LARA IMMOBILIEN
mit uns zum Erfolg

# Verbringen Sie Weihnachten zwischen den eigenen 4 Wänden! Neubau-ETW im Erdgeschoss mit ca. 82 m² Wohnfläche

Objekt: 931 • Im Südfeld 2 • 33647 Bielefeld / Brackwede
319.500,00 €

Lara Immobilien • Heeper Straße 44 • 33607 Bielefeld
Tel.: +49 (0) 173 701 30 25 • Mobil: +49 (0) 176 204 425 05 • Fax: +49 (0) 521 54 36 66 75
info@lara24.com • www.lara24.de

LARA IMMOBILIEN
mit uns zum Erfolg

## Daten im Überblick

| | |
|---|---|
| ImmoNr | 931 |
| Objektart | Wohnung |
| Objekttyp | Etagenwohnung |
| Nutzungsart | Wohnen |
| Vermarktungsart | Kauf |
| Straße | Im Südfeld |
| Hausnummer | 2 |
| PLZ | 33647 |
| Ort | Bielefeld / Brackwede |
| Etage | EG |
| Wohnfläche | ca. 81 $m^2$ |
| Nutzfläche | ca. 5 $m^2$ |
| Anzahl Zimmer | 3 |
| Anzahl Schlafzimmer | 2 |
| Anzahl Badezimmer | 1 |
| Anzahl sep. WC | 1 |
| Befeuerung | Luft/Wasser Wärmepumpe |
| Heizungsart | Zentralheizung, Fußbodenheizung |
| Fahrstuhl | Personenaufzug |
| Kabel Sat TV | Ja |
| Stellplätze | 1 Freiplatz |
| Terrasse | Ja |
| Baujahr | 2025 |
| Zustand | Erstbezug |
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 19 kWh/($m^2$a) |
| Energieausweis gültig bis | 10.12.2031 |
| wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser Wärmepumpe |
| Kaufpreis | 319.500,00 € |

Lara Immobilien • Heeper Straße 44 • 33607 Bielefeld
Tel.: +49 (0) 173 701 30 25 • Mobil: +49 (0) 176 204 425 05 • Fax: +49 (0) 521 54 36 66 75
info@lara24.com • www.lara24.de

LARA IMMOBILIEN
mit uns zum Erfolg

## Beschreibung

Auf einem zentral gelegenem Grundstück in Bielefelfd-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.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese Neubauwohnung in einem persönlichen Gespräch.

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

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

Diese durchdachte ETW im 1. Obergeschoss rechts mit einer Wohnfläche von ca. 81,64 $m^2$ zzgl. Keller ist wie folgt aufgeteilt:

Vom Treppenhaus kommen Sie in den offenen und großzügigen Flur, von dem aus Sie das Kinderzimmer und das Schlafzimmer, ein Gäste-WC, das Bad, ein Abstellraum, wie auch den Wohn-/ Essbereich mit der Küche betreten können. Außerdem haben Sie eine großzügigen Balkon, die vom Wohnzimmer bzw. Küche aus begangen werden kann..

1. OG rechts: 3 Zimmer, Küche, Flur, Bad, Gäste-WC, Balkon (81,64qm)
Kellergeschoss: Heizungsraum, 6 Kellerräume, Fahrradkeller, Waschkeller

Lara Immobilien • Heeper Straße 44 • 33607 Bielefeld
Tel.: +49 (0) 173 701 30 25 • Mobil: +49 (0) 176 204 425 05 • Fax: +49 (0) 521 54 36 66 75
info@lara24.com • www.lara24.de

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

## Ausstattung Beschreibung

+++ ETW im EG rechts mit ca. 81,64 $m^2$ Wohnfläche zzgl. Keller+++ Energieeffizienzhaus KfW-55+++ inkl. Fahrstuhl+++Luftwärmepumpe+++ qualitativ hochwertige Verarbeitung+++ Fußbodenheizung+++ Gegensprechanlage+++ Barrierefrei+++ (Stellplatz inklusive im Wert von 9.000,- €)

## Sonstige Angaben

— Kontakt & Hinweis zur Anfrage —

Wir freuen uns über Ihr Interesse an unserem Immobilienangebot!

Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage ausführlichere Informationen zur Verfügung oder beraten Sie in einem kostenlosen persönlichen Gespräch.

Bitte beachten Sie:

Zur Bearbeitung Ihrer Anfrage benötigen wir vollständige Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse). Unvollständige Anfragen können leider nicht berücksichtigt werden.

Lara Immobilien • Heeper Straße 44 • 33607 Bielefeld
Tel.: +49 (0) 173 701 30 25 • Mobil: +49 (0) 176 204 425 05 • Fax: +49 (0) 521 54 36 66 75
info@lara24.com • www.lara24.de

— Rechtlicher Hinweis des Maklers —

Alle Objektangaben basieren auf Informationen des Eigentümers.
Trotz sorgfältiger Prüfung übernehmen wir keine Haftung für deren Vollständigkeit oder Richtigkeit.

— Unser Service für Eigentümer —

Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie erfahren?
Wir bieten Ihnen eine kostenlose Wertermittlung an.

Wir kaufen oder vermitteln Ihre Immobilie – professionell und diskret.

— Antwortzeiten & Versandhinweis —

Wir bemühen uns, Ihre Anfrage innerhalb von 24 Stunden an Werktagen zu beantworten.
Sie erhalten unser Exposé per E-Mail – bitte prüfen Sie auch Ihren SPAM-Ordner.

Sollten Sie keine E-Mail erhalten haben, zögern Sie bitte nicht, uns erneut zu kontaktieren – per Telefon oder E-Mail.

Vielen Dank für Ihr Interesse – wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

## Unsere Leistungen

Weitere Objekte finden Sie auf unserer Homepage:
www.lara24.com

Unser Tätigkeitsfeld umfasst unter anderem:
• Vermietung und Verkauf von Immobilien
• Individuelle Suchaufträge nach Auftraggeberprofil
• Gewerbeimmobilien
• Anlageimmobilien
• Auslandsimmobilien

Lara Immobilien • Heeper Straße 44 • 33607 Bielefeld
Tel.: +49 (0) 173 701 30 25 • Mobil: +49 (0) 176 204 425 05 • Fax: +49 (0) 521 54 36 66 75
info@lara24.com • www.lara24.de

Weitere Dienstleistungen:

- Immobilienbewertungen und Gutachten
- Erstellung bzw. Begleitung von Teilungserklärungen für Mehrfamilienhäuser
- Architektenleistungen
- Bauträgerleistungen
- Baulandentwicklung, Erschließung und Grundstücksankauf
- Projektentwicklung im Geschosswohnungsbau
- Projektentwicklung von Gewerbeimmobilien
- Umwandlung von Gewerbeimmobilien in Wohnimmobilien

LARA IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner rund um Immobilien, Grundstücke und Projektentwicklung.

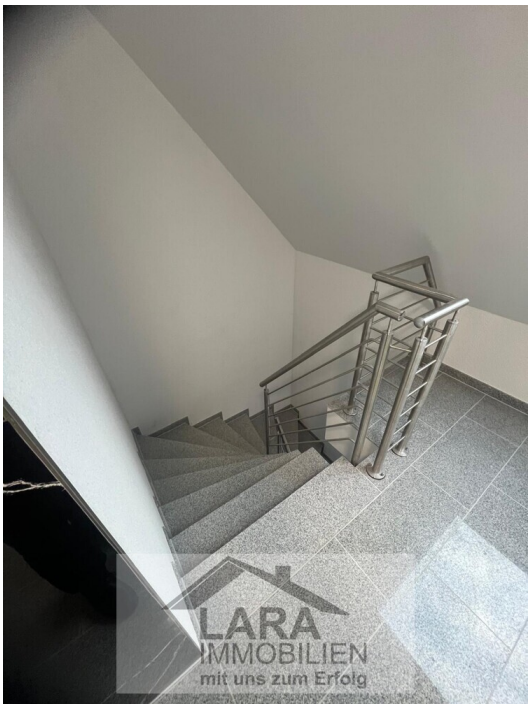
Lara Immobilien • Heeper Straße 44 • 33607 Bielefeld
Tel.: +49 (0) 173 701 30 25 • Mobil: +49 (0) 176 204 425 05 • Fax: +49 (0) 521 54 36 66 75
info@lara24.com • www.lara24.de

