

EXPOSÉ

**4 exklusive Neubau-Eigentumswohnungen
Am Südhang 9 in 33739 Bielefeld-Theesen**

Baubeginn erfolgt!



WHG.1: Erdgeschoss 3 ZKB 105,43 m² WHG 2: Obergeschoss 3 ZKB 131,51 m²
WHG.3: Dachgeschoss 3 ZKB 83,69 m² WHG 4: Erdgeschoss 2 ZKB 57,90 m²

Alle Wohnungen mit Terrasse / Balkon, Stellplatz und Keller.
 KfW-Effizienzhaus, Massivbauweise, Aufzug Keller bis Dachgeschoss, barrierefrei.



Ein Projekt der R | A | T Concept

Bauherrin u. Vertrieb:

Immobilienverwaltung Feilenstraße GmbH • Oberstraße 1 a • 33602 Bielefeld
 Tel. 0521 – 5 222 975 • mail@rat-concept.de • www.rat-concept.de

ANSICHTEN



ANSICHTEN



Ansicht Westen



Ansicht Osten

ÜBER UNS

R.A.T. CONCEPT / IMMOBILIENVERWALTUNG FEILENSTRASSE GmbH

Die R.A.T. Gruppe entwickelt seit 20 Jahren erfolgreich Gewerbe- und Wohnimmobilien.

Wir planen und realisieren für Sie Neubauten, Umbauten, Revitalisierungen sowie Bauland- und Stadtentwicklungen.

Unser Team steht Ihnen mit sicherem Praxiswissen, gestützt durch ein komplexes Netzwerk aus Architekten, Ingenieuren, Bauunternehmern, Investoren etc. zur Seite.

Unsere Leistungen im Überblick:

- Baumaßnahmen von der Planung bis zur schlüsselfertigen Erstellung
- Akquisition von Standort / Grundstück / Objekten
- Baurechtliche Grundlagenermittlung
- Markt-, Standort-, Nutzungs-, Wettbewerbs- und Vermarktungsanalyse
- Wohnungs- und Gewerbebau
- Kosten-/Renditekalkulation
- Leistungsphasen gem. HOAI (LP1 – LP8)
- u.v.m.

Unser Ziel ist, Sie kompetent, transparent und diskret zu allen Fragen zu beraten.
Wir freuen uns über Ihren Anruf oder Ihren Besuch!

Unser Büro finden Sie im Crüwellhaus in der Bielefelder Altstadt:

R.A.T. Concept

Obernstraße 1 a

33602 Bielefeld

Tel.: 0521 – 5 222 975

Fax: 0521 – 5 222 974

mail@rat-concept.de

BESCHREIBUNG

In einer sehr ruhigen und bevorzugten Lage von Bielefeld, im Stadtteil Theesen, entsteht dieses barrierefreie Energieeffizienzhaus (KfW) mit hochwertiger Ausstattung.

Das moderne Wohnhaus mit 3 Geschossen wird in massiver Bauweise nach den hohen Anforderungen der EnEv gebaut, ist unterkellert und mit einer Aufzugsanlage vom Keller bis ins Dachgeschoss ausgestattet.

Die Beheizung erfolgt über eine energieeffiziente Erdwärmepumpe. Neben der effektiven Wärmedämmung trägt die Dreifachverglasung zu einer Minimierung des Wärmeverlustes bei.

Die insgesamt 4 exklusiven und hellen 2- bis 3-Zimmer-Eigentumswohnungen verfügen über Wohnflächen zwischen 58 m² und 131 m² und bieten durchdachte und zeitgemäße Grundrisse. Die Wohnungen verfügen über sonnige Terrassen im Erdgeschoss oder Balkone in den oberen Geschossen mit südwestlicher bzw. südöstlicher Ausrichtung. Großzügige Gartenanteile mit Sondernutzungsrecht ergänzen die Individualität der Erdgeschoss-Wohnungen.

Zusätzlich gehört zu jeder Wohneinheit ein eigener Kellerraum.

