

—PROVISIONSFREI—  
Neubau-DG-ETW 2. OG rechts 71  
m<sup>2</sup> + 22 m<sup>2</sup> Hobbyraum im  
Spitzboden

Objekt: 842 • Im Südfeld 2 • 33647 Bielefeld / Brackwede  
334.000,00 €



## Daten im Überblick

ImmoNr	842
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Dachgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Im Südfeld
Hausnummer	2
PLZ	33647
Ort	Bielefeld / Brackwede
Wohnfläche	ca. 71 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 22 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Etagenzahl	2
Fahrstuhl	Personenaufzug
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Freiplatz à 9.000,00 € (Kauf)
Balkon	Ja
Baujahr	2025
Zustand	Erstbezug
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	19 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	10.12.2031
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Kaufpreis	334.000,00 €



## Beschreibung

Auf einem zentral gelegenem Grundstück in Bielefeld-Brackwede entsteht dieses äußerst ansprechenden MFH mit 6WE in klassisch-modernem Architekturstil.

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

Die Ausstattung ist modern und zeitgemäß konzipiert. Eine sehr gute Verarbeitung, hochwertige Materialqualitäten und eine großzügige Aufteilung schaffen eine hohe Wohnqualität. Jeder Einheit ist mindestens ein Stellplatz (gegen Aufpreis) zugeordnet.

Der Kaufpreis beinhaltet sämtliche, zur Fertigstellung notwendigen Kosten, wie:

- Grundstückskosten
- Planungskosten und Bauantrag
- Bauleitung
- Schlüsselfertige Erstellung des Neubaus
- Statik und Energieeinsparnachweis
- Außenanlage und Pflasterungen
- Hausanschlüsse
- Genehmigungskosten
- eventuelle Prüfgebühren

Diese durchdachte ETW im zweiten Obergeschoss links mit einer Wohnfläche von ca. 81 m<sup>2</sup> zzgl. einem Hobbyraum im Spitzboden von ca. 23 m<sup>2</sup>), der über eine eigenen Innentreppe aus erreichbar ist zzgl. Keller ist wie folgt aufgeteilt:

Vom Treppenhaus kommen Sie in den Flur, von dem aus Sie in das Kinderzimmer und das Schlafzimmer, ein Gäste-WC, das Bad, wie auch den Wohn-/ Essbereich mit der Küche betreten können. Außerdem haben Sie einen großzügigen Balkon, der auch vom Wohnesszimmer aus begangen werden kann, wie auch der Hobbyraum mit 22 m<sup>2</sup> im Spitzboden.

DG rechts: 3 Zimmer, Küche, Flur, Bad, Gäste-WC, (ca. 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Nutzfläche im Spitzboden von ca. 22 m<sup>2</sup> als ein separater Raum, der über eine eigenen Innentreppe erreichbar ist)

Gemeinschaftsräume im Kellergeschoss: Heizungsraum, Fahrradkeller, Waschkeller



P.S.: Sie würden gerne etwas dazu verdienen und kennen jemanden der eine Immobilie zu verkaufen hat?

Dann werden Sie unser Tippgeber und erhalten 10 % aus der gesamten Provision!

Kontaktieren Sie uns gerne dazu!

## 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 nahegelegene A2 und A33 ist in weniger als 5 Minuten mit dem Auto erreichbar.

## Ausstattung Beschreibung

+++ ETW mit ca. 70,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Spitzboden mit ca. 22,32 m<sup>2</sup> Hobbyraum und Keller+++ Energieeffizienzhaus KfW-55+++ inkl. Fahrstuhl+++ Abstellraum im Keller+++ Luftwärmepumpe+++ qualitativ hochwertige Verarbeitung+++ Fußbodenheizung+++ Gegensprechanlage+++ Barrierefrei+++ (Stellplatz gegen Aufpreis von 9.000,- €)

## Sonstige Angaben

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

Der Makler weist darauf hin, dass er für die inhaltliche Richtigkeit der übermittelten Daten des oben genannten Objektes nicht haftet, da er diese vom Eigentümer lediglich zur Verfügung gestellt bekommen hat.

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 bieten Ihnen eine professionelle Wertermittlung Ihrer Immobilie durch einen unserer geschulten verbandsangehörigen Sachverständigen an.

