

Exposé

Windelsbleicher Straße 277

Bielefeld-Senne

Attraktive Vorstadtlage mit vielseitiger Infrastruktur und
Naturanbindung

Objektadresse

Windelsbleicher Straße 277

33659 Bielefeld – Stadtbezirk Senne, Ortsteil Windelsbleiche

Lagebeschreibung

Die Windelsbleicher Straße 277 befindet sich im lebendigen Stadtteil Windelsbleiche im Bielefelder Bezirk Senne. Die Straße ist eine zentrale Durchgangsstraße und verbindet die Stadtteile Brackwede und Sennestadt. Das Umfeld zeichnet sich durch eine ausgewogene Mischung aus Wohnbebauung und lokalen Gewerbebetrieben aus, wodurch eine dynamische und zugleich angenehme Atmosphäre entsteht.

Umgebung und Infrastruktur

- **Zentrale Verkehrsader:** Die Windelsbleicher Straße ist eine der wichtigsten Straßen im Bezirk Senne und sorgt für eine ausgezeichnete Verkehrsführung.
- **Gewerbe und Dienstleistungen:** Direkt am Objekt befindet sich ein Grafikdesign-Büro (Sophie Kisker). In unmittelbarer Nachbarschaft (Nr. 279) liegt eine Zahnarztpraxis. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, wie Bäckereifilialen, befinden sich in der Nähe (Hausnummer 229).
- **Industrielles Erbe:** Der Stadtteil Windelsbleiche ist historisch geprägt durch die industrielle Entwicklung rund um die Firma Windel, deren markanter „Windelturm“ das Viertel charakterisiert. Heute verbindet die Umgebung gewerbliche Tradition mit modernen Siedlungsstrukturen.

Freizeit und Natur

- **Rieselfelder Windel:** Südwestlich der Adresse beginnt das beliebte Naturschutzgebiet Rieselfelder Windel. Es lädt zu Spaziergängen, Naturbeobachtungen und Erholung ein.
- **Flugplatz Bielefeld:** In nordöstlicher Richtung liegt der regionale Flugplatz Bielefeld zwischen Windelsbleiche und Buschkamp.

Verkehrsanbindung

- **Öffentlicher Nahverkehr:** Der Bahnhofpunkt Bielefeld-Senne ist fußläufig erreichbar. Hier hält die Regionalbahn RB 74 (Senne-Bahn), die eine schnelle Verbindung in die Bielefelder Innenstadt und Richtung Paderborn bietet. Zudem verkehren mehrere Buslinien (z. B. Linie 135) entlang der Straße.
- **Individualverkehr:** Die Adresse bietet eine hervorragende Anbindung an die Hauptverkehrsstraßen. Die Autobahnen A2 und A33 (Autobahnkreuz Bielefeld) sind in wenigen Minuten erreichbar – ideal für Pendler und Geschäftsreisende.

Fazit

Die Windelsbleicher Straße 277 überzeugt durch ihre zentrale und vielseitige Lage in einem gewachsenen Stadtteil mit industrieller Geschichte und moderner Infrastruktur. Die Nähe zu Naturräumen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinischen Dienstleistungen, verbunden mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung, macht diese Adresse besonders attraktiv – sowohl für Gewerbetreibende als auch für Bewohner, die Wert auf Lebensqualität und Erreichbarkeit legen.

Objektbeschreibung

1. Allgemeines

Das geplante Bauvorhaben umfasst den Komplettsanierung eines Wohngebäudes mit insgesamt 11 Wohneinheiten. Das Gebäude wird in massiver Bauweise errichtet und entspricht modernen energetischen sowie technischen Standards. Ziel ist ein komfortables, langlebiges und nachhaltiges Wohnensemble.

Das Großzügige Grundstück mit einer Größe von 1.228m² ist eine Seltenheit

Das Gebäude hat eine Gesamt Wohn und Nutzfläche von ca. 995m²

2. Baukonstruktion

- Gründung: Die Gründung erfolgte auf Grundlage der Statischen Berechnung Betonfundamente auf tragfähigem Untergrund.
- Außenwände: Die Außenwände wurden aus Vollziegel und Hohllochziegel Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS) ausgeführt, um hohe Energieeffizienz zu gewährleisten.
- Innenwände: Tragende Innenwände aus Kalksandstein, nichttragende Wände als Leichtbauwände.
- Decken: Hohlziegelsystemdecken mit ausreichender Schall- und Wärmedämmung.
- Dach: Die gesamte Dachkonstruktion ist mit hochwertiger Wärmedämmung und Abdichtung gemäß den aktuellen Richtlinien.

3. Fassade und Fenster

- Fassade: Putzfassade mit mineralischem Oberputz, Farbgestaltung nach Architektenvorgabe.
- Fenster: Kunststofffenster VEKA Softline MD82 mit 3-fach Wärmeschutzverglasung, alle Fenster mit Dreh-Kipp-Beschlägen, teilweise bodentiefe Fenster, el. Fensterrolladen mit Alupanzer und PU Kern
- Dachflächenfenster der Firma FAKRO 3-fach Wärmeschutzverglasst teilweise als Balkon, Panorama Fenster mit el. Rolladen

4. Dach und Abdichtung

- Dachaufbau: Satteldach mit Gaube, Tonziegel der Firma Roben Piemont Anthrazit, Bitumen- oder Kunststoffabdichtung.
- Entwässerung: Außenliegende Dachentwässerung.

5. Innenausbau

- Böden: Trockenestrich mit Trittschall- und Wärmedämmung. in Bädern Fliesen.
- Trockenbauwände: Q2 gespachtelt, weiß gestrichen.
- Decken: Abgehängte Gipskartondecke, ebenfalls weiß gestrichen.
- Türen: Wohnungseingangstüren mit erhöhtem Schallschutz und Mehrfachverriegelung, Innentüren als Holztüren mit Röhrenspankern.
- Eingangsbereich mit Bodenfliesen gefliest
- Bäder mit Marken Keramik ausgestattet Bodenfliesen, begehbare Dusche, Hänge WC, Fliesen ca. 1,2 Meter hoch im Duschbereich ca. 2 Meter hoch gefliest

6. Haustechnik

- Heizung: Jede Wohnung verfügt über eigen Wärmepumpe mit Warmwasserspeicher mit Warmwasser und Heizungssystem auf Basis einer Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung in allen Wohnungen.
- Sanitär: Alle Bäder mit wandhängendem WC, bodengleicher Dusche, Handwaschbecken und Handtuchheizkörper. Hochwertige Sanitärkeramik und Armaturen.
- Elektro: Umfangreiche Steckdosen der Marke Gira E55 und Lichtausstattung, Multimediaanschlüsse in Wohnräumen, Klingel- und Gegensprechanlage.

- Photovoltaikanlage der Firma Solax mit ca. 42,5 KW-Pick Leistung und einen Elektrospeicher von ca. 43,2 KW/h

7. Außenanlagen

- Zuwege und Stellplätze: Pflasterung der Gehwege, Pkw-Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung.
- Begrünung: Gärtnerische Gestaltung der Außenflächen mit Rasen, Sträuchern und Bäumen.
- Müllplatz und Abstellräume: Überdachter Müllstandort.
- Fahrradgaragen für 18 Fahrräder

8. Besonderheiten und Nachhaltigkeit

- Barrierefreiheit: Alle Wohnungen sind barrierefrei geplant. Ein Aufzug erschließt alle Etagen.
- Energieeffizienz: Das Gebäude erfüllt Energieeffizienz A+
- Sonstiges: Vorrüstung für Lademöglichkeiten von Elektrofahrzeugen.

9. Zusammenfassung

Das Wohngebäude vereint moderne Architektur, hohe energetische Standards und durchdachte Grundrisse. Es bietet 11 komfortable und nachhaltige Wohneinheiten für unterschiedliche Lebenssituationen und Altersgruppen.

Beschreibung der Wohnungen

Wohnung Nummer 1 (ca. 78m²)

Lichtdurchflutetes Wohnglück: 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse

Diese charmante Wohneinheit (Nr. 1) besticht durch ihren durchdachten Grundriss und eine ideale Ausrichtung, die zu jeder Tageszeit für optimale Lichtverhältnisse sorgt.