LARA IMMOBILIEN
mit uns zum Erfolg

## Bildergalerie

IMG_6417

Aufzug



Treppenhaus

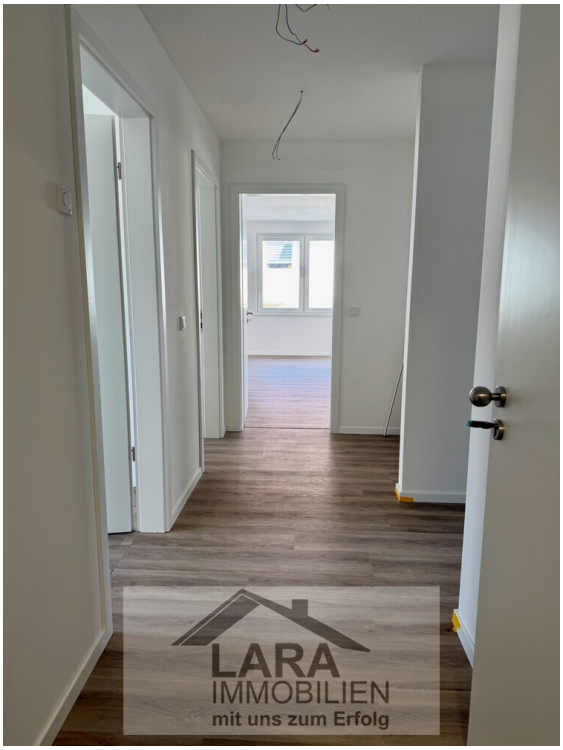
IMG_6391

Lara Immobilien • Heeper Straße 44 • 33607 Bielefeld
Tel.: +49 (0) 173 701 30 25 • Mobil: +49 (0) 176 204 425 05 • Fax: +49 (0) 521 54 36 66 75
info@lara24.com • www.lara24.de

LARA IMMOBILIEN
mit uns zum Erfolg

IMG_6390

IMG_6393



IMG_6386

IMG_6389

Lara Immobilien • Heeper Straße 44 • 33607 Bielefeld
Tel.: +49 (0) 173 701 30 25 • Mobil: +49 (0) 176 204 425 05 • Fax: +49 (0) 521 54 36 66 75
info@lara24.com • www.lara24.de