- 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\_6417



IMG\_6391



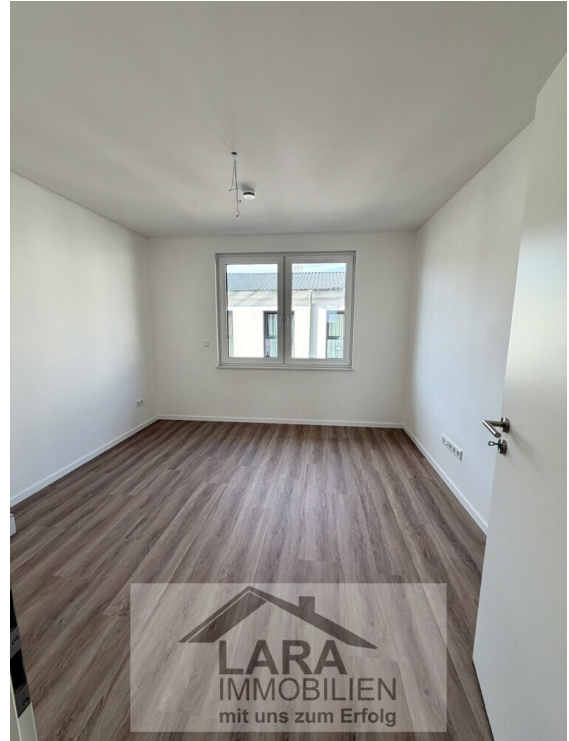
IMG\_6390



IMG\_6387



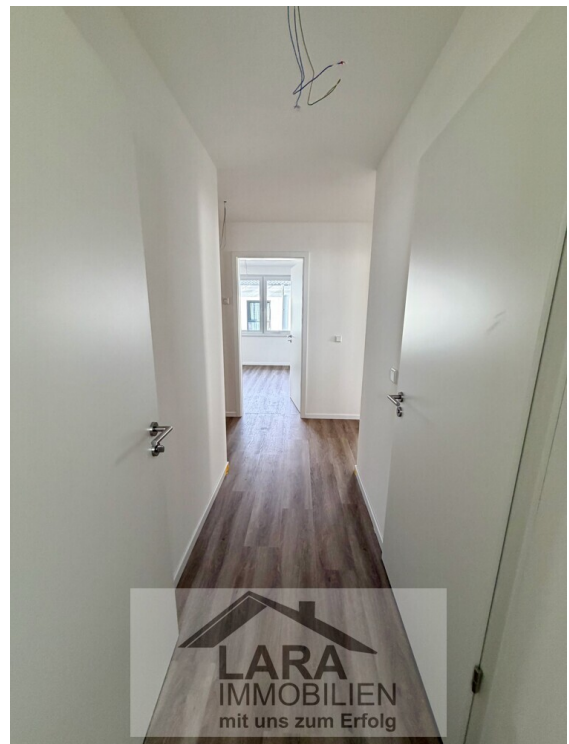
IMG\_6388



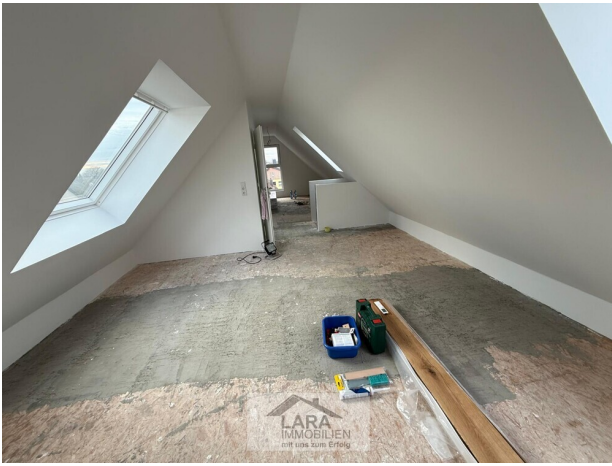
IMG\_6393



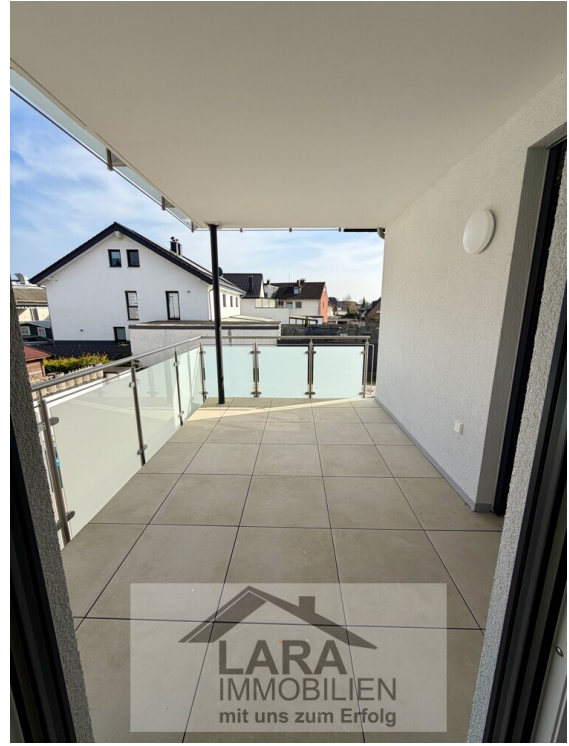
IMG\_6386



IMG\_6389



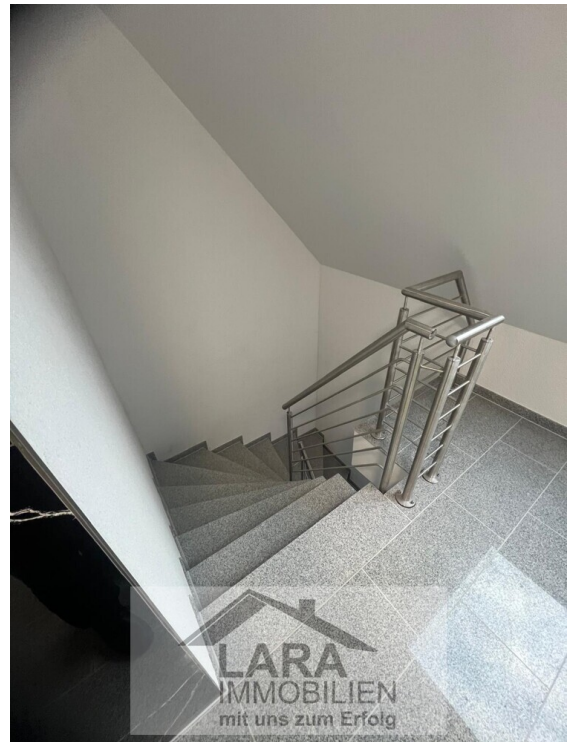
Spitzboden



IMG\_6392

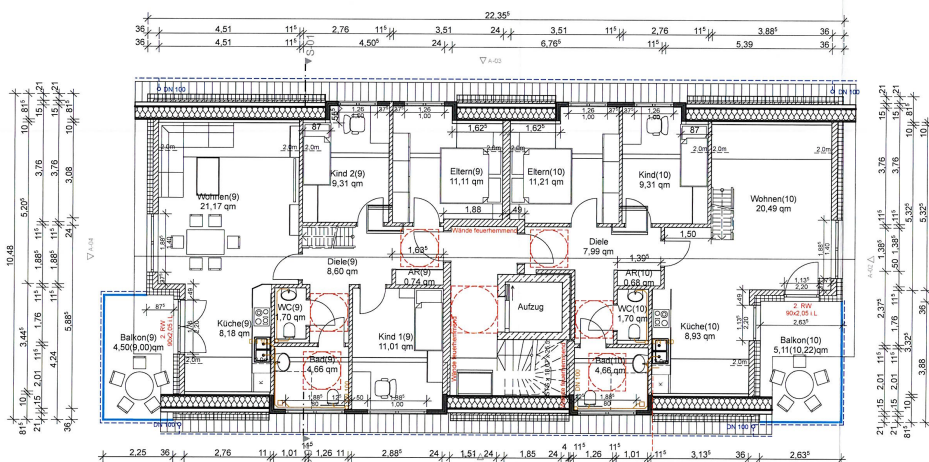


Aufzug



Treppenhaus

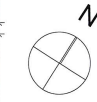
## Grundrisse



**A**

Gehört zur Nachtragsbaugenehmigung  
AZ. 21-00930

Bielefeld, den 12. MAI 2022  
Stadt Bielefeld  
Der Bürgermeister



Nachtrag zum  
Bauschein 21-00930