Die Highlights auf einen Blick:

- **Ost-West-Ausrichtung:** Starten Sie mit der Morgensonne in den Tag und genießen Sie die goldenen Abendstunden in Ihren Wohnräumen.
- **Großzügiges Wohnen:** Das Herzstück der Wohnung ist das offene **Wohn-Ess-Zimmer mit integriertem Küchenbereich**. Ein idealer Ort für gemeinsame Abende und kulinarische Entfaltung.
- **Zwei gemütliche Schlafzimmer:** Perfekt geeignet als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer, Home-Office oder Gästezimmer.
- **Tageslichtbad:** Das Badezimmer verfügt über ein Fenster, was nicht nur für natürliches Licht, sondern auch für eine hervorragende Belüftung sorgt.
- **Private Terrasse:** Erweitern Sie Ihren Wohnraum nach draußen. Die Terrasse lädt zum Entspannen, Grillen oder zum ersten Kaffee am Morgen ein.

Wohnung Nummer 2 (ca. 89m²)

Exklusive Wohnung mit herrlicher Süd-West-Terrasse

Diese lichtdurchflutete **3-Zimmer-Wohnung (Nr. 1)** besticht durch einen durchdachten Grundriss und eine ideale Ausrichtung, die für maximale Lebensqualität sorgt.

Highlights der Immobilie:

- **Sonnige Süd-West-Ausrichtung:** Genießen Sie den ganzen Tag über natürliches Licht und lassen Sie den Feierabend bei malerischen Sonnenuntergängen auf Ihrer Terrasse ausklingen.
- **Großzügiger Wohn-Ess-Bereich:** Das Herzstück der Wohnung ist der offen gestaltete Koch- und Wohnbereich. Er bietet viel Platz für gesellige Abende und einen direkten Zugang zur sonnigen **Terrasse**.
- **Zwei geräumige Schlafzimmer:** Beide Zimmer sind großzügig geschnitten und bieten vielfältige Stellmöglichkeiten – ideal als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Home-Office.
- **Badezimmer mit Tageslicht:** Das moderne Bad ist mit einem Fenster ausgestattet, was nicht nur für frische Luft, sondern auch für eine angenehme, helle Atmosphäre sorgt.

Wohnung Nummer 3 (ca. 61m²)

Lichtdurchflutetes Wohnjuwel mit Süd-Terrasse

Objektbeschreibung: Willkommen in der Wohnung **Nummer 3m** – ein Rückzugsort, der modernes Wohnen und höchste Lebensqualität vereint. Diese perfekt geschnittene 2-Zimmer-Wohnung besticht durch ihre durchdachte Aufteilung und ein besonders helles Ambiente.

Die Highlights im Überblick:

- **Sonnige Süd-Ausrichtung:** Genießen Sie den ganzen Tag über natürliches Licht. Die Ausrichtung nach Süden sorgt nicht nur für helle Räume, sondern spart in den Übergangszeiten auch Heizkosten.
- **Offenes Wohnkonzept:** Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige **Wohn-Ess-Küchenbereich**. Dieser offene Grundriss schafft eine kommunikative Atmosphäre – ideal für gemütliche Abende oder Einladungen mit Freunden.
- **Eigene Terrasse:** Direkt vom Wohnbereich treten Sie hinaus auf Ihre Terrasse. Ein privater Außenbereich, der zum Frühstück in der Sonne oder zum Entspannen nach Feierabend einlädt mit Eigenen Gartenanteil
- **Wohlfühl-Bad mit Tageslicht:** Das Badezimmer verfügt über ein Fenster, was für optimale Belüftung und angenehmes Tageslicht sorgt – ein echtes Plus für die tägliche Routine.
- **Ruhiges Schlafzimmer:** Ein separater Rückzugsort, der genügend Platz für ein Doppelbett und einen geräumigen Kleiderschrank bietet.

Wohnung Nummer 4 (ca. 50m²)

Lichtdurchflutetes Wohnjuwel mit idealer Sonnenausrichtung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und ihre hervorragende **Ost-Süd-Ausrichtung**. Hier genießen Sie die Morgensonne beim Frühstück und profitieren bis in den Nachmittag hinein von hellen, freundlichen Räumen.

Die Highlights im Überblick:

- **Wohn-Ess-Bereich:** Das Herzstück der Wohnung ist der offene Koch- und Wohnbereich. Er bietet viel Platz für gemütliche Abende und gemeinsame Essen.
- **Sonnige Terrasse:** Direkt vom Wohnbereich gelangen Sie auf die Terrasse – Ihr privater Rückzugsort im Freien, ideal für Sonnenanbeter mit Eigenen Gartenanteil
- **Schlafzimmer:** Ein ruhig gelegener Raum, der genügend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank bietet.
- **Tageslichtbad:** Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet, was nicht nur für natürliches Licht sorgt, sondern auch eine optimale Belüftung ermöglicht.

Wohnung Nummer 5 (ca. 86m²)

Lichtdurchflutetes Wohnglück: 3-Zimmer-Wohnung mit Ost-West-Ausrichtung

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung besticht durch ihre intelligente Raumaufteilung und ein helles, freundliches Ambiente. Dank der idealen **Ost-West-Ausrichtung** genießen Sie hier den ganzen Tag über natürliches Licht – vom ersten Sonnenstrahl beim Frühstück bis zum goldenen Feierabend.

Die Highlights der Wohnung:

- **Großzügiger Wohn-Ess-Küchenbereich:** Das Herzstück der Wohnung bietet viel Platz für gemeinsames Kochen, Essen und Entspannen. Die offene Gestaltung schafft eine moderne, luftige Atmosphäre.
- **Großer Balkon:** Direkt vom Wohnbereich zugänglich, erweitert der Balkon Ihren Lebensraum nach draußen. Perfekt für laue Sommerabende oder das Sonnenbad am Nachmittag.
- **Zwei gemütliche Schlafzimmer:** Ob als klassisches Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Home-Office – die beiden Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten und Rückzugsorte mit Ruhegarantie.
- **Tageslichtbad:** Das Badezimmer verfügt über ein Fenster, was nicht nur für eine hervorragende Belüftung sorgt, sondern auch für eine angenehme, helle Stimmung beim Start in den Tag.

Wohnung Nummer 6 (ca. 92m²)

Lichtdurchflutetes Wohnglück mit großem Südbalkon

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante Wohnung besticht durch eine ideale Raumaufteilung und eine erstklassige **Süd-West-Ausrichtung**, die den ganzen Tag über für eine freundliche und helle Atmosphäre sorgt.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige, offene **Wohn-, Ess- und Küchenbereich**. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den weitläufigen **Südbalkon** – der perfekte Ort für sonnige Kaffeepausen oder entspannte Abende im Freien.

Ausstattung auf einen Blick

- **Zwei große Schlafzimmer:** Viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten (z. B. als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Home-Office).
- **Offenes Wohnkonzept:** Moderner Bereich für Kochen, Essen und Leben.
- **Tageslichtbad:** Helles Badezimmer mit Fenster für optimale Belüftung und natürliches Licht.
- **Großer Südbalkon:** Ein echtes Outdoor-Wohnzimmer mit maximaler Sonnenbeute.
- **Lichtverhältnisse:** Dank der Süd-West-Lage genießen Sie besonders lange Abendsonne.

Wohnung Nummer 7 (ca. 58m²)

Lichtdurchflutetes Wohnjuwel mit großem Südbalkon

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung besticht durch eine perfekte Raumaufteilung und eine optimale Ausrichtung zur Sonne. Herzstück der Wohnung ist der offen gestaltete **Wohn-, Ess- und Küchenbereich**, der durch große Fensterfronten eine einladende und freundliche Atmosphäre schafft.

Das absolute Highlight ist der **großzügige Südbalkon**. Hier genießen Sie von morgens bis abends maximale Sonnenstunden – ideal für entspannte Stunden im Freien, das Frühstück am Wochenende oder den Feierabend mit Blick ins Grüne.

Die Highlights auf einen Blick:

- **Sonnige Südausrichtung:** Helle Räume und beste Lichtverhältnisse den ganzen Tag über.
- **Großer Balkon:** Viel Platz für Lounge-Möbel und Pflanzen – Ihr zweites Wohnzimmer im Sommer.
- **Modernes Wohnkonzept:** Offener Bereich für Kochen, Essen und Wohnen.
- **Rückzugsort Schlafzimmer:** Genügend Platz für ein Doppelbett und einen großen Kleiderschrank.
- **Tageslichtbad:** Badezimmer mit Fenster für natürliche Belüftung und angenehmes Licht.

