

# — Provisionsfrei — Bezugsfertiges Reihenhausendhaus -KFW 55- mit 4 Zimmern in verkehrsberuhigter Zone

Objekt: 801 • Im Südfeld 2 • 33647 Bielefeld / Brackwede  
299.000,00 €





## Daten im Überblick

ImmoNr	801
Objektart	Haus
Objekttyp	Reihenhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Im Südfeld
Hausnummer	2
PLZ	33647
Ort	Bielefeld / Brackwede
Wohnfläche	ca. 124 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung
Stellplätze	1 Freiplatz à 9.000,00 € (Kauf)
Terrasse	Ja
Baujahr	2024
Zustand	Erstbezug nach Sanierung
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	16 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	04.02.2031
Baujahr lt. Energieausweis	2021
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Kaufpreis	299.000,00 €



## Beschreibung

Auf einem ruhig gelegenen Grundstück in Bielefeld-Brackwede wartet dieses Reihenendhaus auf Ihre neuen Eigentümer.

Großzügige Fensterfronten verleihen dieser Reihenhauskomplex ein modernes Erscheinungsbild und schaffen angenehme offene Wohnwelten.

Die Ausstattung ist modern und zeitgemäß konzipiert. Dreifachverglaste Fenster, elektrische Rollladen, Fußbodenheizung und eine großzügige Aufteilung schaffen eine hohe Wohnqualität.

Es ist ein Stellplatz (gegen Aufpreis) zugeordnet.

Gerne präsentieren wir Ihnen dieses sanierte Reihenendhaus in einem persönlichen Gespräch.

Nutzen Sie die Gelegenheit und verwirklichen Sie Ihren Traum von den eigenen vier Wänden.

Dieses durchdachte Reihenhaus mit einer Wohnfläche von ca. 124 m<sup>2</sup> ist wie folgt aufgeteilt:

Das EG ist mit einer Küche und einem schönen offenen Wohn-/ Essbereich ausgestattet. Außerdem befinden sich im EG ein Gäste-WC mit Dusche und ein Abstellraum. Durch den Wohn-/ Essbereich gelangen Sie auf die Terrasse.

Im OG befinden sich 3 Schlafzimmer und ein großes Badezimmer.

## Lage

Die Brackweder Innenstadt ist fußläufig erreichbar und bietet alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, von Ärzten, Kindergärten, Schulen (Gymnasium & Sekundarschule), Apotheken bis zu vielen netten Cafes, Restaurants und Läden.

Die Anbindung an die nahgelegene A2 und A33 ist in weniger als 5 Minuten mit dem Auto erreichbar.



## Ausstattung Beschreibung

+++ Reihenendhaus von ca. 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche +++ Energieeffizienzhaus KfW-55 +++ inkl.  
Terrassenfertigstellung +++ Abstellraum +++ Luft-Wärmepumpe +++ qualitativ gute Verarbeitung  
+++ Fußbodenheizung +++ Entkalkungsanlage +++ (Stellplatz gegen Aufpreis von 9.000,- € +++  
Barrierefreiheit im Erdgeschoss

## Sonstige Angaben

Bitte rufen Sie uns an, um noch ausführlichere Informationen zu erhalten.

Gerne beraten wir Sie in einem kostenlosen persönlichen Gespräch

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen mit kompletten Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) beantworten können.

\*\*\*Info\*\*\*

Unser Service:

- Wir kaufen oder vermitteln Ihre Immobilie -

Wichtiger Hinweis!

Wir bemühen uns, an Werktagen Ihre Anfrage innerhalb von 24 Stunden zu beantworten.

Sie bekommen auf jeden Fall ein Exposé per E-Mail von uns zugeschickt.

Bitte schauen Sie auch in Ihrem SPAM Ordner nach.

Sollten Sie trotzdem keine E-Mail von uns erhalten haben, nehmen Sie bitte erneut Kontakt zu uns auf. Rufen Sie uns gerne an oder schreiben uns eine E-Mail.

Vielen Dank für Interesse.