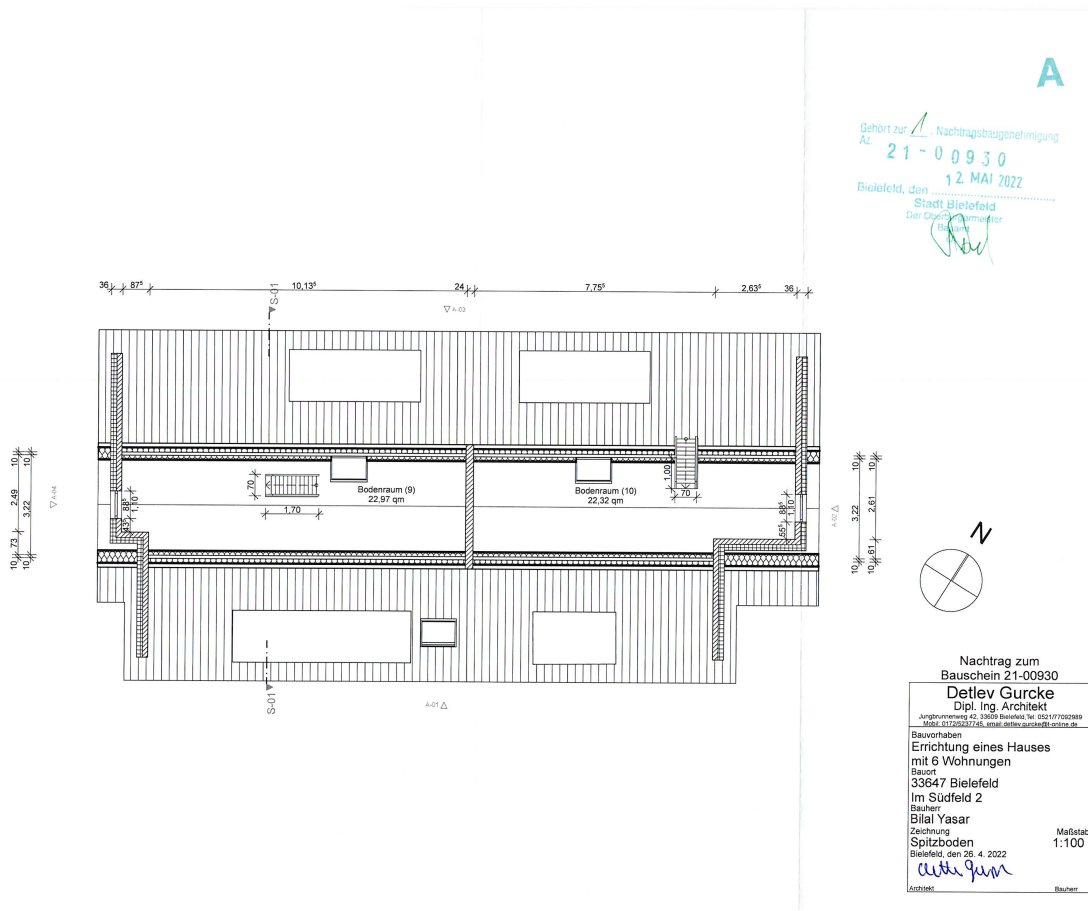
**Detlev Gurcke**  
Dipl. Ing. Architekt  
Jürgenweg 43, 33097 Bielefeld, Tel. 0521 7709399  
E-Mail: 01725537745\_email@detlevgurcke@online.de

Bauvorhaben  
Errichtung eines Hauses  
mit 6 Wohnungen  
Bauplatz  
33647 Bielefeld  
Im Südfeld 2  
Bauherr  
Bilal Yasar  
Zeichnung  
Dachgeschoß  
Bielefeld, den 26. 4. 2022

Maßstab  
1:100

*Detlev Gurcke*  
Architekt Bauplan

## Grundrisse





## Wohnflächenberechnung

A

**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: **Errichtung eines 6-Familien-Wohnhauses**

Bauort: **33647 Bielefeld, Im Südfeld 2**

Bauherr: **Yasar, Bilal**

**Berechnung der Wohnflächen**

Erdgeschoß links

Diele(5):	$(4,505-0,03) \times (1,885-0,03) + 1,625 \times 0,50 + (1,26-0,03) \times 1,875$		
	$+ (1,60-0,03) \times 1,16 =$	11,61 qm	
Abst.(5):	$(1,51-0,03) \times 0,50 =$	0,74 qm	
Kind 1(5):	$(3,88-0,03) \times (2,885-0,03) =$	10,99 qm	
Bad(5):	$(2,385-0,03) \times (2,01-0,03) =$	4,66 qm	
WC(5):	$(1,76-0,03) \times (1,01-0,03) =$	1,70 qm	
Küche(5):	$(2,76-0,03) \times 4,00 =$	10,84 qm	
Wohnen(5):	$5,76-0,03 \times (4,51-0,03) =$	25,67 qm	
Kind 2(5):	$(2,76-0,03) \times (1,99-0,03) =$	5,41 qm	
Eltern(5):	$(3,70-0,03) \times (1,63-0,03) + (3,635-0,03) \times 1,88 =$	12,65 qm	
Terrasse(5):	$4,00 \times 2,25 = 9,00 \times 0,5$	4,50 qm	
		88,77 qm	88,77 qm

