LARA IMMOBILIEN
mit uns zum Erfolg

Jetzt investieren, morgen profitieren! Neubau-Erdgeschoss ETW im KfW-40-Effizienzstandard in Bielefeld-Jöllenbeck!

Objekt: 903 • 33739 Bielefeld / Jöllenbeck
360.000,00 €

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	903
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	33739
Ort	Bielefeld / Jöllenbeck
Wohnfläche	ca. 90 m^2
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Wärmepumpe
Etagenzahl	2
Fahrstuhl	Personenaufzug
Stellplätze	1 Freiplatz à 9.000,00 € (Kauf)
Balkon	Ja
Baujahr	2028
Zustand	projektiert
Kaufpreis	360.000,00 €

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

Jetzt investieren, morgen profitieren! Sichern Sie sich Ihre Traumimmobilie noch vor Baubeginn zu einem besonders attraktiven Vorteilspreis!

Neubauprojekt in Bielefeld-Jöllenbeck – Steinbachstraße 32

In attraktiver Wohnlage von Bielefeld-Jöllenbeck entsteht in der Steinbachstraße 32 ein modernes Mehrfamilienhaus mit 7 Eigentumswohnungen. Die Lage verbindet ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld mit einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Haltestelle Jöllenbeck Dorf ist laut Planung in etwa 500 m Fußweg erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im Stadtteil und der näheren Umgebung. Gleichzeitig bietet Jöllenbeck ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld mit guter Anbindung an die Bielefelder Innenstadt.

Familien aufgepasst – Neubau-Eigentumswohnungen in Bielefeld mit attraktiver KfW-300-Fördermöglichkeit

Bis zu 220.000 € KfW-Förderkredit bereits bei 1–2 Kindern möglich
Geplantes klimafreundliches Wohngebäude im QNG-Standard – profitieren Sie bei Vorliegen der persönlichen Fördervoraussetzungen von der Kombination aus zinsgünstigem KfW-Förderdarlehen und klassischer Immobilienfinanzierung.

Lage

Die Wohnungen befindet sich in Bielefeld-Jöllenbeck, einem gewachsenen und beliebten Stadtteil im Norden Bielefelds. Die Umgebung überzeugt durch eine angenehme Wohnatmosphäre, eine gute Infrastruktur sowie die Nähe zu Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie gastronomische Angebote sind im Stadtteil gut erreichbar. Familien profitieren von kurzen Wegen zu Betreuungs- und Bildungseinrichtungen: Ein Kindergarten liegt in etwa 0,43 km Entfernung, Grundschule und Realschule befinden sich ebenfalls in komfortabler Nähe. Weiterführende Schulen, darunter ein Gymnasium, sind gut angebunden.

Die Bielefelder Innenstadt ist rund 8,5 km entfernt und sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Auch die Anbindung an das überregionale

Straßennetz ist vorteilhaft; die nächste Autobahnauffahrt liegt in etwa 10,9 km Entfernung.

Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Nahversorgung und solider Verkehrsanbindung – ideal für Paare, Familien und Berufspendler.

Ausstattung Beschreibung

In Bielefeld entsteht ein modernes Mehrfamilienhaus mit nur 7 Eigentumswohnungen und insgesamt ca. 665 m^2 Wohnfläche. Geplant sind großzügige Familienwohnungen mit größen zwischen ca. 75 m^2 bis ca. 99 m^2 Wohnfläche sowie attraktive Penthouse-Wohnungen im Staffelgeschoss mit ca. 70 m^2 und ca. 95 m^2.

Großzügige Wohnbereiche, Balkone bzw. Terrassen, Aufzug und zeitgemäße Grundrisse verbinden hohen Wohnkomfort mit moderner, energieeffizienter Bauweise.

Das Gebäude soll als Klimafreundliches Wohngebäude mit QNG errichtet werden und damit – bei Erfüllung der persönlichen Voraussetzungen des Käufers – die Nutzung des KfW-Programms „Wohneigentum für Familien – Neubau (300) ermöglichen.

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.