Wohnung Nummer 8 (ca. 55m²)

Lichtdurchflutetes Wohnglück mit großer Sonnen- Balkon

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung besticht durch eine ideale Raumaufteilung und eine hervorragende Belichtung. Dank der begehrten **Ost-Süd-Ausrichtung** starten Sie hier mit sanften Sonnenstrahlen beim Frühstück in den Tag und genießen bis in den Nachmittag hinein ein helles, freundliches Ambiente.

Die Highlights im Überblick

- **Offenes Wohnkonzept:** Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Die offene Gestaltung schafft eine moderne Atmosphäre und bietet viel Platz für individuelle Einrichtungsideen.
- **Großer Balkon:** Erweitern Sie Ihr Wohnzimmer nach draußen! Der weitläufige Balkon lädt zum Entspannen, Gärtnern oder zu gemütlichen Abenden im Freien ein.
- **Tageslichtbad:** Das Badezimmer verfügt über ein Fenster, was nicht nur für natürliches Licht sorgt, sondern auch eine optimale Belüftung ermöglicht – eine echte Seltenheit und ein großes Plus für den Wohnkomfort.
- **Ruhiges Schlafzimmer:** Ein separater Rückzugsort, der genügend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank bietet.

Wohnung Nummer 9 (ca. 53m²)

Lichtdurchflutete Dachgeschossperle mit Ost-West-Ausrichtung

Objektbeschreibung: Diese charmante Dachgeschosswohnung besticht durch ihre intelligente Raumaufteilung und ein helles, einladendes Ambiente. Dank der idealen **Ost-West-Ausrichtung** genießen Sie hier den ganzen Tag über natürliches Licht: Starten Sie mit der Morgensonne im Schlafzimmer und lassen Sie den Tag bei spektakulären Sonnenuntergängen im Wohnbereich ausklingen.

Die Highlights auf einen Blick:

- **Offenes Wohnkonzept:** Der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Die Kombination aus gemütlichen Dachschrägen und modernen Dachfenstern schafft eine luftige Atmosphäre.
- **West-Balkon:** Ein besonderes Highlight ist das innovative **Balkon-Element** (Dachbalkon) nach Westen. Es lässt sich mit wenigen Handgriffen öffnen und erweitert den Wohnraum nach draußen – der perfekte Ort für den Feierabend-Kaffee oder ein Glas Wein in der Abendsonne.
- **Rückzugsort Schlafzimmer:** Das separate Schlafzimmer ist nach Osten ausgerichtet, sodass Sie sanft von den ersten Sonnenstrahlen geweckt werden.
- **Tageslichtbad:** Das Badezimmer verfügt über ein eigenes Fenster. Natürliche Belüftung und viel Helligkeit sorgen hier für echtes Wohlbefinden.

Wohnung Nummer 10 (ca. 90m²)

Lichtdurchflutetes Wohnglück im Dachgeschoss mit großem Sonnenbalkon

Objektbeschreibung: Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante Dachgeschosswohnung besticht durch eine ideale Raumaufteilung und eine traumhafte **Süd-West-Ausrichtung**, die den ganzen Tag über für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgt.

Die Highlights der Wohnung:

- **Herzstück Wohnen & Genießen:** Der großzügige, offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Zentrum der Wohnung. Hier ist ausreichend Platz für gemütliche Abende und kulinarische Entfaltungen.
- **Sonnenstunden garantiert:** Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf den **großen Südbalkon**. Genießen Sie hier Ihren Kaffee in der Morgensonne oder lassen Sie den Tag bei einem Glas Wein mit Blick in den Sonnenuntergang ausklingen.
- **Rückzugsorte zum Wohlfühlen:** Die Wohnung verfügt über **zwei große Schlafzimmer**, die durch ihren Schnitt vielfältige Stellmöglichkeiten für Betten und große Kleiderschränke bieten. Ideal für Paare, kleine Familien oder als Home-Office-Lösung.
- **Wellness mit Tageslicht:** Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet (**Tageslichtbad**), was nicht nur für frische Luft, sondern auch für einen hellen Start in den Tag sorgt.

Wohnung Nummer 11 (ca. 82m²)

Lichtdurchflutetes Wohnglück: Moderne DG-Wohnung mit Weitblick

Objektbeschreibung: Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante Dachgeschosswohnung besticht durch ihre intelligente Raumaufteilung und eine hervorragende Belichtung dank der idealen **Ost-West-Ausrichtung**. Hier genießen Sie den ersten Kaffee des Tages in der Morgensonne und lassen den Feierabend bei goldenem Licht im Westen ausklingen.

Ausstattung & Highlights:

- **Offenes Wohnkonzept:** Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige **Wohn-Ess-Bereich mit integrierter Küche**. Große Dachflächenfenster sorgen hier für ein Loft-Gefühl und maximale Helligkeit.
- **Zwei Schlafzimmer:** Die Wohnung verfügt über zwei geräumige Schlafzimmer, die sich ideal als Master-Bedroom, Kinderzimmer oder Home-Office eignen.
- **Balkon:** Erweitern Sie Ihren Wohnraum nach draußen und genießen Sie die frische Luft und den Ausblick.
- **Tageslichtbad:** Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet – für natürliche Belüftung und angenehmes Licht am Morgen.
- **Gemütlichkeit unter dem Dach:** Die charakteristischen Dachschrägen verleihen der Wohnung eine besonders behagliche Atmosphäre, ohne die Stellflächen für Möbel massiv einzuschränken.

Preise

MFH Windelsbleicher Str. 277 in 33659 Bielefeld Senne

Wohnung Nr.	Wohnfläche in m2	Anteil Gesamtfläche in %	Nutzflächen Verkehrsflächen m2 anteilig	Preis pro m2 Wfl.	Kaufpreis	Kaufpreis gerundet
1.	82,49	10,37	20,77	4.350,00 €	358.831,50 €	358.800,00 €
2.	88,30	11,10	22,24	4.350,00 €	384.105,00 €	384.100,00 €
3.	63,57	7,99	16,01	4.400,00 €	279.708,00 €	279.700,00 €
4.	50,59	6,36	12,74	4.400,00 €	222.596,00 €	222.600,00 €
5.	84,91	10,67	21,38	4.300,00 €	365.113,00 €	365.100,00 €
6.	82,61	10,38	20,80	4.350,00 €	359.353,50 €	359.400,00 €
7.	59,45	7,47	14,97	4.300,00 €	255.635,00 €	255.600,00 €
8.	55,02	6,92	13,86	4.300,00 €	236.586,00 €	236.600,00 €
9.	53,64	6,74	13,51	4.300,00 €	230.652,00 €	230.700,00 €
10.	88,22	11,09	22,22	4.250,00 €	374.935,00 €	374.900,00 €
11.	81,84	10,29	20,61	4.250,00 €	347.820,00 €	347.800,00 €

Alle Angabe ohne Gewähr, Technische Änderungen sowie Irrtümer vorbehalten

Kraft red GmbH & Co. KG – Lange Breede 1 – 33649 Bielefeld

Tel.: 0521-9662020 – E-Mail: info@windelsbleicher-str-277.de

Nutzungsänderung und weiterer Ausbau eines Mehrfamilienhauses mit Bäckerei zu einem Mehrfamilienhaus

Wohn- und Nutzflächenberechnung

Bauherr:
Adam Kraft
Lange Breede 1
33649 Bielefeld
fax@kraft-handel.de
0171 2002552

Bauort:
Windelsbleicher Str. 277
33659 Bielefeld
Gemarkung: Senne I
Fur: 11
Flurstück: 655

Entwurfsverfasserin:
Bianca Vinke
Lämershagener Str. 299
33699 Bielefeld
Tel: 0172 5665000
bianca_vinke@yahoo.de

