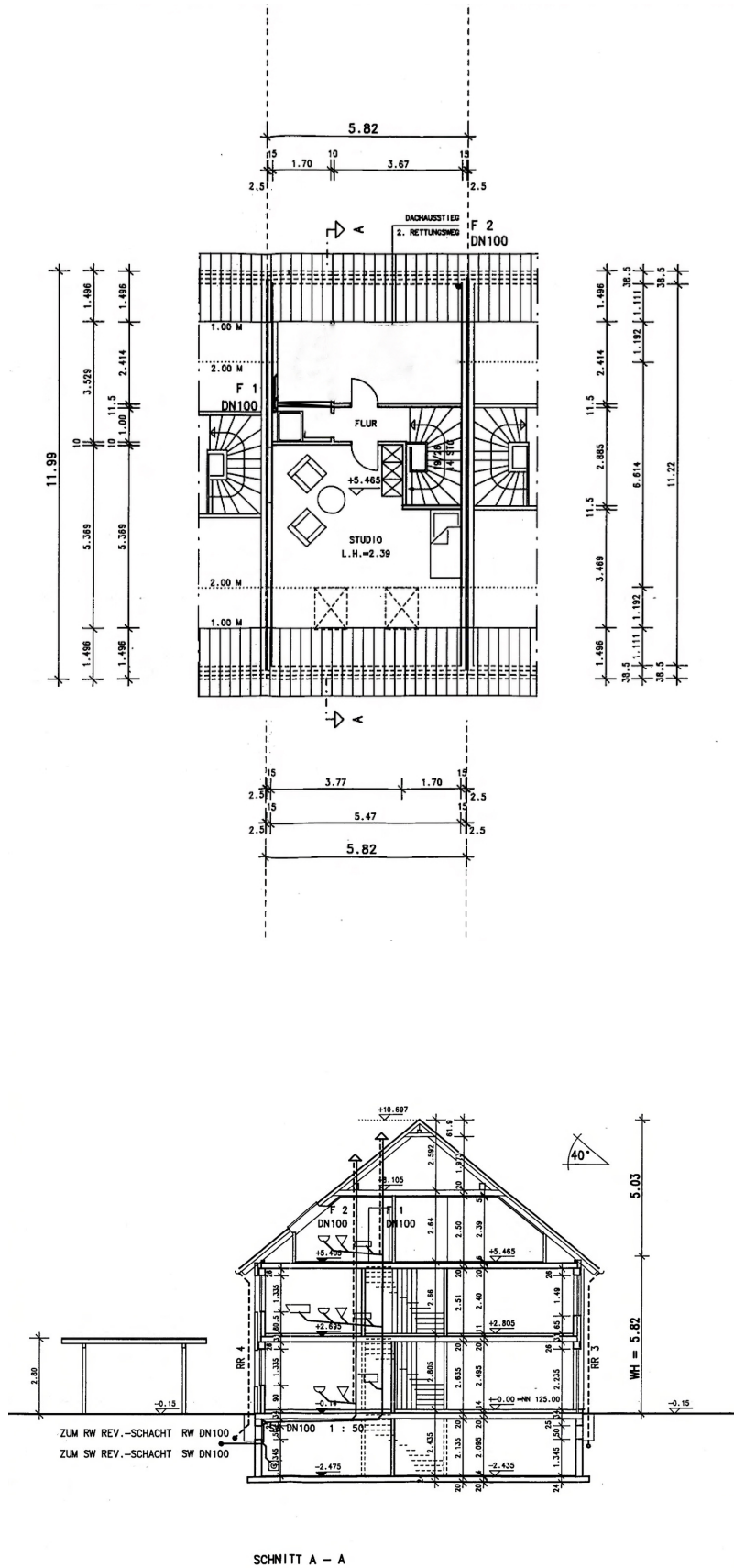
???????? ?????: 24019034 - 33649 Bielefeld – Quelle

??????









STEFAN BERGFELD DIPL. ING. ARCHITEKT  
 KÖSTERKAMP 19 - D-33739 BIELEFELD

 Bauvorhaben : Neubau eines Reihenhauses mit Carport - Haus 16  
 Carl-Severing-Str. / Wohntrasse 3  
 33649 Bielefeld  
 Bauherr : Delta-Bau GmbH & Co. KG  
 Bielefelder Strasse 70  
 33803 Steinhagen

## 6. Wohnflächenberechnung

## ERDGESCHOSS

Diele	: $1,595 * (3,525 - 0,02)$		
	+ $(1,235 - 0,01) * (1,27 - 0,01)$	=	7,13 m <sup>2</sup>
WC	: $(1,135 - 0,02 - 0,01) * (2,135 - 0,02 - 0,01)$	=	2,35 m <sup>2</sup>
Küche	: $(2,54 - 0,01) * (4,625 - 0,02)$	=	11,65 m <sup>2</sup>
W / K	: $(5,47 - 0,02) * (4,58 - 0,02)$		
	+ $(3,27 - 0,02) * (1,195 - 0,02)$		
	+ $(3,72 - 0,02) * (0,315 + 0,01)$		
	+ $0,18 * (1,885 - 0,01)$		
	+ $1,13 * 1,10$	=	33,59 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Erdgeschoss:			54,72 m <sup>2</sup>