IMG_6388

IMG_6387

IMG_6392

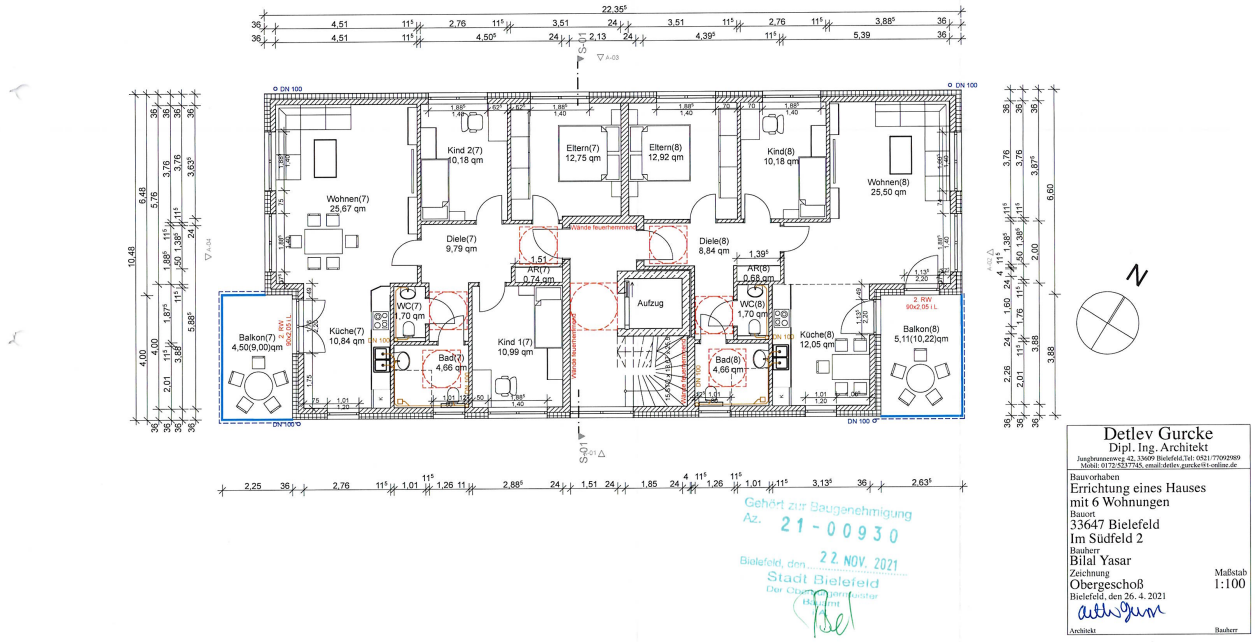
WhatsApp Image 2026-05-06 at 15.50.50 (1)

Lara Immobilien • Heeper Straße 44 • 33607 Bielefeld
Tel.: +49 (0) 173 701 30 25 • Mobil: +49 (0) 176 204 425 05 • Fax: +49 (0) 521 54 36 66 75
info@lara24.com • www.lara24.de

WhatsApp Image 2026-05-06 at 15.50.49 (1)

