

Exposé

Einfamilienhaus in Brakel

Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage in ruhiger Lage (Sackgasse) von Brakel



Objekt-Nr. OM-472157

Einfamilienhaus

Verkauf: **289.000 €**

Telefon: 05261 89432
Mobil: 0173 7374998

Johannes-Meyer-Weg 3
33034 Brakel
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1999	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	750,00 m²	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	keine Angaben
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	219,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Nutzfläche	130,00 m²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- Bitte keine Makleranfragen
- Keine Provision, da direkt vom Eigentümer
- Freistehendes Einfamilienhaus (Baujahr 1999) mit Einliegerwohnung und Garage (Baujahr 1999) auf 750 m² Grundstück Nähe Ortszentrum in schöner, ruhiger Lage (Sackgasse) von Brakel
- Massivbauweise
- Wärmedämmverbundsystem
- Hauptwohnung im EG und DG (ca. 152 m²), im EG: Wohn-, Esszimmer, Terrasse, Küche, Gäste-WC, Diele und Ausgang zum DG, Kamin, offener Wohnbereich, im DG: 4 Zimmer, Ankleide, Zugang zum Balkon, großes Bad, Flur
- Einliegerwohnung im EG (ca. 67 m²): Wohnzimmer, Terrasse, Küche, 2 Zimmer, Bad, Flur, Ofen
- Rollstuhlgerecht, breiter Flur, breite Türen
- Keller: Hobbyraum, Hausarbeitsraum, Dusch-, WC-Raum, 3 Zimmer, Flur, Kelleraußentreppe
- Gaszentralheizung mit Warmwasserspeicher, Solarthermie-Anlage zur Warmwasseraufbereitung, Fußbodenheizung im EG, Heizkörper im DG
- Holzfenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden
- 8 m³ Zisterne zur Regenwassernutzung
- Eigenlandgrundstück

Bei Fragen: Tel. 05261-89432 oder 0173-7374998

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Unser Angebot basiert auf uns erteilten Informationen des Vorbesitzers oder von Dritten. Obwohl die Angaben mit der erforderlichen Sorgfalt zusammengestellt wurden, kann von uns keine Verantwortung für Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben übernommen werden. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass aus unseren Informationen kein Rechtsanspruch auf die dort hinterlegten Angebote und Daten besteht und für diese keine Haftung übernommen wird.

Lage

- Die Entfernung zum Ortszentrum nach Brakel beträgt ca. 1 km
- Grundversorgung und Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten im Nahbereich
- Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	134,19 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Strassenansicht