Gemeinschaftseigentum Nutzfläche

0.4	Hausanschluss	3,65 m	1,20 m	1	4,38 m ² =	4,38 m ²
0.5	Technik	3,65 m	2,90 m	1	10,59 m ² =	10,59 m ²
0.7	Keller	4,67 m	3,50 m	1	16,35 m ² =	16,35 m ²
0.8	Keller	4,47 m	3,82 m	1	17,08 m ²	
		0,73 m	0,38 m	-1	-0,28 m ² =	16,80 m ²
0.9	Technik	3,14 m	2,90 m	1	9,11 m ²	
		0,73 m	1,33 m	1	0,97 m ² =	10,08 m ²
0.10	Keller	3,87 m	2,25 m	1	8,71 m ² =	8,71 m ²
0.13	Keller	3,87 m	3,13 m	1	12,11 m ²	
		0,73 m	1,00 m	1	0,73 m ² =	12,84 m ²
0.14	Keller	4,60 m	4,05 m	1	18,63 m ² =	18,63 m ²
0.15	Keller	2,87 m	3,92 m	1	11,25 m ² =	11,25 m ²
Summe Nutzfläche						109,62 m²

Verkehrsfläche

0.1	Laubengang Obergeschoss	1,50 m	1,50 m	1	2,25 m ²	24,80 m ²
		15,04 m	1,50 m	1	22,55 m ² =	
0.2	Laubengang Dachgeschoss	1,50 m	1,50 m	1	2,25 m ²	20,52 m ²
		12,18 m	1,50 m	1	18,27 m ² =	
0.3	Flur	3,90 m	1,00 m	1	3,90 m ²	9,90 m ²
		1,50 m	4,00 m	1	6,00 m ² =	
0.6	Flur	2,10 m	1,34 m	1	2,81 m ² =	2,81 m ²
0.11	Flur	1,50 m	1,88 m	1	2,82 m ² =	2,82 m ²
0.12	Flur	2,87 m	1,00 m	1	2,87 m ² =	2,87 m ²

Summe Verkehrsfläche**63,73 m²****Wohnfläche
Erdgeschoss****Wohnung 1**

1.1	Wohnen/ Kochen	4,84 m	3,49 m	1	16,89 m ²	29,78 m ²
		3,33 m	2,03 m	1	6,74 m ²	
		3,97 m	1,55 m	1	6,15 m ² =	
1.2	Flur	2,29 m	1,64 m	1	3,74 m ²	10,45 m ²
		1,50 m	4,49 m	1	6,71 m ² =	
1.3	Schlafen	4,87 m	3,49 m	1	17,00 m ² =	17,00 m ²
1.4	Schlafen	3,65 m	2,74 m	1	9,98 m ²	10,73 m ²
		1,25 m	0,60 m	1	0,75 m ² =	
1.5	Bad	3,65 m	1,66 m	1	6,06 m ²	7,46 m ²
		1,25 m	1,12 m	1	1,40 m ² =	
1.6	Abstellraum	2,28 m	1,60 m	1	3,65 m ² =	3,65 m ²
1.7	Terrasse	2,00 m	6,85 m	0,25	3,43 m ² =	3,43 m ²

Summe Wohnung 1**82,49 m²****Wohnung 2**

2.1	Wohnen/ Kochen	3,87 m	7,28 m	1	28,14 m ²	33,25 m ²
		0,73 m	7,00 m	1	5,11 m ² =	
2.2	Bad	3,99 m	2,27 m	1	9,04 m ² =	9,04 m ²

2.3	Flur	4,47 m	1,60 m	1	7,14 m ² =	7,14 m ²
2.4	Schlafen	2,98 m	5,27 m	1	15,69 m ² =	15,69 m ²
2.5	Schlafen	2,83 m	5,42 m	1	15,31 m ² =	15,31 m ²
2.6	Abstellraum	1,77 m	1,60 m	1	2,82 m ² =	2,82 m ²
2.7	Terrasse	4,00 m	5,05 m	0,25	5,05 m ² =	5,05 m ²
Summe Wohnung 2						88,30 m²

Wohnung 3

3.1	Wohnen/ Kochen	0,50 m	1,90 m	-1	-0,94 m ²	
		5,02 m	6,80 m	1	34,08 m ² =	33,14 m ²
3.2	Flur	1,21 m	1,12 m	1	1,35 m ² =	1,35 m ²
3.3	Abstellraum	1,59 m	1,78 m	1	2,81 m ² =	2,81 m ²
3.4	Bad	2,24 m	3,57 m	1	7,97 m ² =	7,97 m ²
3.5	Schlafen	3,45 m	3,85 m	1	13,25 m ² =	13,25 m ²
3.6	Terrasse	4,00 m	5,05 m	0,25	5,05 m ² =	5,05 m ²
Summe Wohnung 3						63,57 m²

Wohnung 4

4.1	Flur	1,90 m	3,59 m	1	6,82 m ² =	6,82 m ²
4.2	Bad	2,12 m	2,29 m	1	4,85 m ² =	4,85 m ²
4.3	Abstellraum	2,12 m	1,20 m	1	2,54 m ² =	2,54 m ²
4.4	Wohnen/ Kochen	7,90 m	3,25 m	1	25,62 m ² =	25,62 m ²
4.5	Schlafen	3,47 m	3,61 m	1	12,53 m ² =	12,53 m ²
4.6	Terrasse	4,00 m	5,05 m	0,25	5,05 m ² =	5,05 m ²
Summe Wohnung 4						50,59 m²

Obergeschoss

Wohnung 5

5.1	Flur	3,90 m	1,50 m	1	5,85 m ²	
		1,43 m	4,65 m	1	6,65 m ²	

		0,81 m	1,80 m	1	1,45 m ² =	13,95 m ²
5.2	Bad	3,47 m	1,25 m	1	4,34 m ²	
		4,07 m	1,02 m	1	4,15 m ² =	8,49 m ²
5.3	Abstellraum	2,03 m	1,13 m	1	2,29 m ² =	2,29 m ²
5.4	Schlafen	3,76 m	2,93 m	1	11,02 m ² =	11,02 m ²
5.5	Wohnen/ Kochen	4,50 m	3,50 m	1	15,73 m ²	
		3,40 m	2,04 m	1	6,92 m ²	
		4,07 m	1,69 m	1	6,88 m ² =	29,53 m ²
5.6	Schlafen	4,89 m	3,50 m	1	17,10 m ² =	17,10 m ²
5.7	Balkon	2,00 m	5,05 m	0,25	2,53 m ² =	2,53 m ²

Summe Wohnung 5 **84,91 m²**

Wohnung 6

6.1	Flur	3,78 m	1,59 m	1	5,99 m ²	
		1,20 m	1,83 m	1	2,19 m ²	
		3,36 m	1,15 m	1	3,86 m ² =	12,05 m ²
6.2	Bad	4,11 m	1,59 m	1	6,51 m ² =	6,51 m ²
6.3	Schlafen	2,88 m	5,27 m	1	15,15 m ² =	15,15 m ²
6.4	Schlafen	3,24 m	4,00 m	1	12,96 m ² =	12,96 m ²
6.5	Wohnen/ Kochen	4,60 m	5,27 m	1	24,22 m ²	
		4,07 m	1,71 m	1	6,94 m ² =	31,16 m ²
6.6	Abstellraum	1,43 m	1,59 m	1	2,27 m ² =	2,27 m ²
6.7	Balkon	5,05 m	2,00 m	0,25	2,53 m ² =	2,53 m ²

Summe Wohnung 6 **82,61 m²**

Wohnung 7

7.1	Wohnen/ Kochen	4,80 m	1,83 m	1	8,78 m ²	
		5,03 m	5,15 m	1	25,85 m ² =	34,64 m ²
7.2	Flur	1,28 m	1,30 m	1	1,66 m ² =	1,66 m ²
7.3	Abstellraum	2,16 m	1,30 m	1	2,81 m ² =	2,81 m ²
7.4	Bad	3,28 m	2,05 m	1	6,72 m ² =	6,72 m ²
7.5	Schlafen	3,28 m	3,39 m	1	11,10 m ² =	11,10 m ²