Ein Wasch-/Trockenraum sowie ein Abstellraum für Fahrräder und Kinderwagen steht der allgemeinen Nutzung zur Verfügung.

Jeder Wohnung ist jeweils ein PKW-Stellplatz zugeordnet (im Kaufpreis nicht enthalten!).

Während der Planungs-/Bauphase kann ggf. noch Einfluss auf Ausstattung und Materialauswahl genommen werden.

Baubeginn erfolgt, Fertigstellung im Sommer 2021.

Gerne beantworten wir Ihre Fragen in einem persönlichen Gespräch.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

R.A.T. Concept

Immobilienverwaltung Feilenstraße GmbH

AUSSTATTUNGAuszug aus der Baubeschreibung:

Heizung	<p>Heizungs- und Warmwasserversorgung (inkl. Warmwasserspeicher) erfolgt über eine Erdwärmepumpe.</p> <p>Alle Räume haben eine Fußbodenheizung mit Einzelraumthermostaten.</p> <p>Die Bäder verfügen über zusätzliche Handtuch-Heizkörper.</p>
Fenster	<p>Kunststoff-Fenster, innen weiß, außen anthrazitgrau.</p> <p>3-fach Wärmeschutz-Verglasung. Teilweise bodentief.</p> <p>Balkon- u. Terrassentüren barrierefrei (Schwelle ca. 2 cm).</p>
Rollläden	<p>Alle senkrechten Fenster haben elektrische Rollläden.</p>
Elektroarbeiten	<p>Es wird das Schalterprogramm Gira (System E 55/weiß) eingebaut.</p> <p>Alle Wohnungen erhalten eine den Anforderungen des modernen Haushaltes entsprechende Elektroinstallation.</p>
Sanitär	<p>Duschböden barrierefrei eingefliest.</p> <p>Duschen 2,10 m hoch verflies, Teilverfliesung im Bereich von WC und Waschbecken. Wandfliesen weiß (60/30).</p> <p>Bodenfliesen (60/30) anthrazit in Bad und WC, inkl. Sockelfliesen.</p> <p>Sanitärobjekte KERAMAG, Serie Renova Nr.1 Plan, weiß, gehobene Ausführung, Bäder teilweise mit Badewanne.</p>
Bodenbeläge	<p>Vinylboden in Wohn-, Schlaf-, Kinder-/Arbeitszimmer, Küche und Flur/Diele (nach Mustervorlage) verklebt, inkl. Sockelleisten weiß.</p>
Wände	<p>In den Wohnungen m. Gipsputz verputzt, inkl. verzinkten Eckschutzschienen.</p> <p>Alle Wände u. Decken m. Glattvlies tapeziert u. weiß gestrichen</p>
Aufzug	<p>Personenaufzug barrierefrei, vom Keller bis zum Dachgeschoß.</p>
Balkone	<p>Edelstahl-Geländer mit satinierten Glasscheiben.</p> <p>Boden-Platten 40x40 cm, grau.</p>
Treppenhaus	<p>Boden dunkelgrau gefliest, Wände Kratzputz weiß gestrichen, Edelstahl-Geländer.</p>
Haustür	<p>Mit Video-Sprechanlage. Schließanlage inkl. Kellertüren.</p>
Innentüren	<p>CPL Innentüren mit Rundkante, weiß-seidenmatt, Röhrenspan, Drückergarnitur in Edelstahl. Ganzglastür im Bereich Wohnen/Flur</p>
Lüftung	<p>Alle Wohnungen verfügen über e. automatische Be- u. Entlüftung.</p> <p>Alle Kellerräume werden über eine Abluftanlage entlüftet</p>
Stellplätze	<p>Pro Wohnung ein PKW-Stellplatz.</p>