Exposé - Galerie



Strassenansicht



Garage

Exposé - Galerie



Terrasse



Balkon

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Hauptwohnung EG

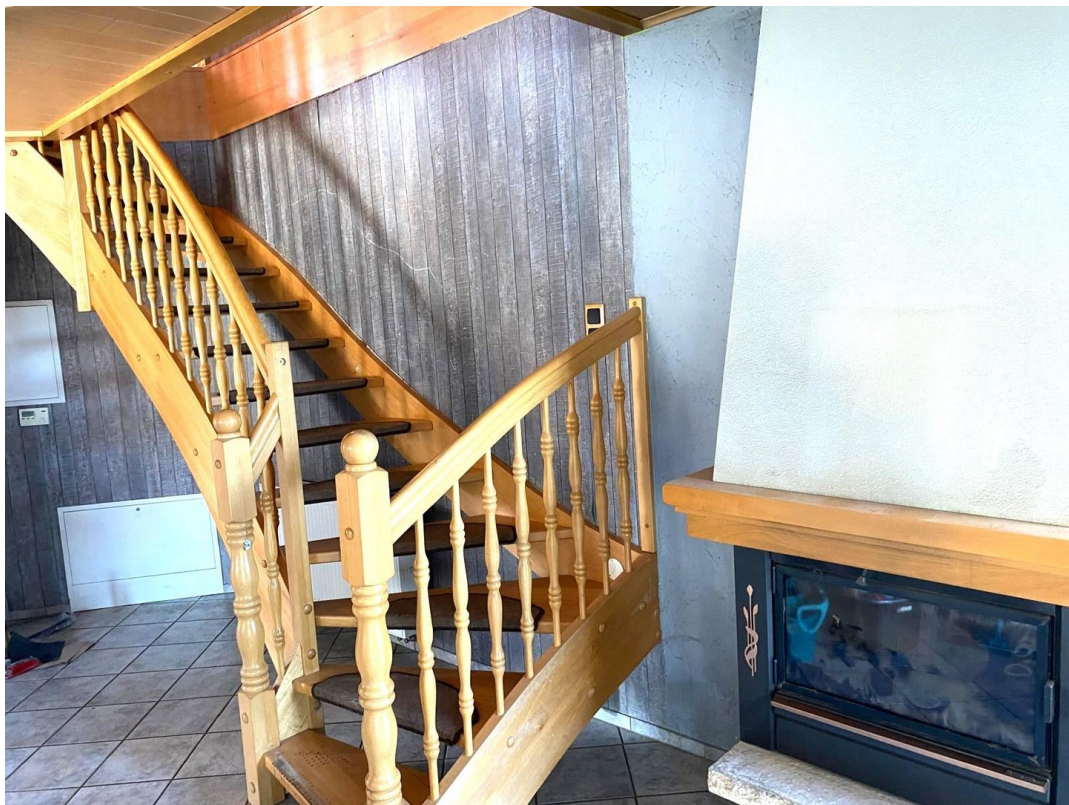


Wohnzimmer Hauptwohnung EG

Exposé - Galerie



Gäste-WC Hauptwohnung EG



Treppe Hauptwohnung EG

Exposé - Galerie



Treppe Hauptwohnung DG



Zimmer Hauptwohnung DG

Exposé - Galerie



Zimmer Hauptwohnung DG



Zimmer Hauptwohnung DG

Exposé - Galerie



Bad Hauptwohnung DG



Bad Hauptwohnung DG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Einliegerwohnung EG