## Bildergalerie



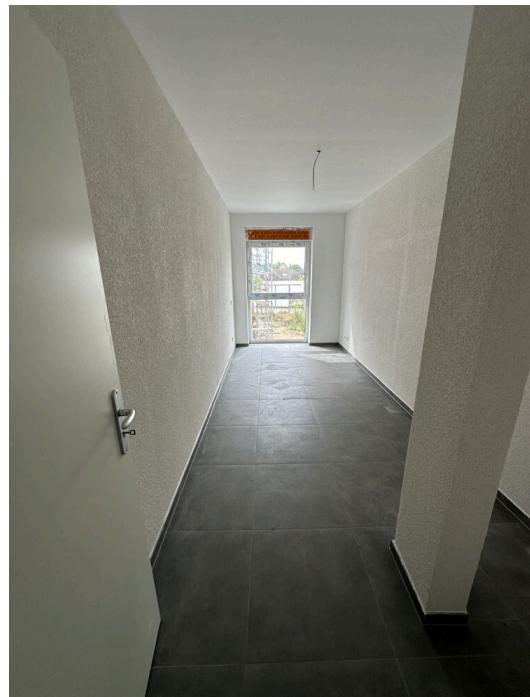
IMG\_7763



IMG\_7756



IMG\_7761



IMG\_7760



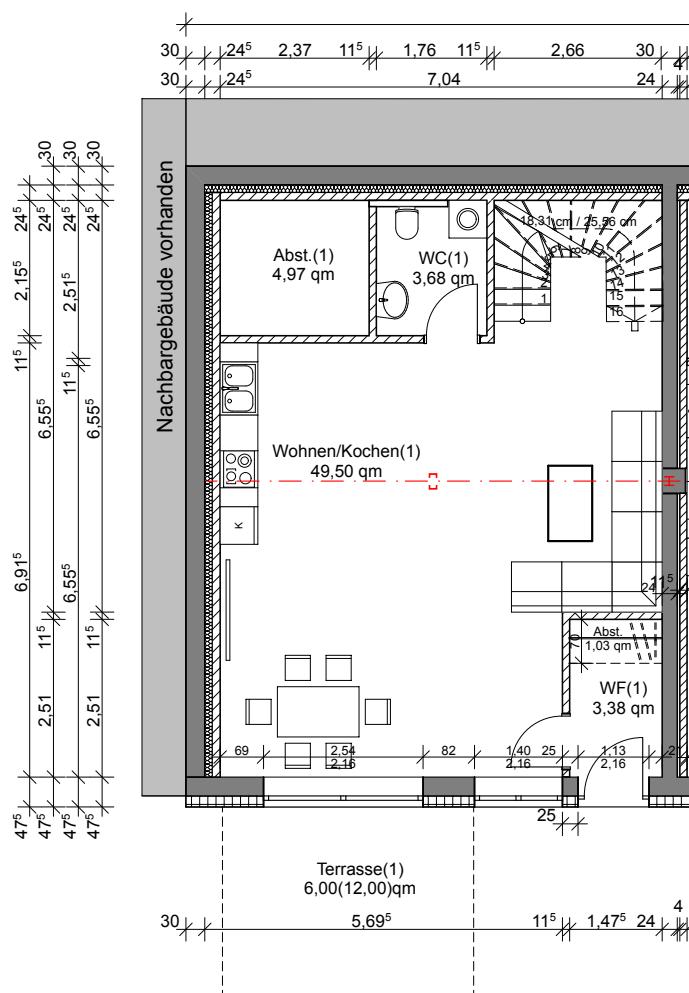
IMG\_7762



IMG\_7757

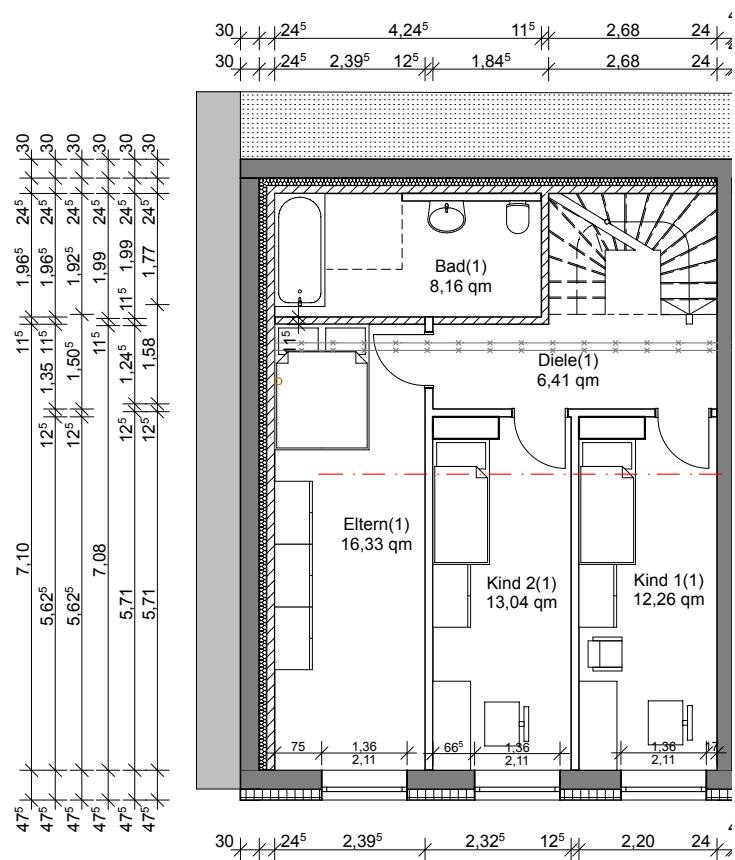


# Grundrisse





# Grundrisse





## Wohnflächenberechnung

**Detlev Gurcke**

**Dipl. Ing. Architekt**

Jungbrunnenweg 42, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521/77092989 od. 0172/5237745

email: detlev.gurcke@t-online.de

**Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken**

Bauvorhaben:

Bauort: 7 Bielefeld, m süd eld

Bauherr: Bilal Yasar

### Berechnung der Wohnfläche

#### Wohnung 1 links

##### EG

Windfang(1):	$(2,51-0,03)x(1,475-0,03) =$	3,58 qm
Wohnen/Koch(1):	$(6,915-0,03)x(5,695-0,03)+(4,29-0,03)x1,59+(2,66-0,03)x$ $x2,27-2,50x0,90 =$	49,50 qm
Abst.(1):	$(2,37-0,03)x(2,155-0,03) =$	4,97 qm
WC(1):	$(2,155-0,03)x(1,76-0,03) =$	3,68 qm