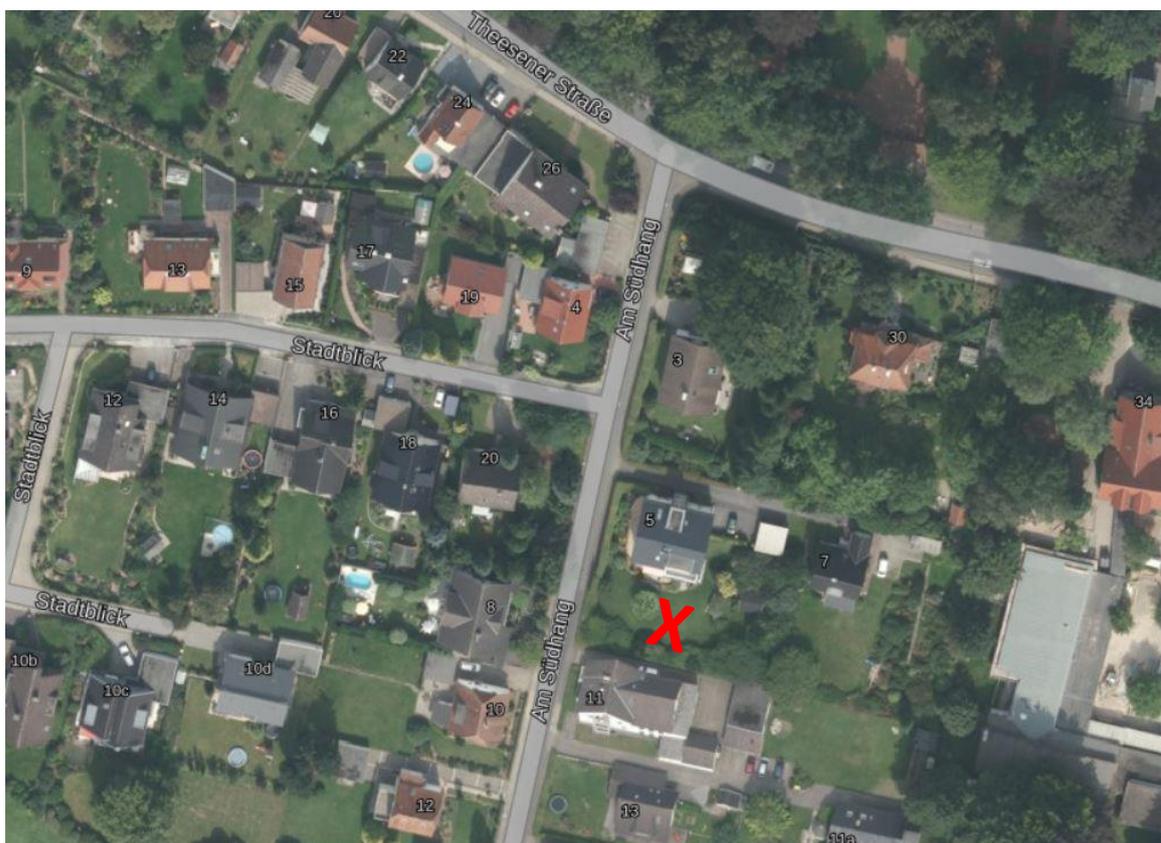