— 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

Weitere Dienstleistungen:

• Immobilienbewertungen und Gutachten

LARA
IMMOBILIEN
mit uns zum Erfolg

- 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

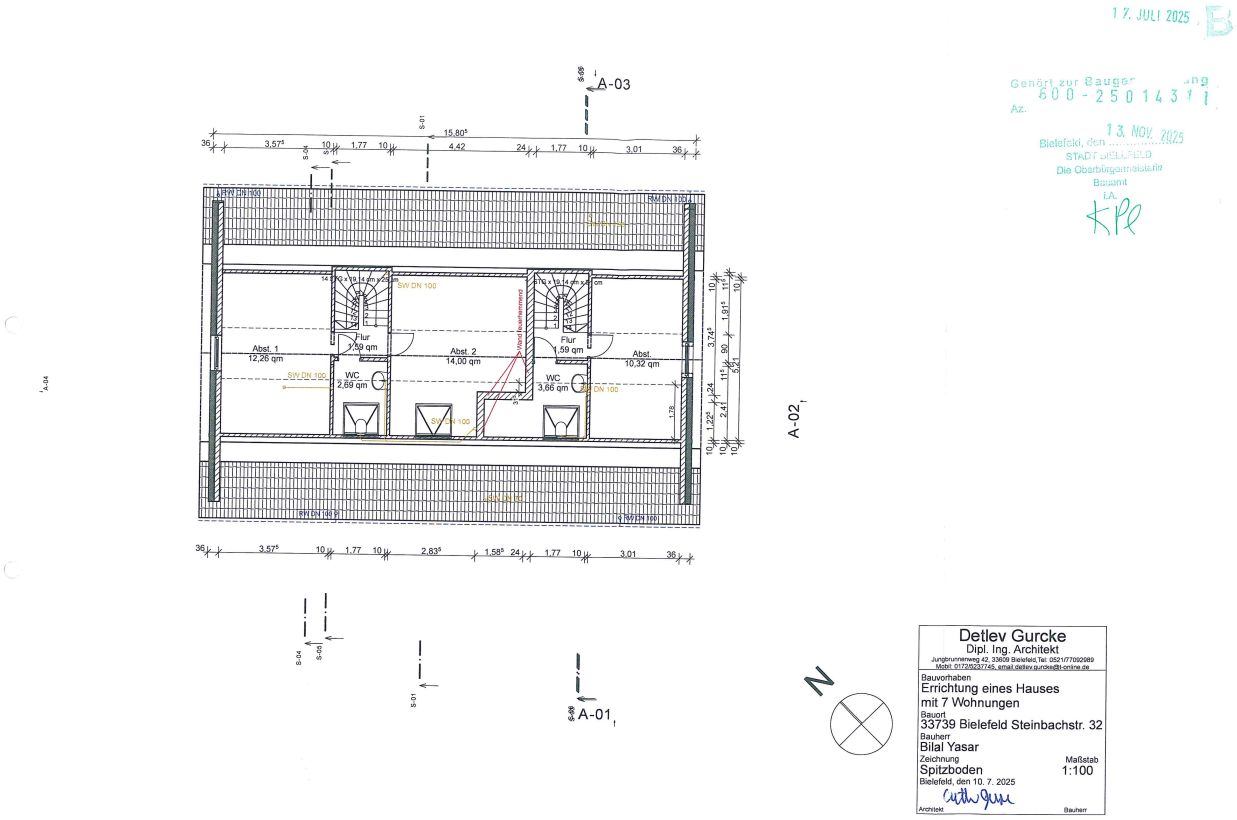
PHOTO-2025-11-25-19-21-06

PHOTO-2025-11-25-19-19-49

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