7.6	Balkon	5,05 m	2,00 m	0,25	2,53 m² =	2,53 m²
Summe Wohnung 7						59,45 m²
Wohnung 8						
8.1	Flur	1,90 m	3,62 m	1	6,88 m² =	6,88 m²
8.2	Bad	2,10 m	2,30 m	1	4,83 m² =	4,83 m²
8.3	Wohnen/ Kochen	7,90 m	3,25 m	1	25,62 m² =	25,62 m²
8.4	Abstellraum	2,10 m	1,20 m	1	2,52 m² =	2,52 m²
8.5	Schlafen	3,50 m	3,62 m	1	12,65 m² =	12,65 m²
8.6	Balkon	5,05 m	2,00 m	0,25	2,53 m² =	2,53 m²
Summe Wohnung 8						55,02 m²
Wohnung 9						
9.1	Flur	4,17 m	1,58 m	1	6,58 m²	9,71 m²
		1,50 m	2,09 m	1	3,13 m² =	
9.2	Bad	3,27 m	2,20 m	1	7,17 m²	8,26 m²
		1,00 m	2,20 m	0,5	1,10 m² =	
9.3	Wohnen/ Kochen	3,27 m	5,75 m	1	18,76 m²	21,63 m²
		1,00 m	5,75 m	0,5	2,87 m² =	
9.4	Schlafen	2,27 m	4,28 m	1	9,70 m²	11,84 m²
		1,00 m	4,28 m	0,5	2,14 m² =	
9.5	Abstellraum	0,65 m	1,97 m	1	1,28 m²	2,19 m²
		1,00 m	1,84 m	0,5	0,92 m² =	
Summe Wohnung 9						53,64 m²
Wohnung 10						
10.1	Flur	4,17 m	1,70 m	1	7,06 m²	7,64 m²
		1,20 m	0,48 m	1	0,58 m² =	
10.2	Bad	3,27 m	2,18 m	1	7,10 m²	8,19 m²
		1,00 m	2,18 m	0,5	1,09 m² =	
10.3	Wohnen/ Kochen	5,66 m	6,62 m	1	37,41 m²	41,17 m²
		0,95 m	2,06 m	-1	-1,96 m²	
		0,63 m	1,41 m	0,5	0,44 m²	
		0,63 m	3,13 m	1	1,97 m²	
		1,00 m	6,62 m	0,5	3,31 m² =	

10.4	Abstellraum	1,58 m	2,42 m	1	3,82 m ² =	3,82 m ²
10.5	Schlafen	4,19 m	3,54 m	1	14,83 m ² =	14,83 m ²
10.6	Schlafen	4,19 m	2,01 m	1	8,40 m ²	
		4,19 m	0,79 m	0,5	1,64 m ² =	10,05 m ²
10.8	Balkon	5,05 m	2,00 m	0,25	2,53 m ² =	2,53 m ²
Summe Wohnung 10						88,22 m²

Wohnung 11

11.1	Wohnen/ Kochen	1,97 m	2,52 m	1	4,95 m ²	
		2,22 m	3,12 m	1	6,91 m ²	
		5,82 m	4,13 m	1	24,04 m ²	
		8,04 m	0,79 m	0,5	3,15 m ²	
		5,82 m	0,79 m	0,5	2,28 m ² =	41,34 m ²
11.2	Flur	3,22 m	1,20 m	1	3,86 m ² =	3,86 m ²
11.3	Bad	2,10 m	3,55 m	1	7,44 m ² =	7,44 m ²
11.4	Schlafen	4,78 m	3,55 m	1	16,95 m ² =	16,95 m ²
11.5	Schlafen	3,66 m	2,01 m	1	7,34 m ² =	
		3,66 m	0,79 m	0,5	1,44 m ² =	8,77 m ²
11.6	Abstellraum	3,22 m	0,69 m	1	2,21 m ²	
		3,22 m	0,79 m	0,5	1,26 m ² =	3,47 m ²
Summe Wohnung 11						81,84 m²

Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen

Summe Nutzfläche **109,62 m²**

Summe Verkehrsfläche **63,73 m²**

Wohnfläche

Wohnung 1 82,49 m²

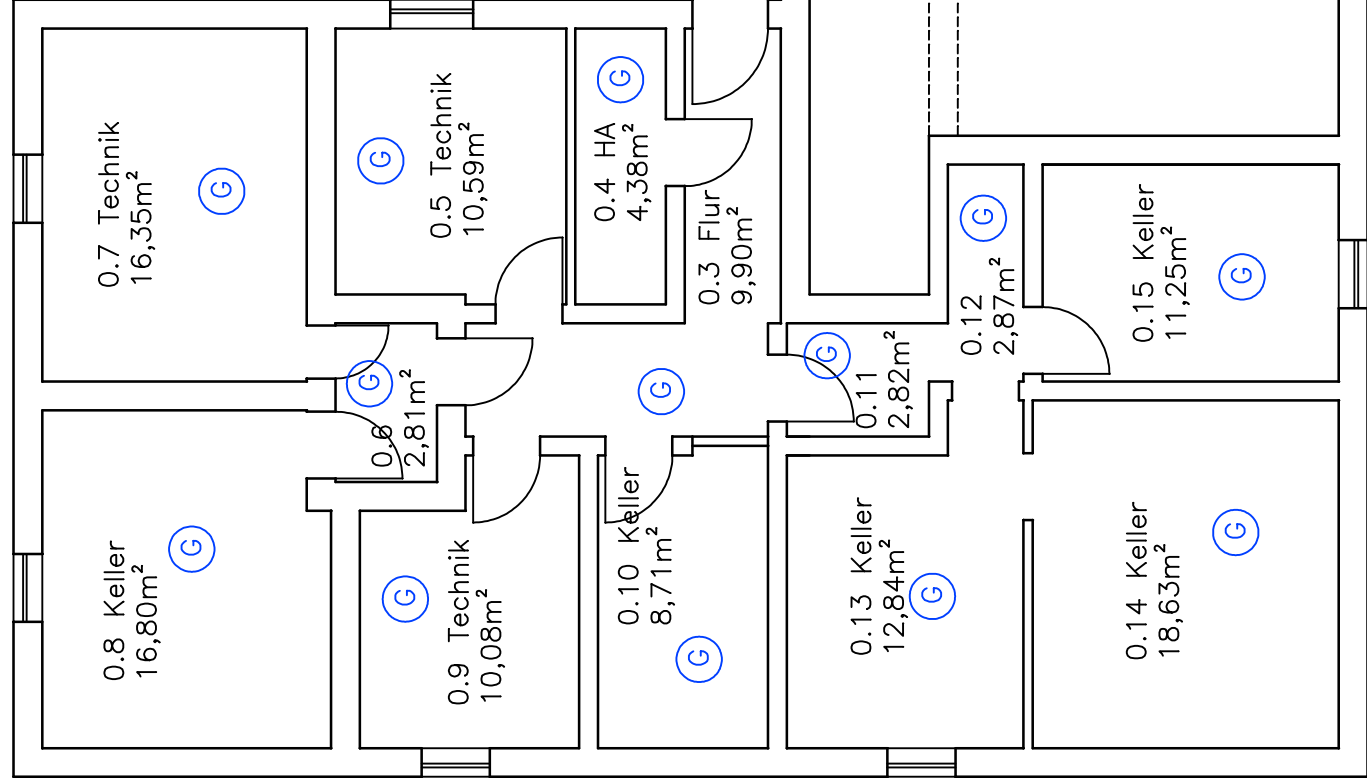
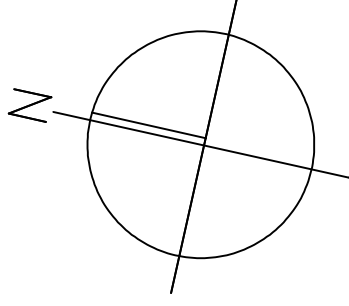
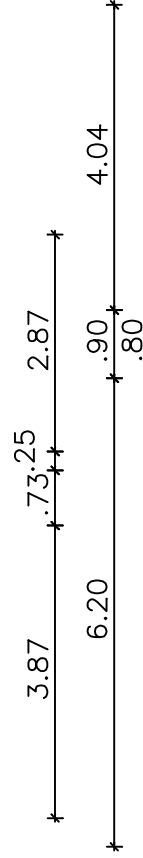
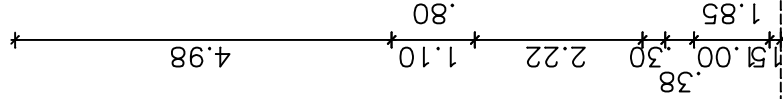
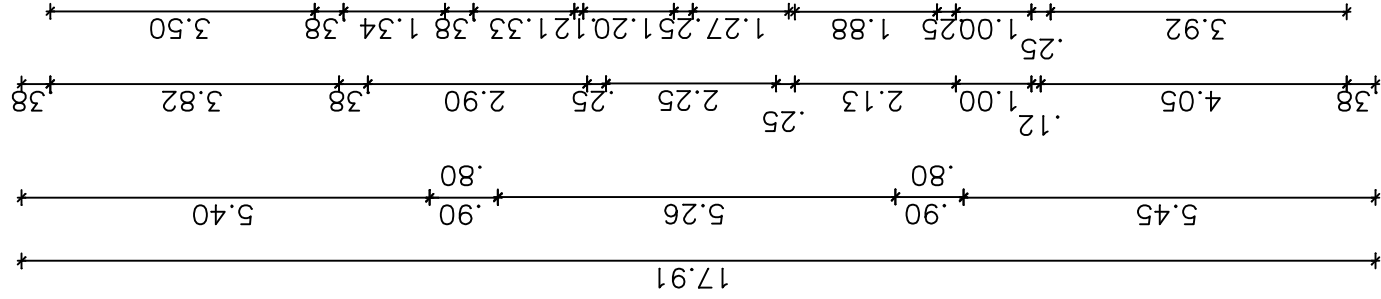
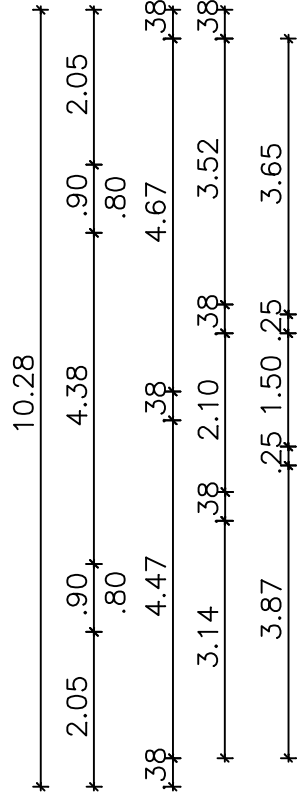
Wohnung 2 88,30 m²