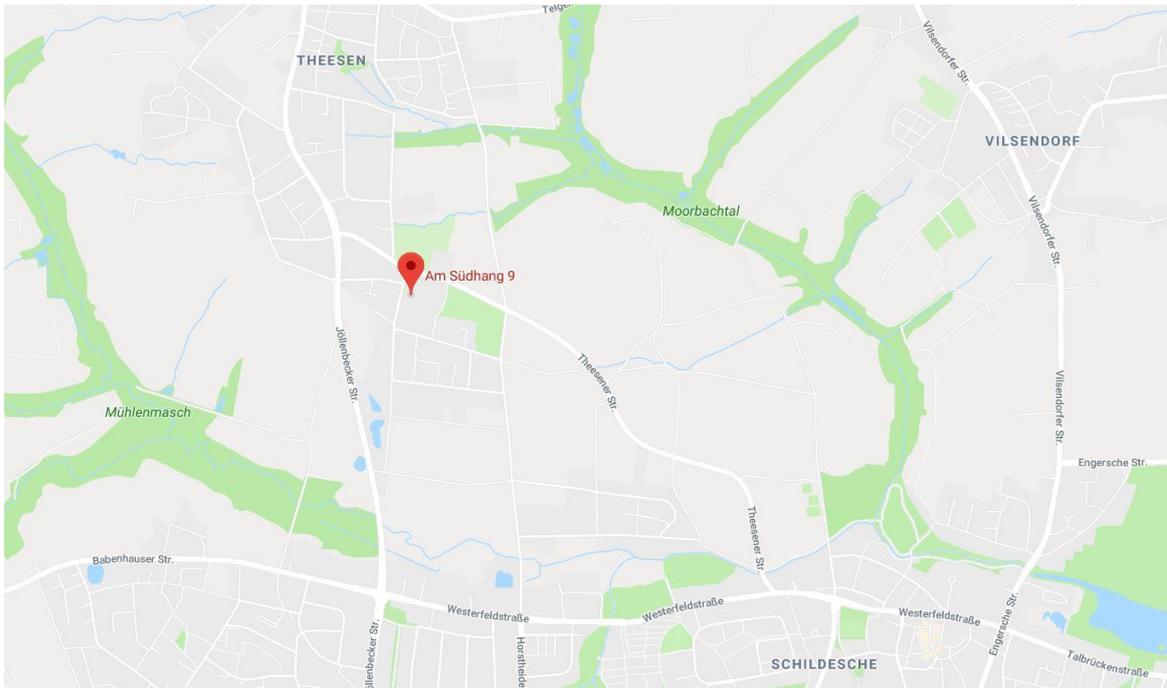
PROJEKTLAGE