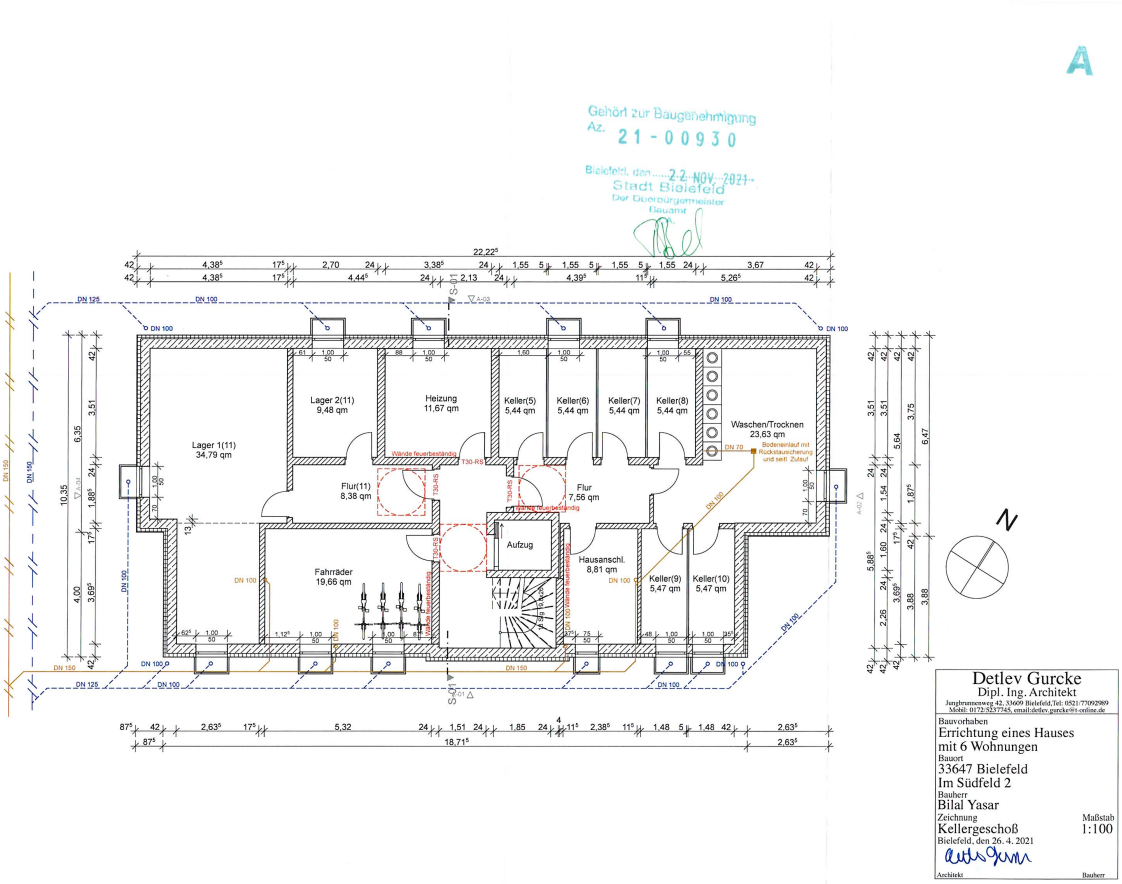
LARA IMMOBILIEN
mit uns zum Erfolg

# Grundrisse



LARA IMMOBILIEN
mit uns zum Erfolg

# Grundrisse




Lara Immobilien • Heeper Straße 44 • 33607 Bielefeld
Tel.: +49 (0) 173 701 30 25 • Mobil: +49 (0) 176 204 425 05 • Fax: +49 (0) 521 54 36 66 75
info@lara24.com • www.lara24.de

LARA IMMOBILIEN
mit uns zum Erfolg

# 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)x(1,885-0,03)+1,625x0,50)+(1,26-0,03)x1,875 +(1,60-0,03)x1,16 = | 11,61 qm | |
| Abst.(5): | (1,51-0,03)x0,50 = | 0,74 qm | |
| Kind 1(5): | (3,88-0,03)x(2,885-0,03) = | 10,99 qm | |
| Bad(5): | (2,385-0,03)x(2,01-0,03) = | 4,66 qm | |
| WC(5): | (1,76-0,03)x(1,01-0,03) = | 1,70 qm | |
| Küche(5): | (2,76-0,03)x4,00 = | 10,84 qm | |
| Wohnen(5): | 5,76-0,03)x(4,51-0,03) = | 25,67 qm | |
| Kind 2(5): | (2,76-0,03)x(1,99-0,03) = | 5,41 qm | |
| Eltern(5): | (3,70-0,03)x(1,63-0,03)+(3,635-0,03)x1,88 = | 12,65 qm | |
| Terrasse(5): | 4,00x2,25=9,00x0,5 | 4,50 qm | |
| | | 88,77 qm | 88,77 qm |
| Erdgeschoß rechts | | | |
| Diele(6): | (1,385-0,03)x(4,395-0,03)+(1,26-0,03)x2,375 = | 8,84 qm | |
| Abst.(6): | (1,395-0,03)x0,50 = | 0,68 qm | |
| Eltern(6): | (3,70-0,03)x(3,02-0,03)+(3,635-0,03)x0,49 = | 12,74 qm | |
| Kind(6): | (3,70-0,03)x(2,76-0,03) = | 10,02 qm | |
| Wohnen(6): | 5,39-0,03)x(2,00-0,03)+(3,885-0,03)x3,875) = | 25,50 qm | |
| Küche(6): | (3,135-0,03)x3,88 = | 12,05 qm | |
| WC(6): | (1,76-0,03)x(1,01-0,03) = | 1,70 qm | |
| Bad(6): | (2,385-0,03)x(2,01-0,03) = | 4,66 qm | |
| Terrasse(6): | 3,88x2,635=10,22x0,5 | 5,11 qm | |
| | | 81,30 qm | 81,30 qm |
| Obergeschoß links | | | |
| Diele(7): | (4,505-0,03)x(1,885-0,03)+1,625x0,50)+(1,26-0,03)x1,875 = | 9,79 qm | |
| Abst.(7): | (1,51-0,03)x0,50 = | 0,74 qm | |
| Kind 1(7): | (3,88-0,03)x(2,885-0,03) = | 10,99 qm | |
| Bad(7): | (2,385-0,03)x(2,01-0,03) = | 4,66 qm | |
| WC(7): | (1,76-0,03)x(1,01-0,03) = | 1,70 qm | |
| Küche(7): | (2,76-0,03)x4,00 = | 10,84 qm | |
| Wohnen(7): | 5,76-0,03)x(4,51-0,03) = | 25,67 qm | |
| Kind 2(7): | (3,76-0,03)x(2,76-0,03) = | 10,18 qm | |
| Eltern(7): | (3,76-0,03)x(1,63-0,03)+(3,635-0,03)x1,88 = | 12,75 qm | |
| Balkom(7): | 4,00x2,25=9,00x0,5 | 4,50 qm | |
| | | 91,82 qm | 91,82 qm |
| Obergeschoß rechts | | | |
| Diele(8): | (1,385-0,03)x(4,395-0,03)+(1,26-0,03)x2,375 = | 8,84 qm | |
| Abst.(8): | (1,395-0,03)x0,50 = | 0,68 qm | |
| Eltern(8): | (3,76-0,03)x(3,02-0,03)+(3,635-0,03)x0,49 = | 12,92 qm | |
| Kind(8): | (3,76-0,03)x(2,76-0,03) = | 10,18 qm | |
| Wohnen(8): | 5,39-0,03)x(2,00-0,03)+(3,885-0,03)x3,875) = | 25,50 qm | |
| Küche(8): | (3,135-0,03)x3,88 = | 12,05 qm | |
| WC(8): | (1,76-0,03)x(1,01-0,03) = | 1,70 qm | |
| Bad(8): | (2,385-0,03)x(2,01-0,03) = | 4,66 qm | |
| Balkon(8): | 3,88x2,635=10,22x0,5 | 5,11 qm | |
| | | 81,64 qm | 81,64 qm |
| Übertrag: | | | 343,53 qm |

