

Bielefeld – Brake

# Bielefeld- Brake: REH mit Energieklasse B | PV Anlage + Speicher | 160 m<sup>2</sup> Wfl. | Junges Baujahr

???????? ??????????: 25019007



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 399.000 EUR • ??????????: ca. 161,35 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 387 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25019007 - 33729 Bielefeld – Brake

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25019007 - 33729 Bielefeld – Brake

?? ??? ??????

|                     |                           |               |                       |
|---------------------|---------------------------|---------------|-----------------------|
| ???????? ?????????  | 25019007                  | ????? ??????  | 399.000 EUR           |
| ???????????         | ca. 161,35 m <sup>2</sup> | ???????????   | Käuferprovision       |
| ????? ??????        | ?????????????? ?????      |               | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????           | 5                         |               | MwSt.) des            |
| ????????????? ???   | 4                         |               | beurkundeten          |
| ??????????          |                           | ?????????     | Kaufpreises           |
| ??????????          | 1                         | ?????????     | ????????              |
| ????? ????????????? | 2004                      | ????????????? |                       |
| ????? ????????????? | 1 x ?????????? ???        | ????????      | ?????????, WC         |
|                     | ?????????????, 1 x        |               | ?????????????,        |
|                     | ????????????? ?????       |               | ????????????????      |
|                     | ?????????????             |               | ?????????             |

??????? ???????: 25019007 - 33729 Bielefeld – Brake

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

|                                                    |                             |                                                                            |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>????????????                                          | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ??????<br>?????????????<br>????????????                                    | 63.80 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 02.02.2035                  | ??????????<br>?????????????<br>????????????                                | B             |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ????? ???????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2004          |

??????? ???????? : 25019007 - 33729 Bielefeld – Brake

?? ????????



???????? ???????? : 25019007 - 33729 Bielefeld – Brake

?? ????????



??????? ???????? : 25019007 - 33729 Bielefeld – Brake

?? ????????



???????? ?????????: 25019007 - 33729 Bielefeld – Brake

?? ?????????



??????? ???????? : 25019007 - 33729 Bielefeld – Brake

?? ????????



??????? ???????: 25019007 - 33729 Bielefeld – Brake

?? ????????



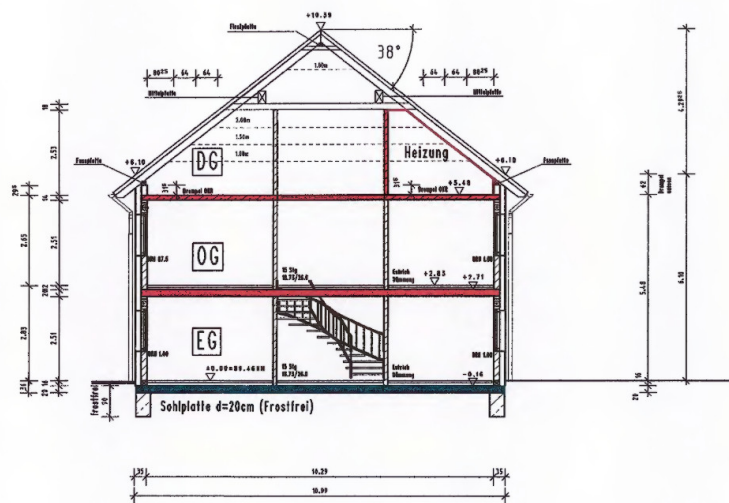
??????? ???????: 25019007 - 33729 Bielefeld – Brake

?? ????????