## OBERGESCHOSS

Spiegl.	: $(5,47 - 0,02) * (2,885 - 0,02) - 0,265 * 0,7$		
	+ $(1,28 - 0,02) * (2,885 - 0,02)$	=	10,93 m <sup>2</sup>
Bad	: $(1,91 - 0,01 - 0,02) * (3,525 - 0,02 - 0,02)$	=	6,35 m <sup>2</sup>
Eltern	: $(3,46 - 0,01) * (3,525 - 0,02)$	=	12,09 m <sup>2</sup>
Kind 1	: $(2,685 - 0,01) * (4,58 - 0,02)$	=	12,20 m <sup>2</sup>
Kind 2	: $(2,685 - 0,01) * (4,58 - 0,02)$	=	12,20 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Obergeschoss:			53,97 m <sup>2</sup>

 STEFAN BERGFELD DIPL. ING. ARCHITEKT  
 KÖSTERKAMP 19 - D-33739 BIELEFELD

 Bauvorhaben : Neubau eines Reihenhauses mit Carport - Haus 16  
 Carl-Severing-Str. / Wohntrasse 3  
 33649 Bielefeld  
 Bauherr : Delta-Bau GmbH & Co. KG  
 Bielefelder Strasse 70  
 33803 Steinhagen

## 6. Wohnflächenberechnung

## DAGGESCHOSS

Flur	: $2,168 * (1,00 - 0,01)$	=	2,15 m <sup>2</sup>
A.R.	: $(3,67 - 0,01) * (2,416 - 0,01)$		
	+ $(5,47 - 0,01) * 1,192 / 2$	=	6,61 m <sup>2</sup>
DU / WC	: $(1,70 - 0,01 - 0,02) * (3,529 - 0,01)$		
	+ $(1,70 - 0,01 - 0,02) * 1,192 / 2$	=	4,89 m <sup>2</sup>
Studio	: $(3,27 - 0,01) * (1,90 + 0,01)$		
	+ $(5,47 - 0,02) * (2,669 - 0,01)$		
	+ $(5,47 - 0,02) * 1,192 / 2$	=	22,79 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Dachgeschoss:			36,64 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt:			145,13 m <sup>2</sup>

## 6. Nutzflächenberechnung

## KELLERGESCHOSS

Flur	: $(2,84 - 0,02) * (2,885 - 0,02)$		
	+ $(2,865 + 0,30 + 0,00) * 1,00$	=	4,61 m <sup>2</sup>
Keller 1	: $5,47 * 3,635 + 2,515 * 3,00$	=	27,43 m <sup>2</sup>
Keller 2	: $5,47 * 4,69$	=	25,65 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:			57,69 m <sup>2</sup>

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

??????? ???????: 24019034 - 33649 Bielefeld – Quelle

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

Herzlich willkommen im beliebten Ortsteil Quelle. Diese charmante Doppelhaushälfte wurde ca. 1999 errichtet und befindet sich in einer Wohnsiedlung in idyllischer Lage in Bielefeld-Quelle. Der familiengerechte Grundriss und das junge Baujahr werden Sie begeistern. Durch die Haustür betreten Sie den Eingangsbereich mit direktem Zugang zum Gäste-WC auf der linken und der geräumigen Wohnküche auf der rechten Seite. Weiter finden Sie den hellen Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und dem Garten. Über das Treppenhaus erreichen Sie das Obergeschoss mit Zugang zum Kinderzimmer, einem Vollbad und einem großen Elternschlafzimmer, welches sich ohne großen Aufwand in zwei Kinderzimmer aufteilen ließe, um einen weiteren Raum zu schaffen. Im Dachgeschoss findet sich das großzügige Studio und ein weiteres Kinderzimmer, welches sich ebenfalls optimal als Homeoffice anbieten würde. Zurzeit besteht somit kein Sanierungsstau. Sie können sofort einziehen und sich wohlfühlen! Die angegebene Gesamtwohnfläche von ca. 145,13 m<sup>2</sup> stammt aus der Wohnflächenberechnung von der Planung des Hauses im Jahre 1999. Abgerundet wird unser Angebot durch einen Vollkeller und ein Carport

??????? ???????: 24019034 - 33649 Bielefeld – Quelle

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

#### WEITERE HIGHLIGHTS DER IMMOBILIE

- + große Terrasse
- + viel Wohnfläche
- + Rollläden
- + Markise
- + Carport
- + Gartenhaus
- + Vollkeller
- + ruhige Lage

??????? ????????: 24019034 - 33649 Bielefeld – Quelle

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

Quelle ist ein Stadtbezirk im Stadtteil Brackwede der Stadt Bielefeld. Dadurch verfügt es über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Im Westen grenzt Quelle an Steinhagen, im Norden an den Ortsteil Hoberge-Uerentrup des Bielefelder Stadtbezirks Dornberg und im Nordosten an den Stadtbezirk Gadderbaum. Das Stadtzentrum Bielefeld mit seinen Stadtteilen ist durch den Ostwestfalendamm ideal angebunden, genau so wie die Autobahnanschlüsse A33 und A2. Die Nachbarorte Gütersloh, Halle und Steinhagen erreichen Sie über die direkte Verbindung der B61 und B68. Die Immobilie befindet sich in ruhiger Sackgassenlage in gepflegter Nachbarschaft. Angrenzend an das Grundstück befindet sich eine öffentliche parkähnliche Anlage. Alle Dinge des täglichen Bedarfs, sowie das Naturbad Brackwede sind fußläufig erreichbar.

??????? ????????: 24019034 - 33649 Bielefeld – Quelle

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.2.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 53.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

???????? ??????????: 24019034 - 33649 Bielefeld – Quelle

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

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

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)