Wohnzimmer Einliegerwohnung EG

Exposé - Galerie



Zimmer Einliegerwohnung EG



Küche Einliegerwohnung EG

Exposé - Galerie



Bad Einliegerwohnung EG



Bad Einliegerwohnung EG

Exposé - Galerie



Keller

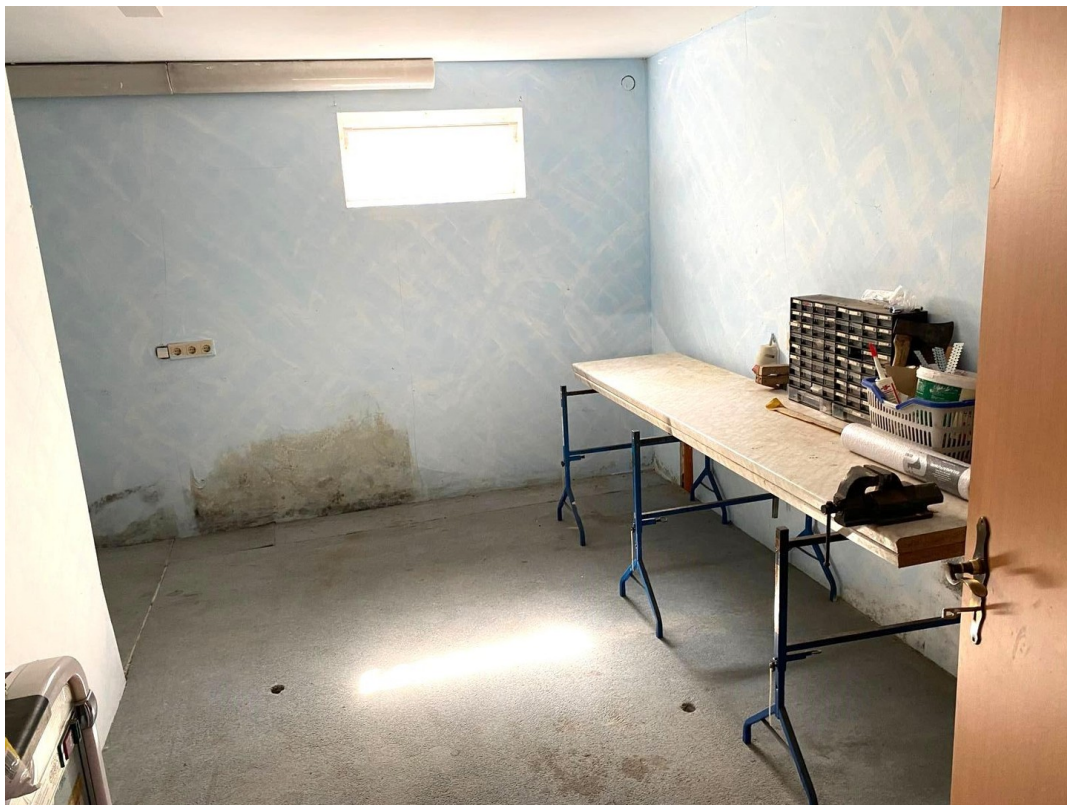


Keller

Exposé - Galerie



Keller



Keller

Exposé - Galerie



Keller



Keller

Exposé - Galerie

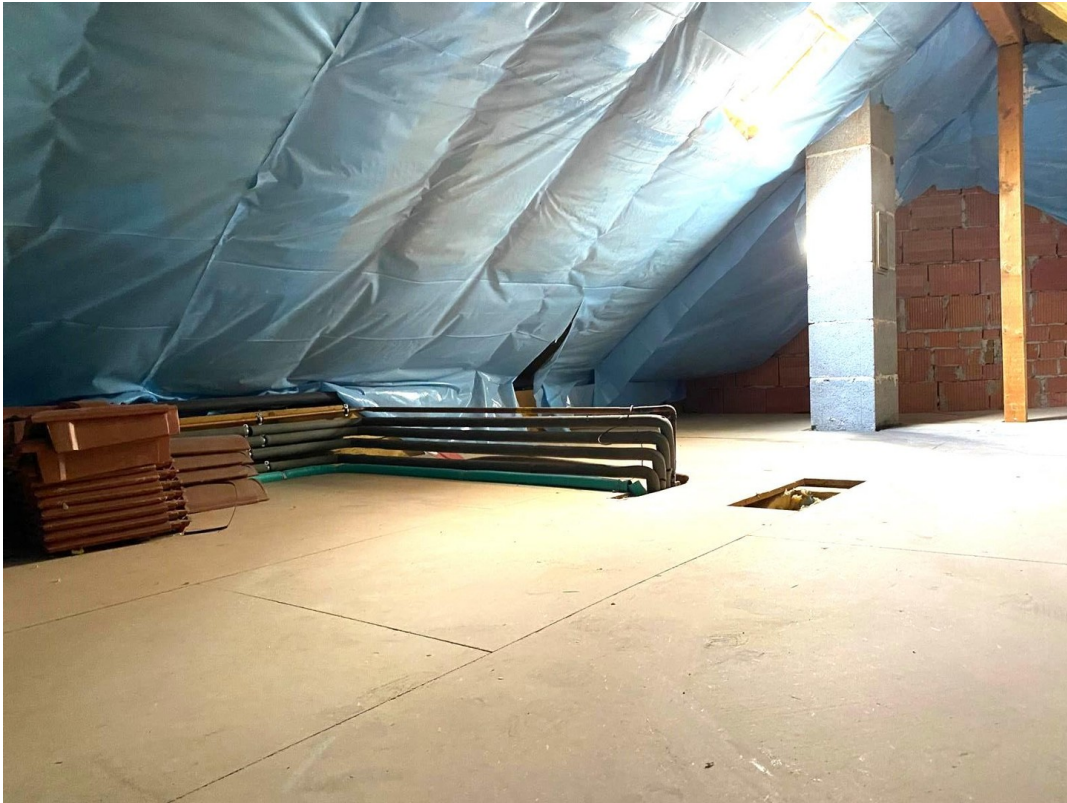


Keller



Heizung Spitzboden

Exposé - Galerie

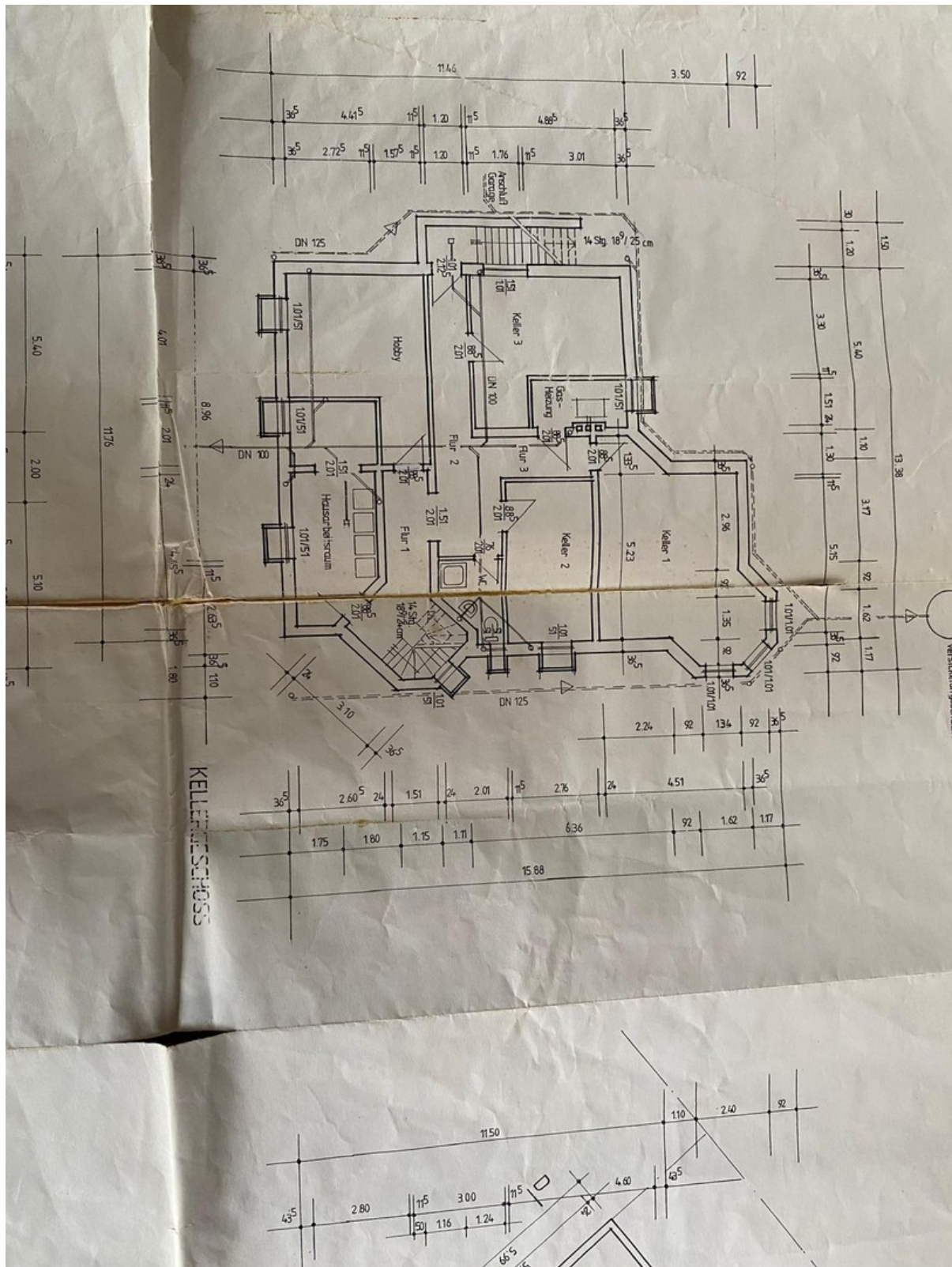


Spitzboden



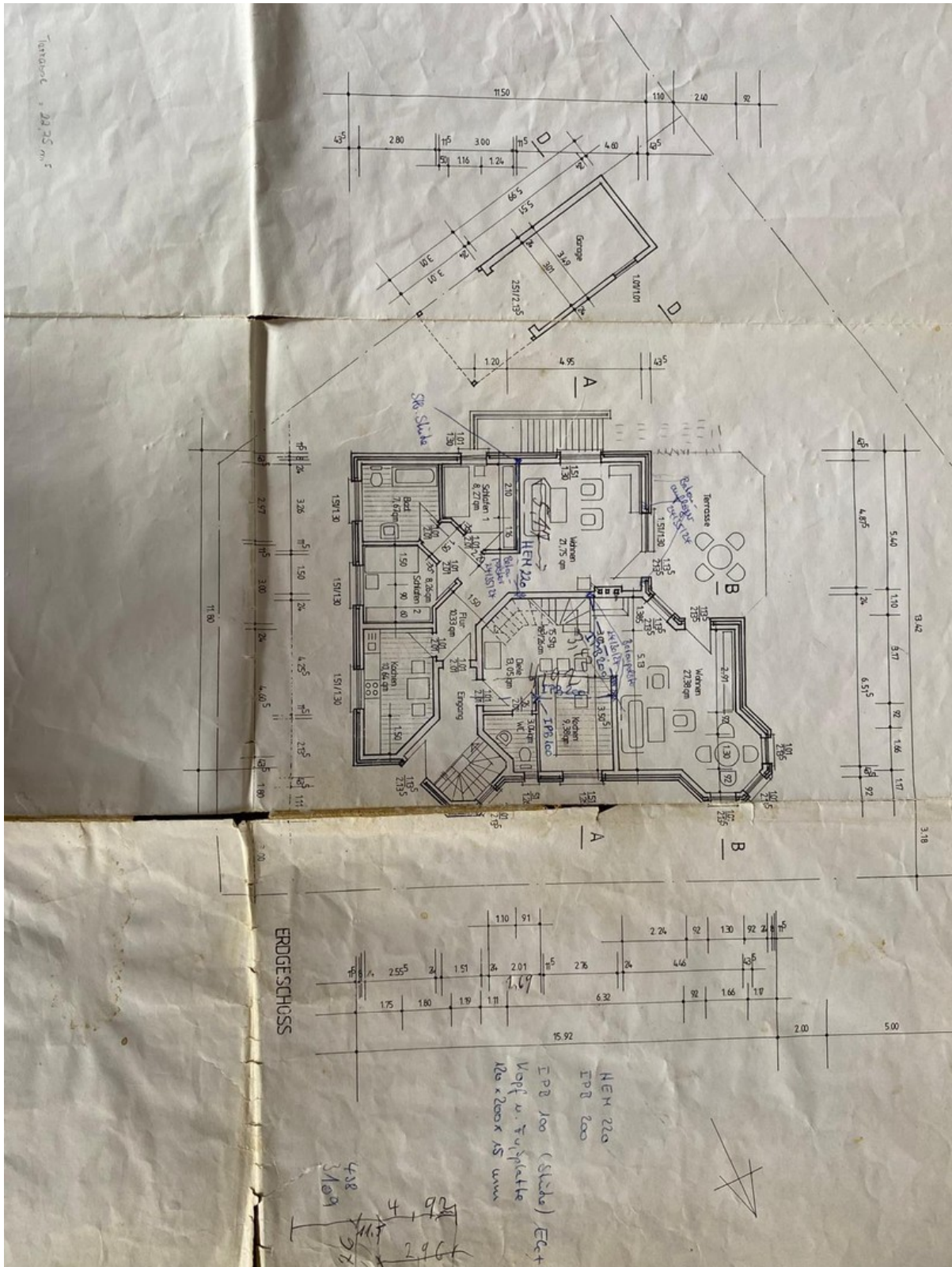
Stromverteilung Keller

Exposé - Grundrisse