Wohnung 3 63,57 m²

Wohnung 4 50,59 m²

Wohnung 5 84,91 m²

Wohnung 6	82,61 m ²
Wohnung 7	59,45 m ²
Wohnung 8	55,02 m ²
Wohnung 9	53,64 m ²
Wohnung 10	88,22 m ²
Wohnung 11	81,84 m ²
Summe Wohnfläche	790,65 m²
Summe Wohn-/ Nutz-/ und Verkehrsfläche	963,99 m²



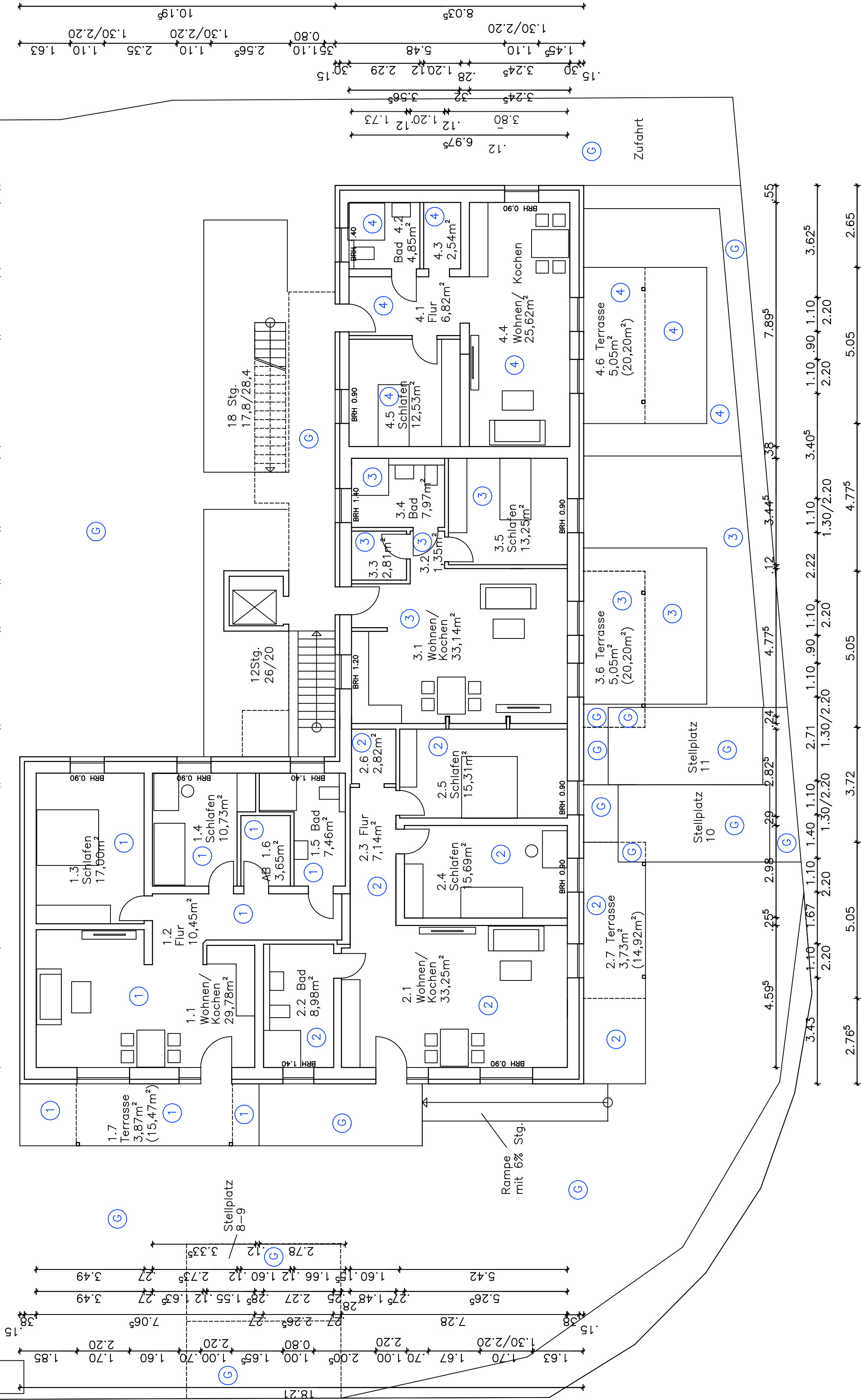
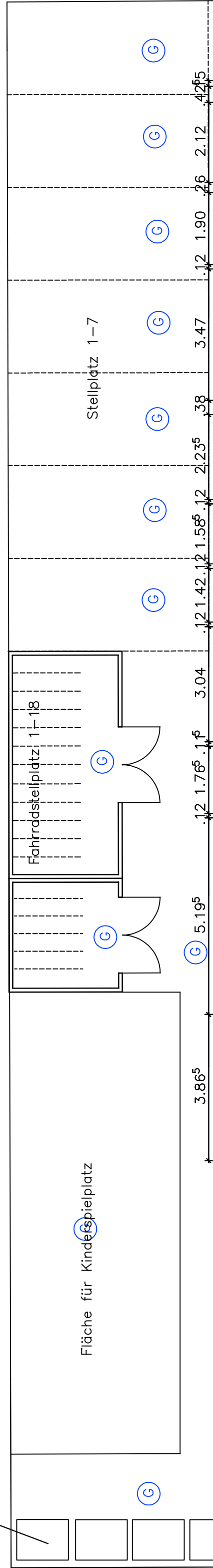
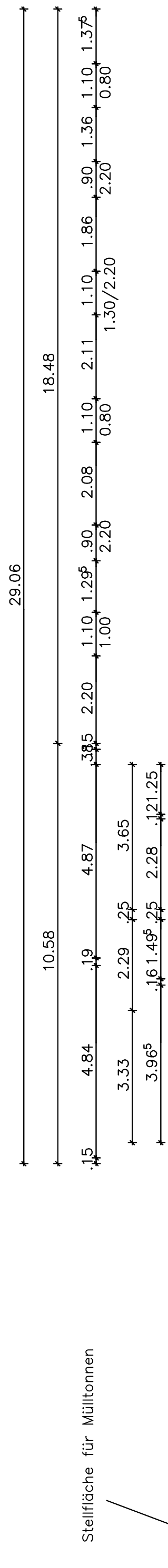
Nutzungsänderung und
weiterer Ausbau eines
Mehrfamilienhauses mit
Bäckerei zu einem
Mehrfamilienhaus

Grundriss Kellergeschoss
M 1:100

Bauort:
Windelsbleicher Str. 277
33659 Bielefeld
Gemarkung: Senne I
Flur: 11
Flurstück: 655