Adresse: Am Südhang 9, 33739 Bielefeld - Theesen

Exklusives Wohnen in einer Top-Lage im Bielefelder Norden.

Diese attraktiven Eigentumswohnungen befinden sich in einem bevorzugten, ruhigen und gewachsenen Wohngebiet im Ortsteil Theesen.

Sehr gute Anbindung an den ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten sowie Kindergarten und Grundschule befinden sich in unmittelbarer Nähe.

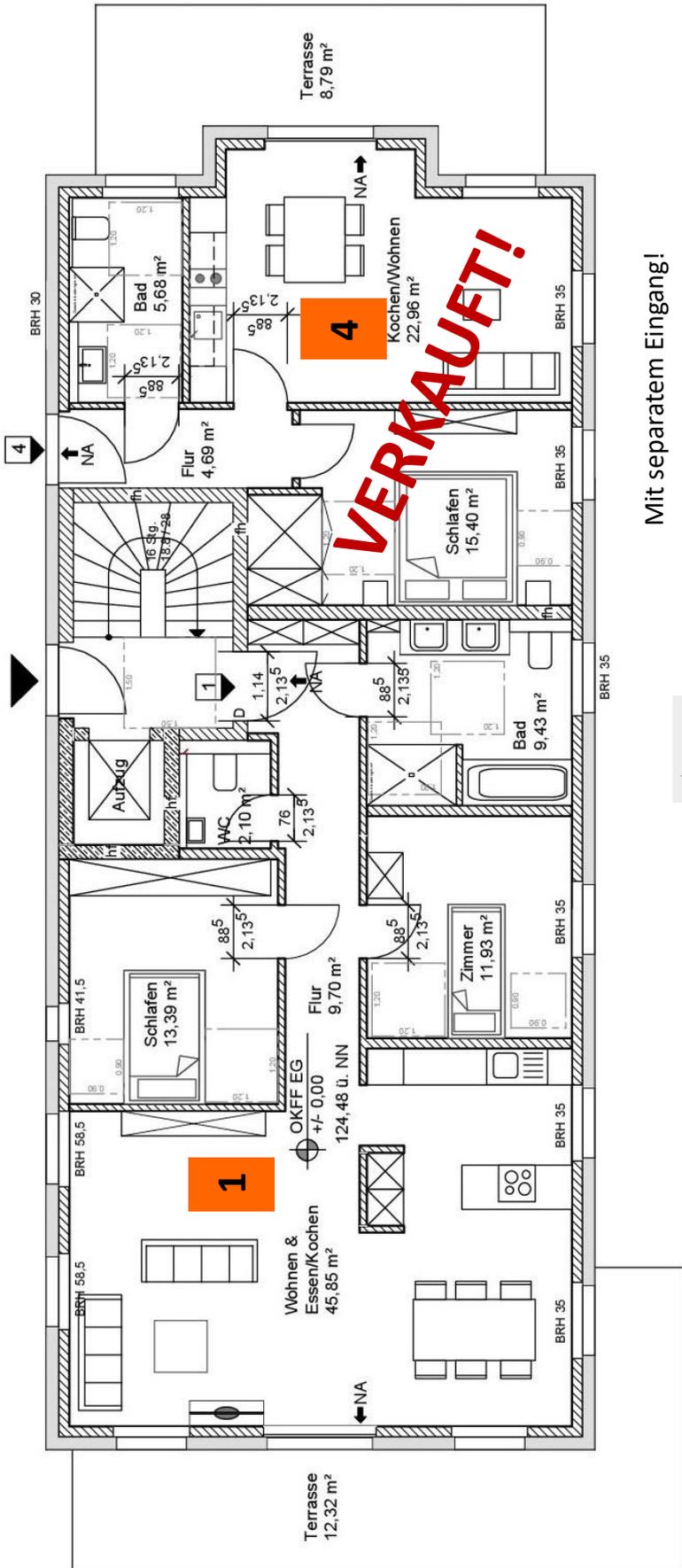


LAGEPLAN

Neubau eines 4-Familienhauses
 Am Südhang 9, 33739 Bielefeld-Theesen



GRUNDRISS / ERDGESCHOSS Wohnung 1 und 4
 Am Südhang 9, 33739 Bielefeld



Mit separatem Eingang!

Wohnung 4:

2 Zimmer Erdgeschoss	
Flur	4,69 m ²
Bad	5,68 m ²
Schlafen	15,40 m ²
Kochen / Wohnen	22,96 m ²
Terrasse	8,79 m ²
Gesamtwohnfläche	57,52 m²