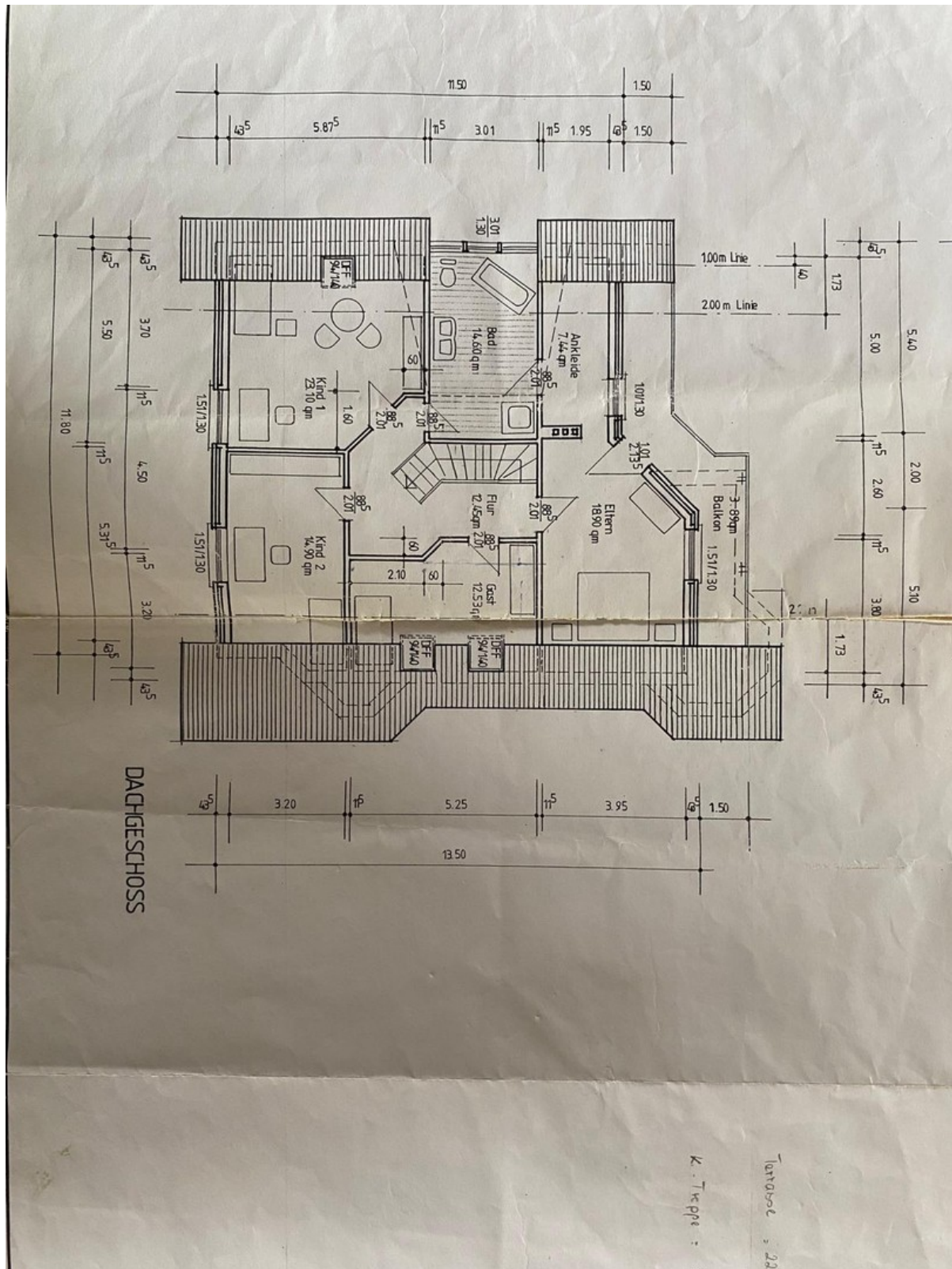
Grundriss Keller

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss DG

Exposé - Grundrisse

Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit separater Zweitwohnung und Garage
Am Galgenberg
33034 Brakel

BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE

Hauptwohnung

Erdgeschoß

Wohnen

$$\begin{aligned} & ((3.14 + 1.30)/2 \times 0.92 + (2.22 + 1.30)/2 \times 0.92 + \\ & 5.13 \times 4.46 + 1.385 \times 1.385/2 + 0.24 \times 3.01) \times 0.97 \end{aligned} = 27.38 \text{ qm}$$

Kochen