Bauherr:
Adam Kraft
Lange Breede 1
33649 Bielefeld
fax@kraft-handel.de
0171 2002552

Entwurfsverfasserin:
Bianca Vinke
Lämershagener Str. 299
33699 Bielefeld
0172 5665000
bianca_vinke@yahoo.de



Nutzungsänderung und weiterer Ausbau eines Mehrfamilienhauses mit Bäckerei zu einem Mehrfamilienhaus

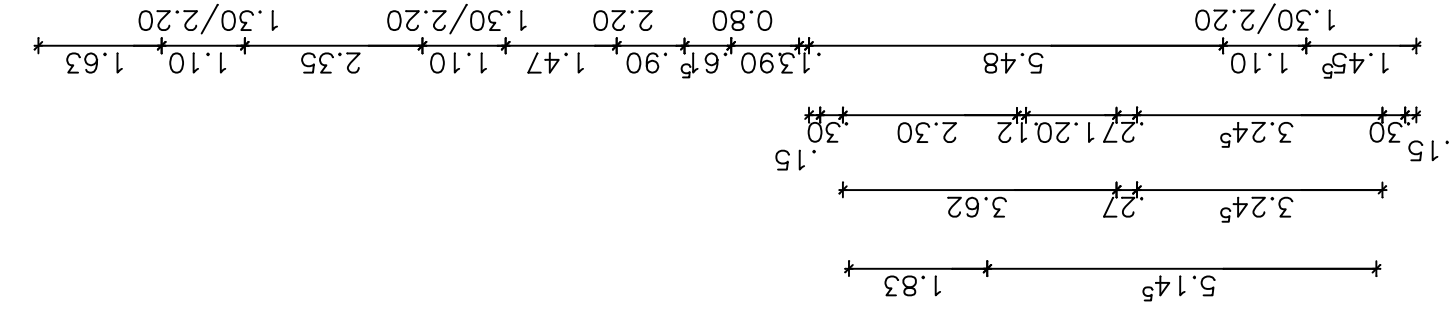
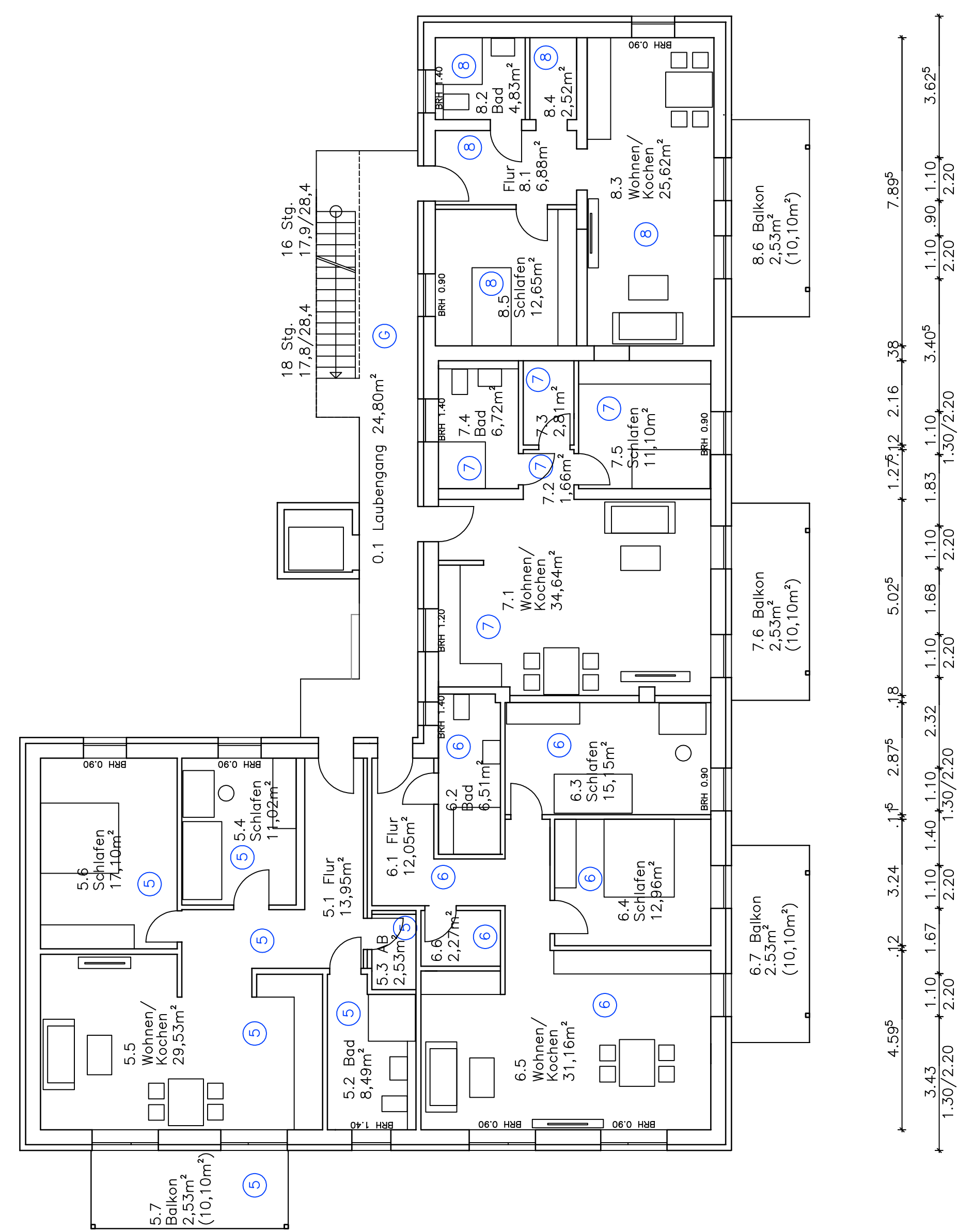
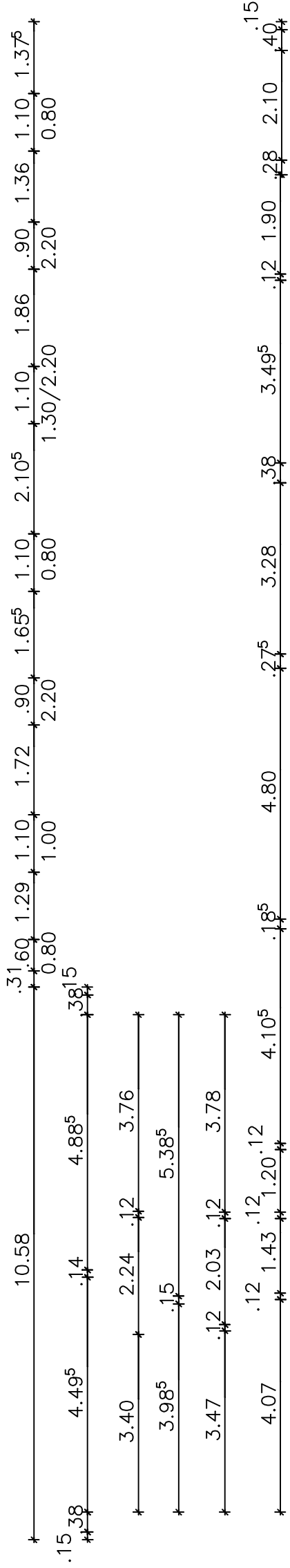
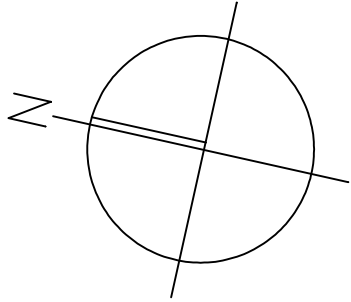
Grundriss Erdgeschoss
M 1:100

Bauort:
Windelsbleicher Str. 277
33659 Bielefeld
Gemarkung: Senne I
Flur: 11
Flurstück: 655

Bauherr:
Kraft red GmbH & Co.KG

Lange Breede 1
33649 Bielefeld
info@windelsbleicher-str-277.de
0521 94560555

Entwurfsverfasserin:
Bianca Vinke
Lämershagener Str. 299
33699 Bielefeld
0172 5665000
bianca_vinke@yahoo.de