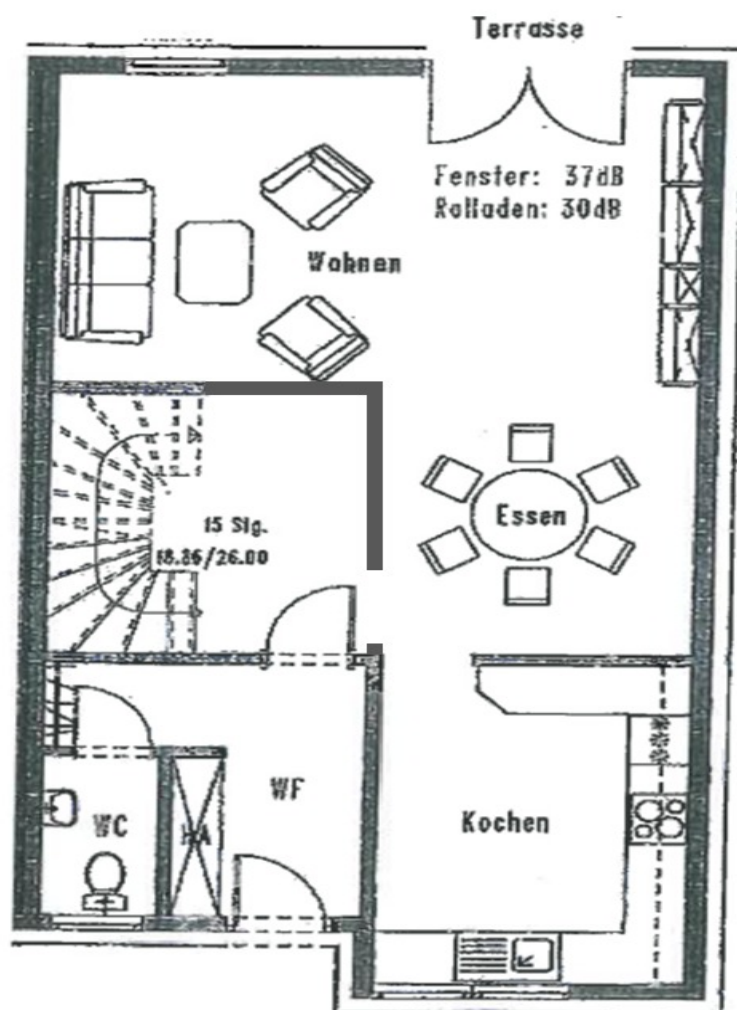


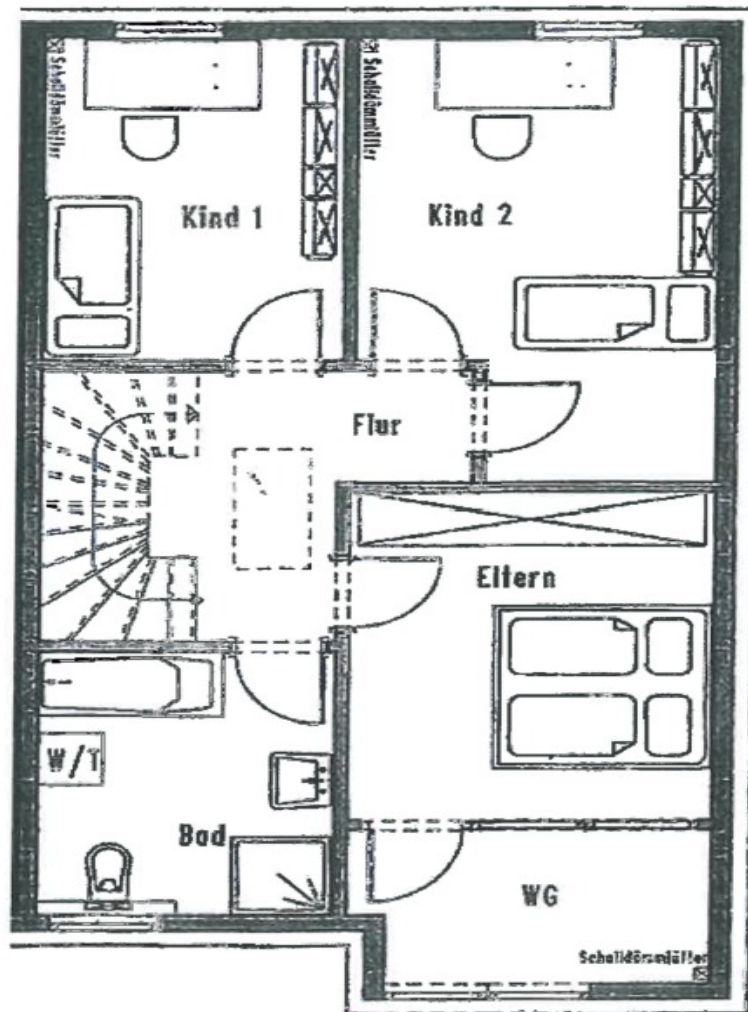
??????? ???????? : 25019007 - 33729 Bielefeld – Brake