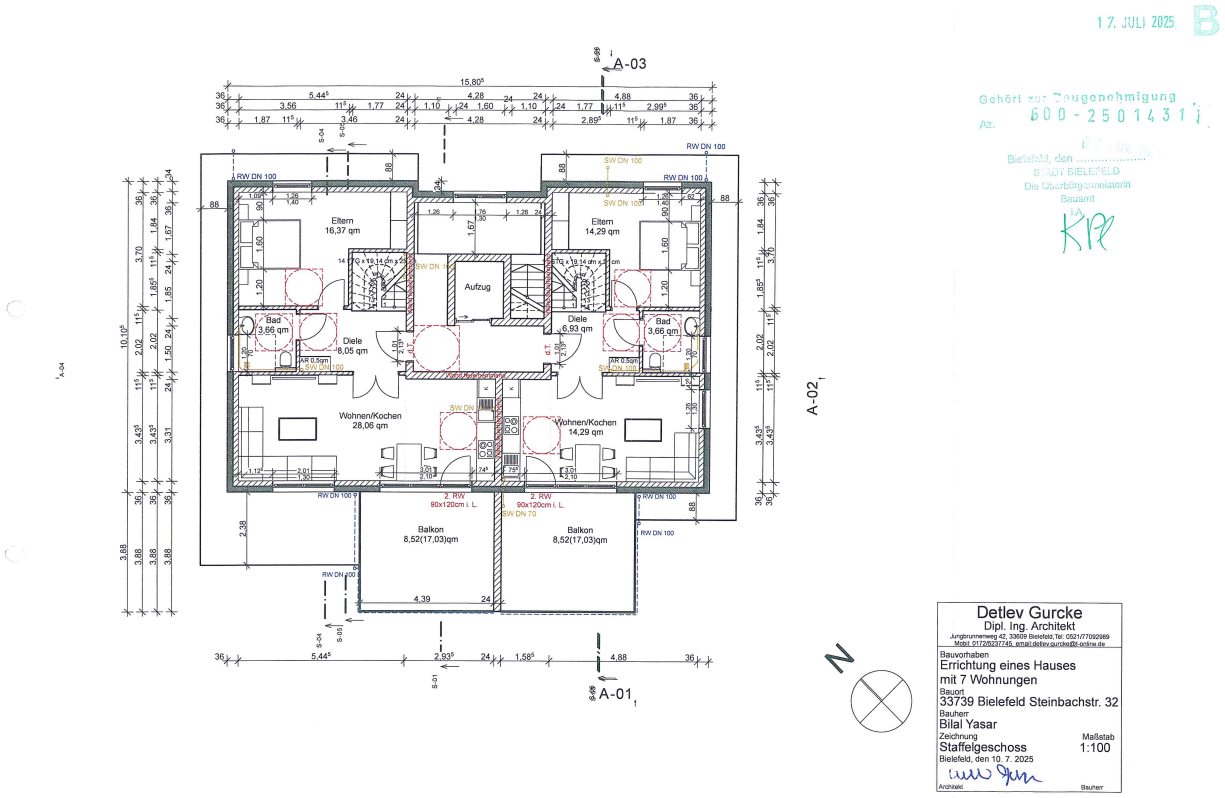
Grundrisse



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

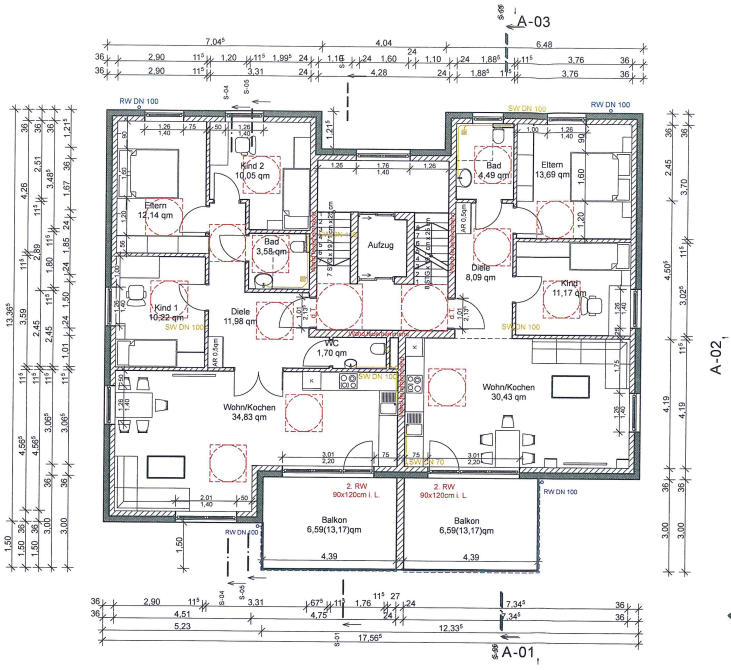
Grundrisse



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

Grundrisse



17. JULI 2025

Gehört zur Baugenehmigung
Az. 600-25014311
Bielefeld, den 13. NOV. 2025
STADT BIELEFELD
Die Oberbürgermeisterin
Bauamt
i.A.