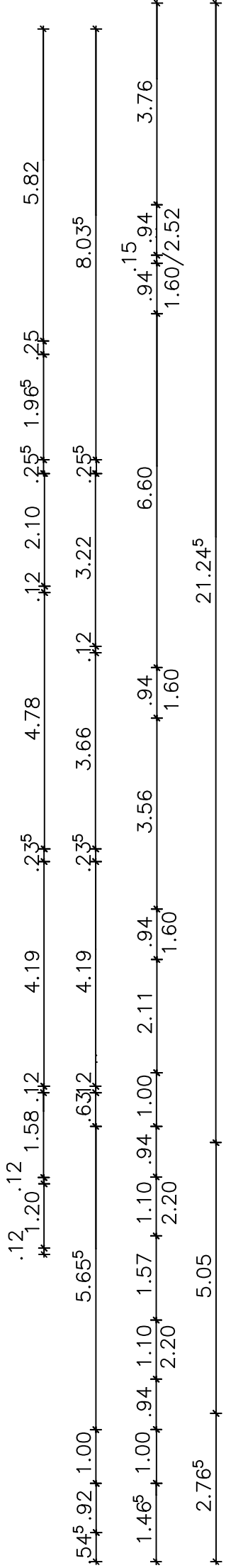
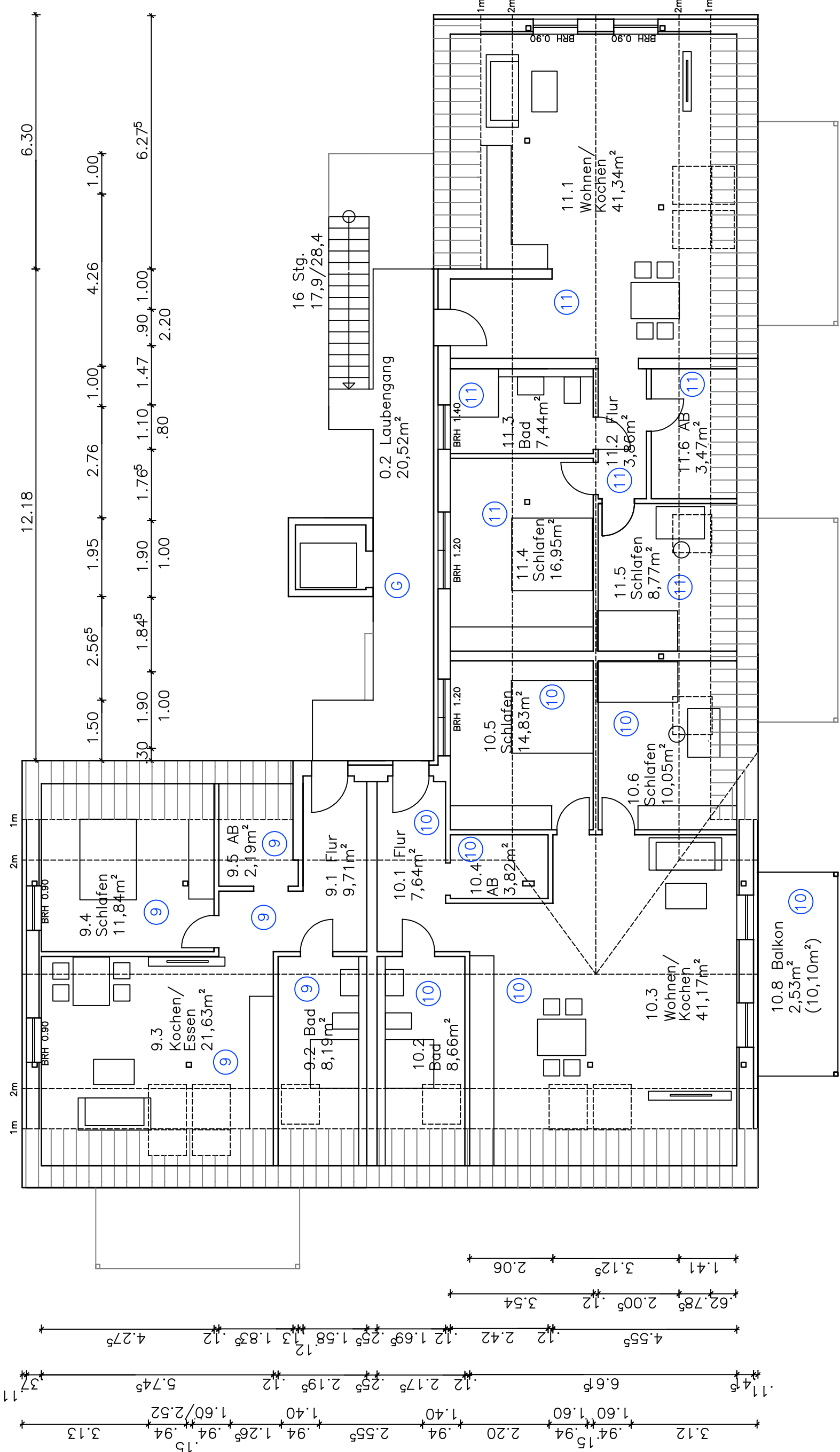
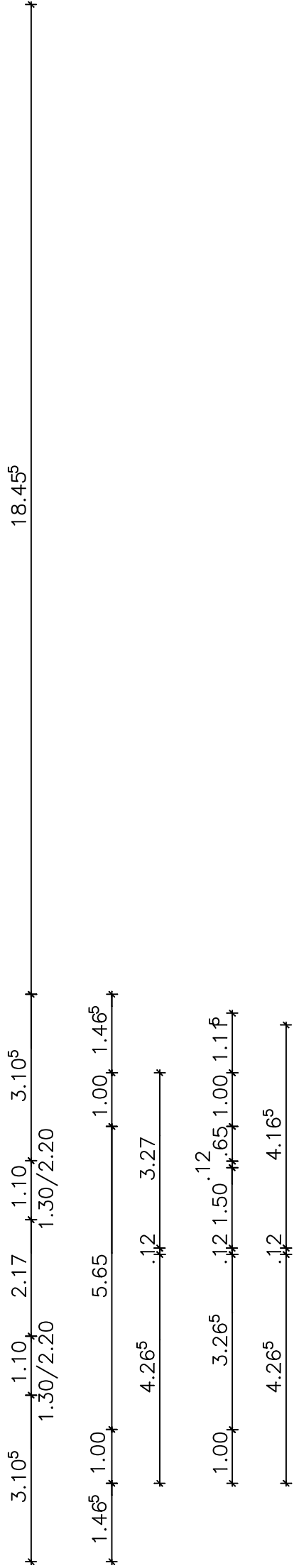
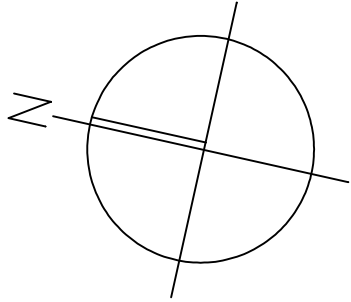
Nutzungsänderung und weiterer Ausbau eines Mehrfamilienhauses mit Bäckerei zu einem Mehrfamilienhaus

Grundriss Obergeschoss
M 1:100

Bauort:
Windelsbleicher Str. 277
33659 Bielefeld
Gemarkung: Senne I
Flur: 11
Flurstück: 655

Bauherr:
Kraft red GmbH & Co.KG
Adam Kraft
Lange Breede 1
33649 Bielefeld
info@windelsbleicher-str-277.de
0521 94560555

Entwurfsverfasserin:
Bianca Vinke
Lämershagener Str. 299
33699 Bielefeld
0172 5665000
bianca_vinke@yahoo.de



Nutzungsänderung, und
weiterer Ausbau eines
Mehrfamilienhauses mit
Bäckerei zu einem
Mehrfamilienhaus
Grundriss Dachgeschoss
M 1:100

Bauort:
Windelsbleicher Str. 277
33659 Bielefeld
Gemarkung: Senne I
Flur: 11
Flurstück: 655

Bauherr:
Kraft red GmbH & Co.KG
Adam Kraft
Lange Breede 1
33649 Bielefeld
info@windelsbleicher-str-277.de
0521 94560555

Entwurfsverfasserin:
Bianca Vinke
Lämershagener Str. 299
33699 Bielefeld
0172 5665000
bianca_vinke@yahoo.de