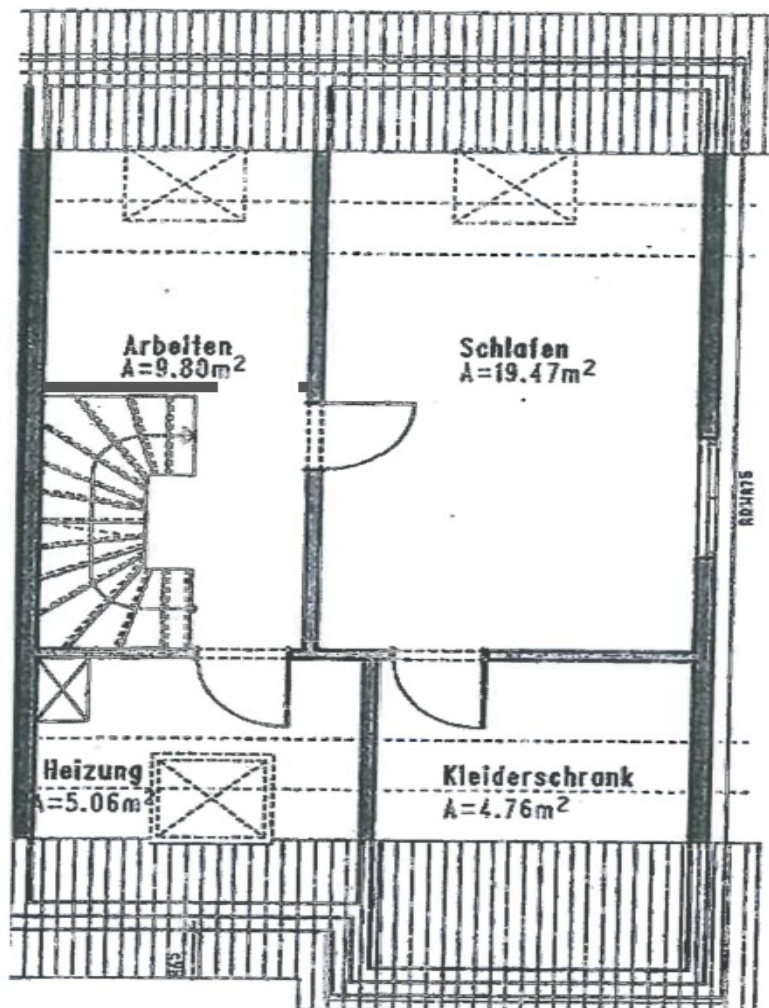
??????



Schnitt A-A







### Wohnflächenberechnung - EG

Tabelle Datenaustausch CADdy WF - Tabellenkalkulation

| Wohnung | Raum           | Nr. TF<br>[fld.] | Nettofläche<br>[m²] | Putzfaktor | Faktor1 | Faktor2 | Anzur. Fläche<br>[m²] | Summe<br>[m²] |
|---------|----------------|------------------|---------------------|------------|---------|---------|-----------------------|---------------|
| EG      | Wohnen / Essen | 1                | 4,74                | 0,97       | 1       | 1       | 4,60                  |               |
|         |                | 2                | 0,53                | 0,97       | 1       | 1       | 0,52                  |               |
|         |                | 3                | 5,63                | 0,97       | 1       | 1       | 5,46                  |               |
|         |                | 4                | 14,30               | 0,97       | 1       | 1       | 13,87                 |               |
|         |                | 5                | 5,17                | 0,97       | 1       | 1       | 5,01                  |               |
|         |                | 6                | 9,18                | 0,97       | 1       | 1       | 8,90                  |               |
|         |                | 7                | 0,05                | 0,97       | 1       | 1       | 0,05                  |               |
|         | Kochen         | 1                | 11,59               | 0,97       | 1       | 1       | 11,24                 | 38,41         |
|         | Flur           | 1                | 2,63                | 0,97       | 1       | 1       | 2,55                  | 11,24         |
|         |                | 2                | 1,80                | 0,97       | 1       | 1       | 1,74                  |               |
|         |                | 3                | 0,76                | 0,97       | 1       | 1       | 0,74                  |               |
|         | WC             | 1                | 0,76                | 0,97       | 1       | 1       | 0,74                  | 5,77          |
|         |                | 4                | 2,19                | 0,97       | 1       | 1       | 2,12                  | 2,12          |
|         | HA             | 1                | 0,93                | 0,97       | 1       | 1       | 0,90                  | 0,90          |
|         | Terrasse       | 1                | 12,00               | 1          | 0,25    | 1       | 3,00                  | 3,00          |
|         |                |                  |                     |            |         |         |                       | <u>61,46</u>  |