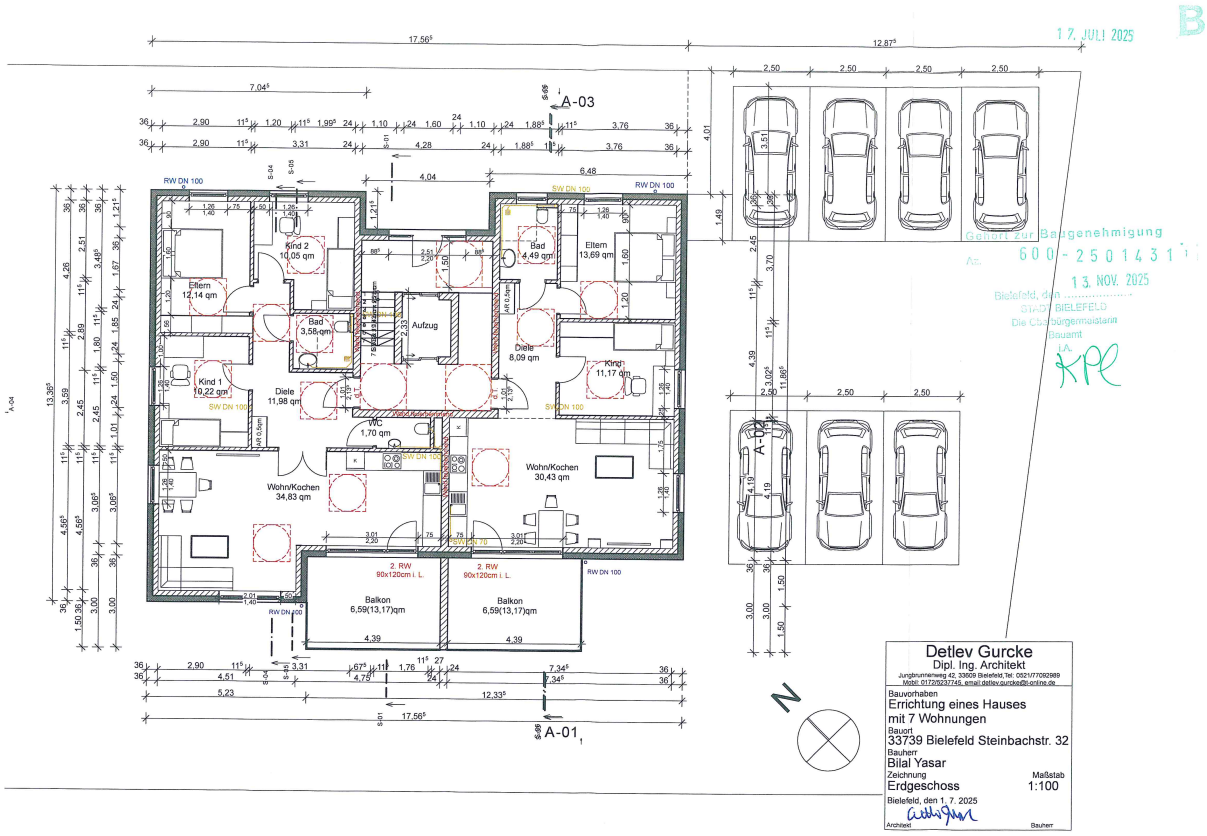
Detlev Gurcke
Dipl. Ing. Architekt
Jungbrunnenweg 42, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521/7092989
Mobil: 01726537746, email:detlev.gurcke@t-online.de

Bauvorhaben
Errichtung eines Hauses
mit 7 Wohnungen
Bauort
33739 Bielefeld Steinbachstr. 32
Bauherr
Bilal Yasar
Zeichnung
Obergeschoss
Maßstab
1:100
Bielefeld, den 10. 7. 2025
Architekt
Bauherr