Terrasse(1):	$4,00x3,00=12,00x0,5 =$	6,00 qm
<b>OG</b>		
Diele(1):	$(2,68-0,03)x(1,505-0,015)+(1,35-0,015)x1,845 =$	6,41 qm
Kind 1(1):	$(5,625-0,015)x(2,20-0,015) =$	12,26 qm
Kind 2(1):	$(5,625-0,015)x2,325 =$	13,04 qm
Eltern(1):	$(7,10-0,03)x(2,395-0,015) =$	16,33 qm
Bad(1):	$(4,245-0,03)x(1,965-0,03) =$	8,16 qm
		123,93 qm 123,93 qm

#### Wohnung 2 Mitte links

Windfang(2):	$(2,51-0,03)x(1,75-0,03) =$	4,27 qm
Wohnen/Koch(2):	$(6,555-0,03)x(5,175-0,03)+(3,93-0,03)x1,865+(3,01-0,03)x$ $x2,63-250x0,90 =$	46,43 qm
Abst.(2):	$(2,335-0,03)x(2,515-0,03) =$	5,73 qm
WC(2):	$(2,515-0,03)x(1,46-0,03) =$	3,55 qm
Terrasse(2):	$4,00x3,00=12,00x0,5 =$	6,00 qm
<b>OG</b>		
Diele(2):	$(3,01-0,03)x(1,58-0,015)+(1,245-0,015)x1,545 =$	6,56 qm
Kind 1(2):	$(5,71-0,015)x(2,23-0,015) =$	12,61 qm
Kind 2(2):	$(5,71-0,015)x2,20 =$	12,53 qm
Eltern(2):	$(7,08-0,03)x(2,35-0,015) =$	16,46 qm
Bad(2):	$(3,90-0,03)x(1,99-0,03) =$	7,59 qm
		121,73 qm 121,73 qm