Gehört zur 1. Nachtragsbaugenehmigung
Az. 21 - 00930
Bielefeld, den 12. MAI 2022
Stadt Bielefeld
Der Oberbürgermeister
Bauamt
i.A.

LARA IMMOBILIEN
mit uns zum Erfolg

# Wohnflächenberechnung

21-00930 A

Seite 2 zur Wohn-und Nutzflächenberechnung 6-Familienhaus Yasar

| | | | |
|---|---|---|---|
| Übertrag: | | | 343,53 qm |
| Dachgeschoß links | | | |
| Diele(9): | (4,505-0,03)x(1,885-0,03)+(1,26-0,03)x1,875-1,635x0,50 -1,70x0,70 = | 8,60 qm | |
| Abst.(9): | (1,51-0,03)x0,50= | 0,74 qm | |
| Kind 1(9): | (3,885-0,03)x(2,885-0,03) = | 11,01 qm | |
| Bad(9): | (2,385-0,03)x(2,01-0,03) = | 4,66 qm | |
| WC(9): | (1,76-0,03)x(1,01-0,03) = | 1,70 qm | |
| Küche(9): | (3,445-0,90/2)x(2,76-0,03) = | 8,18 qm | |
| Wohnen(9): | (5,205-0,03-0,90/2)x(4,51-0,03) = | 21,17 qm | |
| Kind 2(9): | (3,76-0,03)x(2,76-0,03)-(0,555+0,90/2)x1,625 = | 9,31 qm | |
| Eltern(9): | (3,76-0,03)x(3,51-0,03)-(0,555+0,90/2)x1,625-1,88x0,125 = | 11,11 qm | |
| Balkon(9): | 3,52x2,635=9,28x0,5 = | 4,64 qm | |
| | | 81,12 qm | 81,12 qm |
| Dachgeschoß rechts | | | |
| Diele(10): | (4,395-0,03)x(1,385-0,03)+(1,26-0,03)x2,375 = | 8,84 qm | |
| WC(10): | (1,76-0,03)x(1,01-0,03) = | 1,70 qm | |
| Bad(10): | (2,285-0,03)x(2,01-0,03) = | 4,66 qm | |
| Abst.(10): | (1,395-0,03)x0,50 = | 0,68 qm | |
| Küche(10): | (3,325-0,90/2/x(3,135-0,03) = | 8,93 qm | |
| Wohnen(10): | (5,325-0,03-0,90/2)x(3,885-0,03)+2,00x1,50-1,70x0,70 = | 20,49 qm | |
| Kind(10): | (3,76-0,03)x(2,76-0,03)-(0,555+0,90/2)x0,875 = | 9,31 qm | |
| Eltern(10): | (3,76-0,03)x(3,51-0,03)-(0,555+0,90/2)x1,625-1,115x0,125= | 11,21 qm | |
| Balkon(10): | 3,88x2,635=10,22x0,5 = | 5,11 qm | |
| | | 70,93 qm | 70,93 qm |
| **Summe der Wohnfläche:** | | | **495,58 qm** |