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

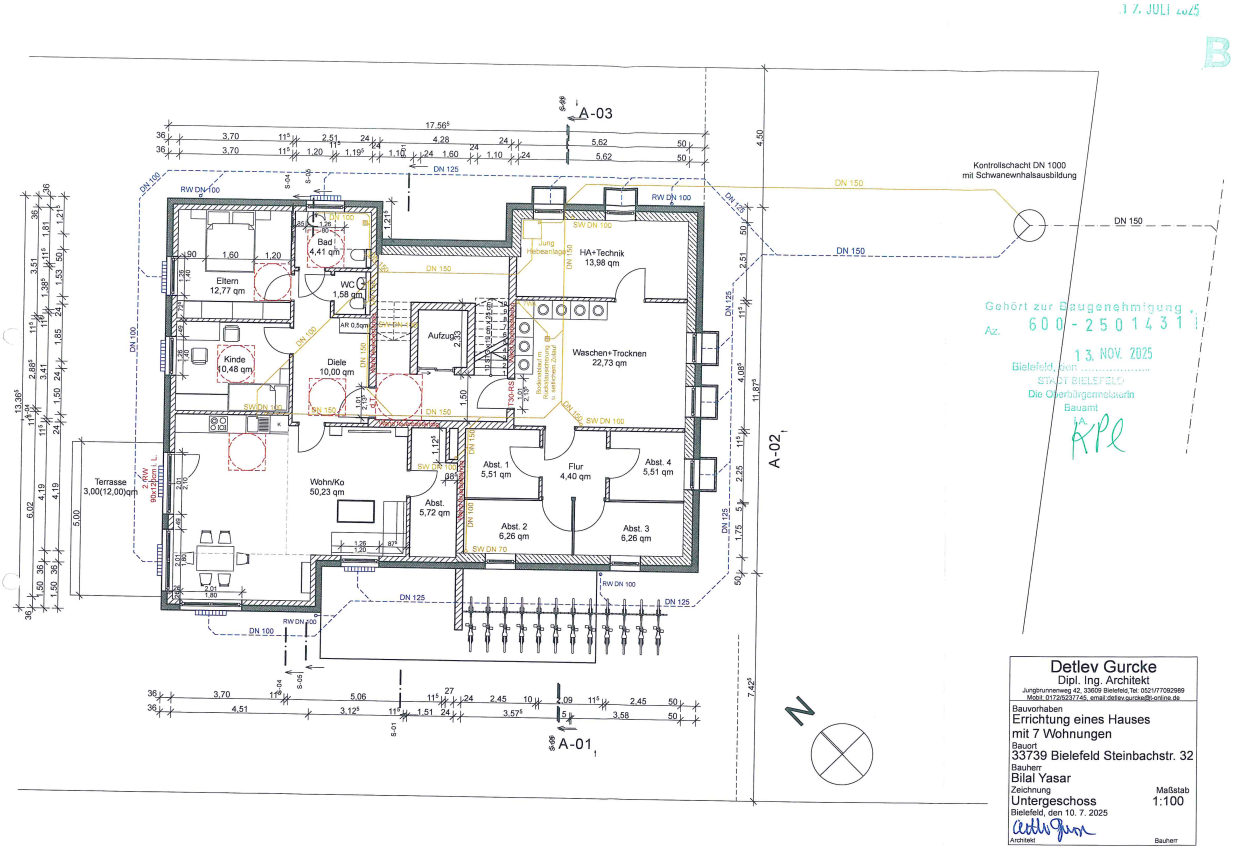
Grundrisse



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

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

600-25014311

17. JULI 2025

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 Hauses mit 7 Wohnungen (210)**
Bauort: **33739 Bielefeld, Steinbachstr. 32**
Bauherr: **Bilal Yasar**