**Wohnflächenberechnung - OG**

Tabelle Datenaustausch CADdy WF - Tabellenkalkulation

| Wohnung | Raum              | Nr. TF<br>[fid.] | Nettofläche<br>[m²] | Putzfaktor | Faktor1 | Faktor2 | Anzur. Fläche<br>[m²] | Summe<br>[m²] |
|---------|-------------------|------------------|---------------------|------------|---------|---------|-----------------------|---------------|
| OG      | Kind 1            | 1                | 10,50               | 0,97       | 1       | 1       | 10,18                 | 10,18         |
|         | Kind 2            | 1                | 12,51               | 0,97       | 1       | 1       | 12,14                 | 12,14         |
|         | Abstellraum       | 1                | 2,80                | 0,97       | 1       | 1       | 2,71                  | 2,71          |
|         | Eltern            | 1                | 12,78               | 0,97       | 1       | 1       | 12,40                 | 12,40         |
|         | Wintergarten (WG) | 1                | 5,36                | 0,97       | 1       | 1       | 5,20                  |               |
|         |                   | 2                | 0,36                | 0,97       | 1       | 1       | 0,35                  |               |
|         |                   | 3                | 0,00                | 0,97       | 1       | 1       | 0,00                  | 5,55          |
|         | Bad               | 1                | 8,39                | 0,97       | 1       | 1       | 8,14                  | 8,14          |
|         | Flur              | 1                | 1,29                | 0,97       | 1       | 1       | 1,25                  |               |
|         |                   | 2                | 0,53                | 0,97       | 1       | 1       | 0,52                  |               |
|         |                   | 3                | 2,52                | 0,97       | 1       | 1       | 2,44                  |               |
|         |                   | 4                | 0,20                | 0,97       | 1       | 1       | 0,19                  |               |
|         |                   | 5                | 0,55                | 0,97       | 1       | 1       | 0,53                  |               |
|         |                   | 6                | 0,41                | 0,97       | 1       | 1       | 0,40                  |               |
|         |                   | 7                | 0,76                | 0,97       | 1       | 1       | 0,74                  |               |
|         |                   |                  |                     |            |         |         |                       | 6,07          |
|         |                   |                  |                     |            |         |         |                       | 57,18         |

**Nutzflächeberechnung - DG**

Tabelle Datenaustausch CADdy WF - Tabellenkalkulation

| Wohnung | Raum | Nr. TF<br>[fid.] | Nettofläche<br>[m²] | Putzfaktor | Faktor1 | Faktor2 | Anzur. Fläche<br>[m²] | Summe<br>[m²] |
|---------|------|------------------|---------------------|------------|---------|---------|-----------------------|---------------|
| Spb.    | 1    | 1                | 29,24               | 1          | 1       | 1       | 29,24                 |               |
|         | 1    | 2                | 6,86                | 1          | 1       | 1       | 6,86                  | 36,10         |
|         | 2    | 1                | 6,62                | 1          | 1       | 1       | 6,62                  | 6,62          |
|         |      |                  |                     |            |         |         |                       | 42,72         |