Einschließlich halber Terrasse



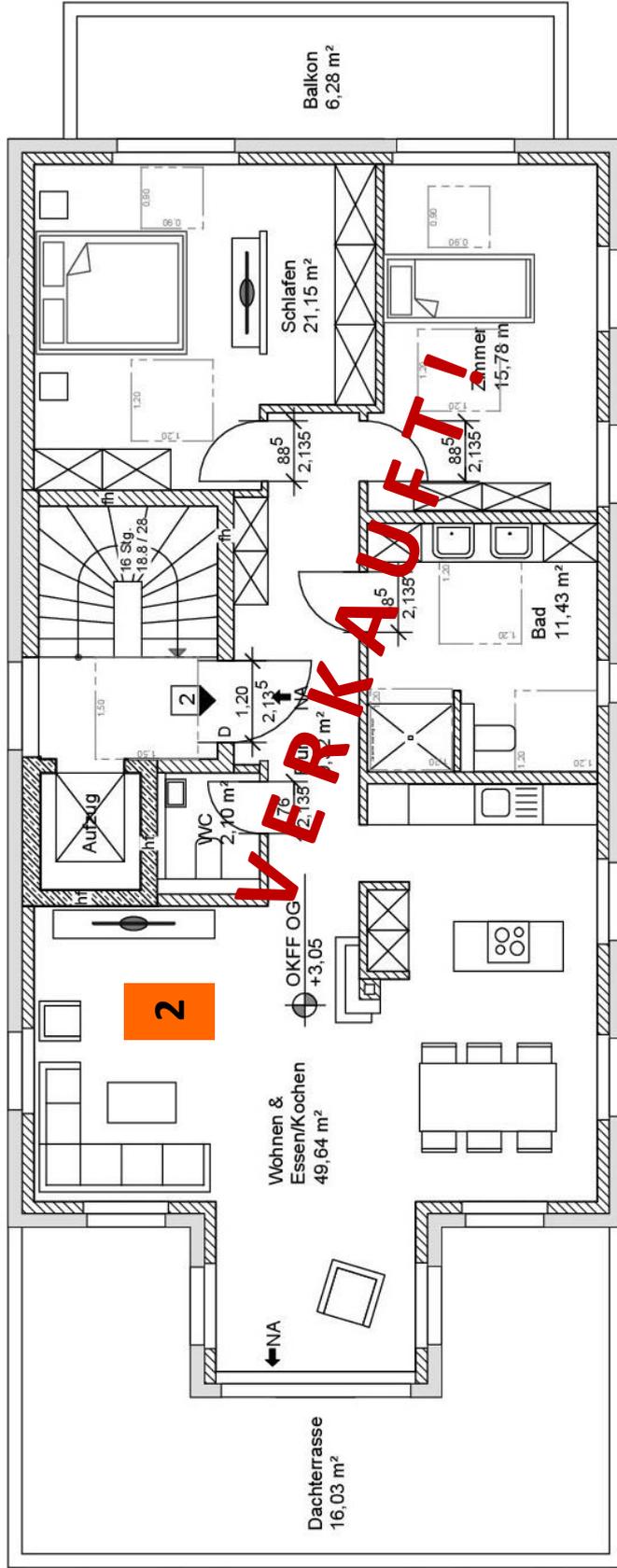
Wohnung 1 : 399.000 EUR

(inkl. Gartenanteil/Sondernutzungsrecht)
 zzgl. Stellplatz: 7.500,- EUR

3 Zimmer Erdgeschoss	
Wohnen / Essen / Kochen	45,85 m ²
Schlafen	13,39 m ²
Flur	9,70 m ²
Zimmer	11,93 m ²
WC	2,10 m ²
Bad	9,43 m ²
Terrasse	12,32 m ²
Gesamtwohnfläche	104,72 m²