Erdgeschoß rechts

Diele(6):	$(1,385-0,03) \times (4,395-0,03) + (1,26-0,03) \times 2,375 =$	8,84 qm	
Abst.(6):	$(1,395-0,03) \times 0,50 =$	0,68 qm	
Eltern(6):	$(3,70-0,03) \times (3,02-0,03) + (3,635-0,03) \times 0,49 =$	12,74 qm	
Kind(6):	$(3,70-0,03) \times (2,76-0,03) =$	10,02 qm	
Wohnen(6):	$5,39-0,03 \times (2,00-0,03) + (3,885-0,03) \times 3,875 =$	25,50 qm	
Küche(6):	$(3,135-0,03) \times 3,88 =$	12,05 qm	
WC(6):	$(1,76-0,03) \times (1,01-0,03) =$	1,70 qm	
Bad(6):	$(2,385-0,03) \times (2,01-0,03) =$	4,66 qm	
Terrasse(6):	$3,88 \times 2,635 = 10,22 \times 0,5$	5,11 qm	
		81,30 qm	81,30 qm

Obergeschoß links

Diele(7):	$(4,505-0,03) \times (1,885-0,03) + 1,625 \times 0,50 + (1,26-0,03) \times 1,875 =$	9,79 qm	
Abst.(7):	$(1,51-0,03) \times 0,50 =$	0,74 qm	
Kind 1(7):	$(3,88-0,03) \times (2,885-0,03) =$	10,99 qm	
Bad(7):	$(2,385-0,03) \times (2,01-0,03) =$	4,66 qm	
WC(7):	$(1,76-0,03) \times (1,01-0,03) =$	1,70 qm	
Küche(7):	$(2,76-0,03) \times 4,00 =$	10,84 qm	
Wohnen(7):	$5,76-0,03 \times (4,51-0,03) =$	25,67 qm	
Kind 2(7):	$(3,76-0,03) \times (2,76-0,03) =$	10,18 qm	
Eltern(7):	$(3,76-0,03) \times (1,63-0,03) + (3,635-0,03) \times 1,88 =$	12,75 qm	
Balkon(7):	$4,00 \times 2,25 = 9,00 \times 0,5$	4,50 qm	
		91,82 qm	91,82 qm

Obergeschoß rechts

Diele(8):	$(1,385-0,03) \times (4,395-0,03) + (1,26-0,03) \times 2,375 =$	8,84 qm	
Abst.(8):	$(1,395-0,03) \times 0,50 =$	0,68 qm	
Eltern(8):	$(3,76-0,03) \times (3,02-0,03) + (3,635-0,03) \times 0,49 =$	12,92 qm	
Kind(8):	$(3,76-0,03) \times (2,76-0,03) =$	10,18 qm	
Wohnen(8):	$5,39-0,03 \times (2,00-0,03) + (3,885-0,03) \times 3,875 =$	25,50 qm	
Küche(8):	$(3,135-0,03) \times 3,88 =$	12,05 qm	
WC(8):	$(1,76-0,03) \times (1,01-0,03) =$	1,70 qm	
Bad(8):	$(2,385-0,03) \times (2,01-0,03) =$	4,66 qm	
Balkon(8):	$3,88 \times 2,635 = 10,22 \times 0,5$	5,11 qm	
		81,64 qm	81,64 qm

Übertrag:

343,53 qm

Gehört zur Nachtragsbaugenehmigung  
Az. 21-00930

12. MAI 2022  
Bielefeld, den

Stadt Bielefeld  
Der Oberbürgermeister

Bauamt  
i.A.