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

??????? ???????? : 25019007 - 33729 Bielefeld – Brake

## ??? ?????? ?????????

Herzlich willkommen im beliebten Ortsteil Bielefeld-Brake! Dieses attraktive Reihenendhaus wurde im Jahr 2004 errichtet und befindet sich in einer ruhigen Wohnsiedlung in begehrter Lage. Das moderne Baujahr und die hervorragende Energieeffizienz (Energieklasse B) werden Sie begeistern. Durch die Haustür betreten Sie den Eingangsbereich mit direktem Zugang zum Gäste-WC auf der linken Seite und der separaten Küche auf der rechten Seite. Weiter gelangen Sie in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit Fußbodenheizung und Zugang zur Terrasse und dem Garten. Der Garten ist besonders kinderfreundlich gestaltet und bietet ausreichend Platz für Spiel und Spaß. Vor kurzem wurde eine Überdachung für die Terrasse gebaut, die zusätzlichen Komfort und Schutz vor Witterungseinflüssen bietet. Im Erdgeschoss wurde 2022 ein neuer Vinylparkettboden verlegt, der dem Raum eine moderne und pflegeleichte Optik verleiht. Die im Preis enthaltene Einbauküche ist praktisch und funktional und rundet das Angebot in der Küche ab. Über das Treppenhaus erreichen Sie das 1. Obergeschoss mit drei Schlafzimmern sowie dem Hauptbad mit Fenster, Badewanne und Dusche. Im 2. Obergeschoss finden Sie ein weiteres großes Zimmer, das sich optimal als drittes Kinderzimmer oder Homeoffice eignet. Zusätzlich gibt es hier einen separaten kleinen Raum, der sich hervorragend als kompaktes Arbeitszimmer oder Stauraum nutzen lässt – ideal für ein Homeoffice oder einen ruhigen Rückzugsort. Der Spitzboden ist über eine ausziehbare Treppe erreichbar und die oberste Geschossdecke ist gut gedämmt. Zurzeit besteht kein Sanierungsstau – Sie können sofort einziehen und sich wohlfühlen! Vor dem Einzug sind lediglich kleinere Schönheitsreparaturen wie Streichen nach individuellem Geschmack erforderlich. Ein besonderes Highlight ist die große Photovoltaikanlage mit Speicher, die 2023 auf beiden Dachseiten installiert wurde. In Kombination mit der Wallbox für E-Autos im Carport ermöglicht die Möglichkeit, ein Elektrofahrzeug bequem zu Hause zu laden. Abgerundet wird unser Angebot durch einen zusätzlichen Pkw-Stellplatz. Beide Stellflächen (Carport + 2. Stellplatz) befinden sich als Eigentumsgrundstücke direkt vor dem Haus.

??????? ?????????: 25019007 - 33729 Bielefeld – Brake

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

#### WEITERE HIGHLIGHTS DER IMMOBILIE

- + große Terrasse
- + Terrassenüberdachung
- + viel Wohnfläche
- + Rollläden
- + Carport mit E- Auto Wallbox
- + zweiter PKW Stellplatz
- + Gartenhaus
- + PV- Anlage

??????? ?????????: 25019007 - 33729 Bielefeld – Brake

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

Brake ist ein Stadtteil von Bielefeld und gehört zum nordöstlichen Stadtbezirk Heepen. Der Bielefelder Ortsteil Brake verbindet städtisch-vorstädtisches Flair mit dörflichem Leben und zahlreichen infrastrukturellen Einrichtungen. Brake ist sehr günstig an der B61 gelegen und befindet sich in der Mitte zwischen Bielefeld und Herford. Der Bahnhof Bielefeld-Brake, an der Bahnstrecke von Hamm nach Minden gelegen, wird im Stundentakt von diversen Bahnen bedient. Die Stadtbusse der Linie 30 und 51 fahren nach Schildesche, Milse und Heepen. Diese Immobilie mit viel Potential liegt günstig in der Nähe des Braker Zentrum. Für die kleinen Bewohner gibt es den Kindergarten und die Grundschule vor Ort, die weiterführenden Schulen sind verkehrsgünstig zu erreichen. In den vergangenen Jahren wurde die Nahversorgung fortschrittlich ausgebaut. Attraktive Freizeitmöglichkeiten finden sich in der naturnahen Umgebung mit den Naherholungszielen, wie die Braker Auenlandschaft und der Schildesche Obersee.

??????? ?????????: 25019007 - 33729 Bielefeld – Brake

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.2.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 63.80 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. 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.

??????? ?????????: 25019007 - 33729 Bielefeld – Brake

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

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

Markus Nagel

---

Hermannstraße 1 / Ecke Niederwall, 33602 Bielefeld

Tel.: +49 521 - 30 57 58 0

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)