Berechnung der Wohnflächen

Wohnung UG:			
Diele:	(3,41-0,03)x(2,51-0,03)+(1,20-0,03)x1,385 =	10,00 qm	
WC:	(1,385-0,03)x(1,195-0,03) =	1,58 qm	
Bad:	(2,51-0,03)x(1,81-0,03) =	4,41 qm	
Eltern:	(3,70-0,03)x(3,51-0,03) =	12,77 qm	
Kind:	(3,70-0,03)x(2,885-0,03) =	10,48 qm	
Wohn/Koch::	(6,02-0,03)x(3,70-0,03)+4,19-0,03)x5,175+(4,51-0,03)x1,50 =	50,23 qm	
Terrasse:	5,00x3,00=15,00x0,25 =	3,75 qm	
Wohnfläche Wohnung UG:		99,38 qm	99,38 qm
Wohnung EG li:			
Diele:	(3,31-0,03)x(2,45-0,03)+(1,20-0,03)x2,895+(1,01-0,03)x0,675=	11,51 qm	
WC:	(1,76-0,03)x(1,001-0,03) =	1,70 qm	
Koch/Wohn::	(4,565-0,03)x(4,51-0,03)+(3,085-0,03)x4,75 =	34,83 qm	
Kind 1:	(3,59-0,03)x(2,90-0,03) =	10,22 qm	
Eltern:	(4,26-0,03)x(2,90-0,03) =	12,14 qm	
Kind 2:	(3,485-0,03)x(1,995-0,03)+(2,521-0,03)x1,315 =	10,05 qm	
Bad:	(1,995-0,03)x(1,85-0,03) =	3,58 qm	
Balkon:	4,39X3,000=13,17x0,5 =	6,59 qm	
Wohnfläche Wohnung EG li:		90,62 qm	90,62 qm
Wohnung EG re:			
Diele:	(4,39-0,03)x(1,885-0,03) =	8,09 qm	
Bad	(2,45-0,03)x(1,885-0,03) =	4,49 qm	
Eltern:	(3,76-0,03)x(3,70-0,03) =	13,69 qm	
Kind:	(3,76-0,03)x(3,025-0,03) =	11,17 qm	
Koch/Wohn::	(7,345-0,03)x(4,11-0,03) =	30,43 qm	
Balkon:	4,39x3,00=13,17x0,5 =	6,59 qm	
Wohnfläche Wohnung EG re:		74,46 qm	74,46 qm
Wohnung OG li:			
Diele:	(3,31-0,03)x(2,45-0,03)+(1,20-0,03)x2,895+(1,01-0,03)x0,675=	11,51 qm	
WC:	(1,76-0,03)x(1,001-0,03) =	1,70 qm	
Koch/Wohn::	(4,565-0,03)x(4,51-0,03)+(3,085-0,03)x4,75 =	34,83 qm	
Kind 1:	(3,59-0,03)x(2,90-0,03) =	10,22 qm	
Eltern:	(4,26-0,03)x(2,90-0,03) =	12,14 qm	
Kind 2:	(3,485-0,03)x(1,995-0,03)+(2,521-0,03)x1,315 =	10,05 qm	
Bad:	(1,995-0,03)x(1,85-0,03) =	3,58 qm	
Balkon:	4,39X3,00=13,17x0,5 =	6,59 qm	
Wohnfläche Wohnung OG li:		90,62 qm	90,62 qm
Wohnung OG re:			
Diele:	(4,39-0,03)x(1,885-0,03) =	8,09 qm	
Bad	(2,45-0,03)x(1,885-0,03) =	4,49 qm	
Eltern:	(3,76-0,03)x(3,70-0,03) =	13,69 qm	
Kind:	(3,76-0,03)x(3,025-0,03) =	11,17 qm	
Koch/Wohn::	(7,345-0,03)x(4,11-0,03) =	30,43 qm	
Balkon:	4,39x3,00=13,17x0,5 =	6,59 qm	
Wohnfläche Wohnung OG re:		74,46 qm	74,46 qm
Übertrag:			429,54 qm