Einschließlich halber Terrasse

GRUNDRISS / OBERGESCHOSS Wohnung 2
 Am Südhang 9, 33739 Bielefeld



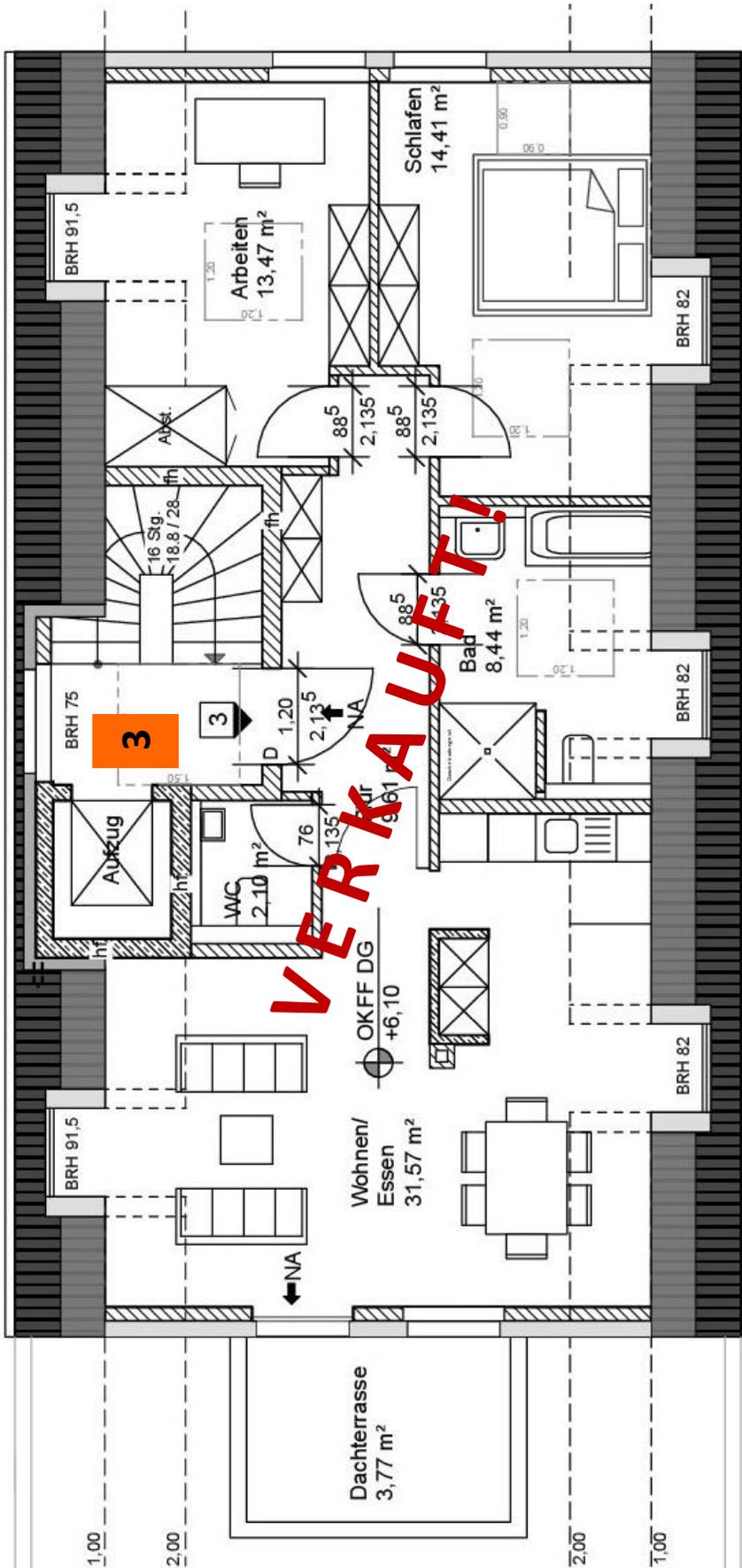
WOHNITZ | BÄRNER
 30.12.2019

Wohnung 2 : Verkauft!

3 Zimmer Obergeschoss	
Wohnen / Essen / Kochen	49,64 m ²
WC	2,10 m ²
Flur	9,32 m ²
Bad	11,43 m ²
Schlafen	21,15 m ²
Zimmer	15,78 m ²
Balkon	6,28 m ²
Dachterrasse	16,03 m ²
Gesamtwohnfläche	131,73 m²