## Wohnflächenberechnung

21-00930

A

Seite 2 zur Wohn- und Nutzflächenberechnung 6-Familienhaus Yasar		
Übertrag:		343,53 qm
<b>Dachgeschoß links</b>		
Diele(9):	$(4,505-0,03) \times (1,885-0,03) + (1,26-0,03) \times 1,875 - 1,635 \times 0,50$	
	$-1,70 \times 0,70 =$	8,60 qm
Abst.(9):	$(1,51-0,03) \times 0,50 =$	0,74 qm
Kind 1(9):	$(3,885-0,03) \times (2,885-0,03) =$	11,01 qm
Bad(9):	$(2,385-0,03) \times (2,01-0,03) =$	4,66 qm
WC(9):	$(1,76-0,03) \times (1,01-0,03) =$	1,70 qm
Küche(9):	$(3,445-0,90/2) \times (2,76-0,03) =$	8,18 qm
Wohnen(9):	$(5,205-0,03-0,90/2) \times (4,51-0,03) =$	21,17 qm
Kind 2(9):	$(3,76-0,03) \times (2,76-0,03) - (0,555+0,90/2) \times 1,625 =$	9,31 qm
Eltern(9):	$(3,76-0,03) \times (3,51-0,03) - (0,555+0,90/2) \times 1,625 - 1,88 \times 0,125 =$	11,11 qm
Balkon(9):	$3,52 \times 2,635 = 9,28 \times 0,5 =$	<u>4,64 qm</u>
		81,12 qm
<b>Dachgeschoß rechts</b>		
Diele(10):	$(4,395-0,03) \times (1,385-0,03) + (1,26-0,03) \times 2,375 =$	8,84 qm
WC(10):	$(1,76-0,03) \times (1,01-0,03) =$	1,70 qm
Bad(10):	$(2,285-0,03) \times (2,01-0,03) =$	4,66 qm
Abst.(10):	$(1,395-0,03) \times 0,50 =$	0,68 qm
Küche(10):	$(3,325-0,90/2) \times (3,135-0,03) =$	8,93 qm
Wohnen(10):	$(5,325-0,03-0,90/2) \times (3,885-0,03) + 2,00 \times 1,50 - 1,70 \times 0,70 =$	20,49 qm
Kind(10):	$(3,76-0,03) \times (2,76-0,03) - (0,555+0,90/2) \times 0,875 =$	9,31 qm
Eltern(10):	$(3,76-0,03) \times (3,51-0,03) - (0,555+0,90/2) \times 1,625 - 1,115 \times 0,125 =$	11,21 qm
Balkon(10):	$3,88 \times 2,635 = 10,22 \times 0,5 =$	<u>5,11 qm</u>
		70,93 qm
<b>Summe der Wohnfläche:</b>		<b>495,58 qm</b>
<b>Berechnung der Nutzflächen</b>		
Zuordnung zu Wohnung 5		
Flur(5):	$4,445 \times 1,885 + 1,60 \times 1,10 =$	10,14 qm
Lager 1(5):	$3,87 \times 2,635 + 5,635 \times 4,385 - 0,875 \times 0,13 =$	34,79 qm
Lager 2(5):	$2,70 \times 1,795 =$	<u>4,85 qm</u>
Zwischensumme:		49,78 qm
<b>Summe der Wohn- und Nutzflächen der Wohnung 5:</b>		<b>138,55 qm</b>
Zuordnung zu Wohnung 9		
Bodenraum(9):	$(10,135-0,03)(3,22-1,00/2 \times 2) + (2,49-0,015-1,00/2) \times 0,875 -$	
	$-1,70 \times 0,70 =$	22,97 qm
<b>Summe der Wohn- und Nutzflächen der Wohnung 9:</b>		<b>104,09 qm</b>
Zuordnung zu Wohnung 10		
Bodenraum(10):	$(7,755-0,03)(3,22-1,00/2 \times 2) + (2,61-0,015-1,00/2) \times 2,635 -$	
	$-1,00 \times 0,70/2 =$	22,32 qm
<b>Summe der Wohn- und Nutzflächen der Wohnung 10:</b>		<b>93,25 qm</b>
<b>Kellergeschoß</b>		
Flur:	$(1,54-0,03) \times 1,47 + (2,925-0,03) \times 1,875 - 0,03 =$	7,55 qm
Heizung:	$3,51 \times 3,385 =$	11,88 qm
Keller(5):	$3,51 \times 1,55 =$	5,44 qm
Keller(6):	$3,51 \times 1,55 =$	5,44 qm
Keller(7):	$3,51 \times 1,55 =$	5,44 qm
Keller(8):	$3,51 \times 1,55 =$	5,44 qm
Wasch./Trockn.:	$3,75 \times 3,67 + 5,265 \times 1,875 =$	23,63 qm
Keller(9):	$3,695 \times 1,48 =$	5,47 qm
Keller(10):	$3,695 \times 1,48 =$	5,47 qm
Hasuanschl.:	$3,695 \times 2,385 =$	8,81 qm
Fahrräder:	$5,32 \times 3,695 =$	<u>19,66 qm</u>
Zwischensumme:		104,23 qm



## 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.