LARA IMMOBILIEN
mit uns zum Erfolg

Wohnflächenberechnung

17. JULI 2025 B

Seite 2 zur Wohnflächenberechnung

Übertrag:			429,54 qm
Wohnung StG li:			
Diele:	(3,46-0,03)x(2,02-0,03)+(1,77-0,03)x1,855-2,50x0,80 =	8,05 qm	
Wohn/Koch.:	(5,445-0,03)x(3,435-0,03)+(3,31-0,03)x2,935 =	28,06 qm	
Bad:	(2,02-0,03)x(1,87-0,03) =	3,66 qm	
Eltern:	(3,70-0,03)x(3,56+0,03)+(1,84-0,03)x1,885 =	16,37 qm	
Balkon:	4,39x3,85=17,03x0,5 =	8,52 qm	
Wohnfläche Wohnung StG li:		64,66 qm	64,66 qm
Wohnung StG re:			
Diele:	(2,895-0,03)x(2,02-0,03)+(1,77-0,03)x1,855-2,50x0,80 =	6,93 qm	
Eltern:	(3,70-0,03)x(2,995+0,03)(1,84-0,03)x1,885 =	14,29 qm	
Bad:	(2,02-0,03)x(1,87-0,03) =	3,66 qm	
Wohn/Koch.:	(4,88-0,03)x(3,435-0,03)+(3,31-0,03)x1,585 =	21,71 qm	
Balkon:	4,39x3,88=17,03x0,5 =	8,52 qm	
Wohnfläche Wohnung StG re:		55,11 qm	55,11 qm
Summe der Wohnflächen:			**549,31 qm**
Nutzflächen			
Wohnung UG			
Abst.:	(3,065-0,03)x(1,855-0,03) =	5,54 qm	5,54 qm
Wohnung StG li:			
Flur:	1,77x0,90 =	1,59 qm	
WC:	(2,41-1,78/2)x1,77 =	2,69 qm	
Abst. 1:	(5,21-1,78/2x2)x3,58 =	12,28 qm	
Abst. 2:	(3,745-1,78/2-0,315/2)x4,42+1,465/2x2,835 =	14,00 qm	
Nutzfläche StG li:		30,56 qm	30,56 qm
Wohnung StG re:			
Flur:	1,77x0,90 =	1,59 qm	
WC:	(2,41-1,78/2)x1,77+1,225/2x1,585 =	3,66 qm	
Abst:	(5,21-1,78/2x2)x3,015 =	10,34 qm	
Nutzfläche StG re:		15,59 qm	15,59 qm
Nebenräume UG			
Wasch+Trock:	(5,62-0,015)x(4,085-0,03) =	22,73 qm	
HA+Technik:	(5,625-0,015)x(2,51-0,015) =	13,98 qm	
Flur:	(2,25-0,03)x(2,01-0,03) =	4,40 qm	
Abst. 1:	2,45x2,25 =	5,51 qm	
Abst. 2:	3,575x1,75 =	6,26 qm	
Abst. 3:	3,575x1,75 =	6,26 qm	
Abst. 4:	2,45x2,25 =	5,51 qm	
Nutzfläche Nebenräume UG:		64,65 qm	64,65 qm
Summe der Nutzflächen:			**116,33 qm**

Bielefeld, den 10. 7. 2025

.....
Detlev Gurcke

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

17. JULI 2025 B

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 Hauses mit 7 Wohnungen**
Bauort: **33739 Bielefeld, Steinbachstraße 32**
Bauherr: **Yasar, Bilal**

Nachweis der Stellplätze

Notwendige Stellplätze aus Wohnungen
bei überdurchschnittlich guter ÖPNV-Anbindung:
Fußweg zur Haltestelle Jöllenbeck Dorf: 500 m

Wohnung	UG: 99,38qm:	0,67 Stpl.
Wohnung	EG: 90 62 qm:	0,67 Stpl.
Wohnung	EG: 74,46 qm:	0,50 Stpl.
Wohnung	OG: 90 62 qm:	0,67 Stpl.
Wohnung	OG: 74,46 qm:	0,50 Stpl.
Wohnung:	StG: 64,66 qm:	0,50 Stpl.
Wohnung.	StG: 55,11 qm:	0,50 Stpl.
Summe notwendige Stellplätze:		**4,01 Stpl.**

Notwendige Fahrrad-Stellplätze:

Fahrrad-Stellplätze für Wohnung UG:	2 Stpl.
Fahrrad-Stellplätze für Wohnungen EG: 2x2 Stpl.:	4 Stpl.
Fahrrad-Stellplätze für Wohnungen OG: 2x2 Stpl.:	4 Stpl.
Fahrrad-Stellplätze für Wohnungen StG: 2x2 Stpl.:	4 Stpl.
Summe:	**14 Stpl.**

Bielefeld, den 10. 7. 2025

Detlev Gurcke

LARA IMMOBILIEN
mit uns zum Erfolg

Lageplan

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