Einschließlich halber Balkon, Dachterrasse

GRUNDRISS / DACHGESCHOSS Wohnung 3
 Am Südhang 9, 33739 Bielefeld



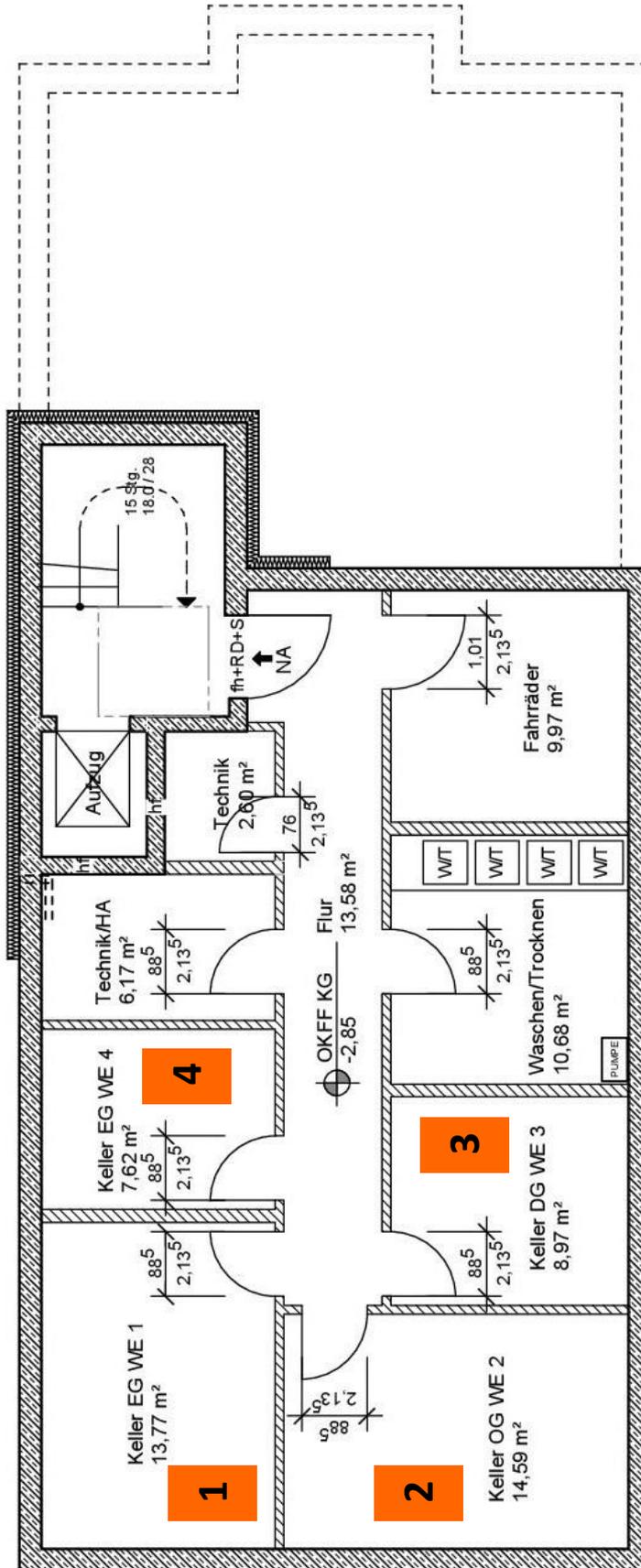
Wohnung 3:

3 Zimmer Dachgeschoss	
Wohnen / Essen	31,57 m ²
WC	2,10 m ²
Bad	8,44 m ²
Flur	9,61 m ²
Arbeiten	13,47 m ²
Schlafen	14,41 m ²
Dachterrasse	3,77 m ²
Gesamtwohnfläche	83,37 m²

Einschließlich halber Dachterrasse



GRUNDRISS / KELLERGESSCHOSS
 Am Südhang 9, 33739 Bielefeld



Kellergeschoss	
Fahrräder	9,97 m ²
Waschen / Trocknen	10,68 m ²
Keller EG WE 1	13,77 m ²
Keller OG WE 2	14,59 m ²
Keller DG WE 3	8,97 m ²
Keller EG WE 4	7,62 m ²
Technik / HA	6,17 m ²
Technik	2,60 m ²
Flur	13,58 m ²
Gesamtnutzfläche	87,95 m²

KONTAKT



Andreas Husemann
Geschäftsführer

Telefon: 0521 – 5 222 975
Mobil: 0172 – 53 66 377
a.husemann@rat-concept.de



Nicole Giersch Cvsić
Beratung u. Verkauf

Telefon: 0521 – 5 222 975
n.giersch@rat-concept.de

**Immobilienverwaltung
Feilenstraße GmbH**
Obernstraße 1 a
33602 Bielefeld
www.rat-concept.de

Geschäftsführer
Andreas Husemann
Amtsgericht Bielefeld
HRB 37234

Kontakt
Tel.: 0521 – 5222 975
Fax: 0521 – 5222 974
Email: mail@rat-concept.de