**Berechnung der Nutzflächen**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Zuordnung zu Wohnung 5 | | | |
| Flur(5): | 4,445x1,885+1,60x1,10 = | 10,14 qm | |
| Lager 1(5): | 3,87x2,635+5,635x4,385-0,875x0,13 = | 34,79 qm | |
| Lager 2(5): | 2,70x1,795 = | 4,85 qm | |
| Zwischensumme: | | 49,78 qm | |
| Summe der Wohn-und Nutzflächen der Wohnung 5: | | | **138,55 qm** |
| Zuordnung zu Wohnung 9 | | | |
| Bodenraum(9): | (10,135-0,03)(3,22-1,00/2x2)+(2,49-0,015-1,00/2)x0,875- -1,70x0,70 = | 22,97 qm | |
| Summe der Wohn-und Nutzflächen der Wohnung 9: | | | **104,09 qm** |
| Zuordnung zu Wohnung 10 | | | |
| Bodenraum(10): | (7,755-0,03)(3,22-1,00/2x2)+(2,61-0,015-1,00/2)x2,635- -1,00x0,70/2 = | 22,32 qm | |
| Summe der Wohn-und Nutzflächen der Wohnung 10: | | | **93,25 qm** |
| Kellergeschoß | | | |
| Flur: | (1,54-0,03)x1,47+(2,925-0,03)x1,875-0,03) = | 7,55 qm | |
| Heizung: | 3,51x3,385 = | 11,88 qm | |
| Keller(5): | 3,51x1,55 = | 5,44 qm | |
| Keller(6): | 3,51x1,55 = | 5,44 qm | |
| Keller(7): | 3,51x1,55 = | 5,44 qm | |
| Keller(8): | 3,51x1,55 = | 5,44 qm | |
| Wasch./Trockn.: | 3,75x3,67+5,265x1,875 = | 23,63 qm | |
| Keller(9): | 3,695x1,48 = | 5,47 qm | |
| Keller(10): | 3,695x1,48 = | 5,47 qm | |
| Hasuanschl.: | 3,695x2,385 = | 8,81 qm | |
| Fahrräder: | 5,32x3,695 = | 19,66 qm | |
| Zwischensumme: | | 104,23 qm | 104,23 qm |

Lara Immobilien • Heeper Straße 44 • 33607 Bielefeld
Tel.: +49 (0) 173 701 30 25 • Mobil: +49 (0) 176 204 425 05 • Fax: +49 (0) 521 54 36 66 75
info@lara24.com • www.lara24.de

LARA IMMOBILIEN
mit uns zum Erfolg

# 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.: +49 (0) 173 701 30 25 • Mobil: +49 (0) 176 204 425 05 • Fax: +49 (0) 521 54 36 66 75
info@lara24.com • www.lara24.de