#### Wohnung 3 Mitte rechts

##### EG

Windfang(3):	$(2,51-0,03)x(1,575-0,03) =$	3,83 qm
Wohnen/Koch(3):	$(7,13-0,03)x(7,06-0,03)+(5,265-0,03)x1,69+(2,69-0,03)x$ $x2,05-2,50x0,90 =$	61,96 qm
Abst.(3):	$(3,365-0,03)x(1,935-0,03) =$	6,35 qm
WC(3):	$(2,31-0,03)x(1,935-0,03) =$	4,34 qm
Terrasse(3):	$4,00x3,00=12,00x0,5 =$	6,00 qm
<b>OG</b>		
Diele(3):	$(2,69-0,03)x1,48+(1,385-0,015)x3,53 =$	8,77 qm
Eltern(3):	$(5,65-0,015)x(3,785-0,015) =$	21,24 qm
Kind 2(3):	$(5,65-0,015)x2,31 =$	13,02 qm
Kind 1(3):	$(7,165-0,03)x(2,25-0,015) =$	15,95 qm
Bad(3):	$(5,79-0,03)x(1,905-0,03) =$	10,76 qm
		152,22 qm 152,22 qm

#### Wohnung 4 EG rechts

##### EG

Windfang(4):	$(2,51-0,03)x(1,90-0,03) =$	4,64 qm
Wohnen/Koch(4):	$(7,13-0,03)x(3,86-0,03)+(4,505-0,03)x2,015+(3,01-0,03)x$ $x2,05-2,50x0,90 =$	40,07 qm
WC(4):	$(2,75-0,03)x(1,935-0,03) =$	5,18 qm
Abst.(4):	$(2,855-0,03)x(2,105-0,03) =$	5,86 qm
Übertrag:		397,88 qm



## Wohnflächenberechnung

Seite 2 zur Wohnflächenberechnung Bilal Yasar

Übertrag:

Terrasse(4):  $4,00 \times 3,00 = 12,00 \times 0,5 =$  397,88 qm

**OG**

Diele(4):  $(3,01 - 0,03) \times 2,28 =$  6,79 qm

Eltern(4):  $(9,185 - 0,03) \times 2,805 - 0,015 =$  25,54 qm

Kind 1(4):  $(5,01 - 0,015) \times 3,01 =$  15,03 qm

Kind 2(4):  $(6,10 - 0,03) \times (2,74 - 0,015) =$  16,54 qm

Bad(4):  $(2,965 - 0,03) \times (2,75 - 0,03) =$  7,98 qm

133,63 qm 133,63 qm

Summe der Wohnflächen: 531,51 qm

### Berechnung der Nutzfläche

Heizung/Technik:  $(6,905 - 0,03) \times (2,85 - 0,03) =$

Summe Nutzflächen: 19,39 qm 19,39 qm

Bielefeld, den 12. 4. 2022

.....  
Detlev Gurcke



## Ihr Ansprechpartner

### Rechtshinweis

Rechtliche Hinweise:

#### Inhalt der Internetpräsenz

Lara Immobilien übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen. Die Bereitstellung der Informationen wird durch die angeschlossene/-n, selbstständige/-n Lizenzmakler/-in - die ebenfalls keinerlei Gewähr für die Richtigkeit übernehmen - auf Grundlage der Daten, die ihnen die Eigentümer/-in der jeweiligen Objekte zur Verfügung gestellt haben, dargestellt. Die einzelnen Lizenzmakler sind die Personen, die in den Objektbeschreibungen der jeweiligen Objektdarstellung als Ansprechpartner benannt sind.

Haftungsansprüche gegen Lara Immobilien, bzw. gegen den jeweiligen Lizenzmakler/die jeweilige Lizenzmaklerin, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern von der jeweiligen Maklerin/des jeweiligen Maklers, kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt.

Alle Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Die im Objekt genannte Maklerin/Makler behält es sich ausdrücklich vor, Teile der Seiten oder das gesamte Angebot ohne gesonderte Ankündigung zu verändern, zu ergänzen, zu löschen oder die Veröffentlichung zeitweise oder endgültig einzustellen.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Der Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

#### Rechtswirksamkeit:

Sofern Teile oder einzelne Formulierungen dieses Textes der geltenden Rechtslage nicht, nicht mehr oder nicht vollständig entsprechen sollten, bleiben die übrigen Teile in ihrem Inhalt und ihrer Gültigkeit davon unberührt.

Lara Immobilien • Heeper Straße 44 • 33607 Bielefeld

Tel.: • Mobil: +49 (0) 176 204 425 05 • Fax:

[info@lara24.com](mailto:info@lara24.com) • [www.lara24.de](http://www.lara24.de)