$$2.76 \times 3.505 \times 0.97 = 9.38 \text{ qm}$$

Diele

$$\begin{aligned} & (3.01 \times 4.885 + 2.01 \times 1.255 - 1.20 \times 1.20/2 - \\ & 1.00 \times 3.00) \times 0.97 \end{aligned} = 13.05 \text{ qm}$$

WC

$$(2.01 \times 2.135 - 1.10 \times 1.10/2 - 1.10 \times 0.50) \times 0.97 = 3.04 \text{ qm}$$

$$\text{Summe EG} = 52.85 \text{ qm}$$

Dachgeschoß

Kind 1

$$\begin{aligned} & (5.50 \times 5.875 - 0.60 \times 1.60 - 1.60 \times 1.60/2 - 0.87 \times 5.875 - \\ & 1.33 \times 5.875/2) \times 0.97 \end{aligned} = 20.42 \text{ qm}$$

Kind 2

$$(5.315 \times 3.20 - 0.13 \times 3.20 - 1.33 \times 3.20/2) \times 0.97 = 14.03 \text{ qm}$$

Gast

$$\begin{aligned} & (3.80 \times 5.25 - 2.10 \times 0.60 - 0.60 \times 0.60/2 - 0.87 \times 5.25 - \\ & 1.33 \times 5.25/2) \times 0.97 \end{aligned} = 10.13 \text{ qm}$$

Exposé - Grundrisse

Bad
 $3.01 \times 5.00 \times 0.97 = 14.60 \text{ qm}$

Eltern
 $(3.95 \times 6.505 - 2.00 \times 2.00/2 - 0.87 \times 3.95 - 1.33 \times 3.95/2) \times 0.97 = 17.10 \text{ qm}$

Ankleide
 $(5.00 \times 1.95 - 0.87 \times 1.95 - 1.33 \times 1.95/2) \times 0.97 = 6.55 \text{ qm}$

Flur
 $(2.60 \times 5.25 + 2.10 \times 0.60 + 0.60 \times 0.60/2 + 1.60 \times 1.60/2 + 0.60 \times 1.60 - 4.50 \times 1.00) \times 0.97 = 12.45 \text{ qm}$

Balkon
 $((4.50 + 6.00 + 2.00) \times 1.50 - 0.40 \times 1.50 \times 2 - 1.33 \times 1.50/2 \times 2) \times 0.25 = 3.89 \text{ qm}$

Summe DG **99.17 qm**

Summe Hauptwohnung	$52.85 + 107.81 =$	152.02 qm
--------------------	--------------------	------------------

Einliegerwohnung

Wohnen
 $4.875 \times 4.60 \times 0.97 = 21.75 \text{ qm}$

Schlafen 1
 $(3.26 \times 3.00 - 1.16 \times 1.16/2 - 1.16 \times 0.50) \times 0.97 = 8.27 \text{ qm}$

Schlafen 2
 $(3.00 \times 2.10 + 1.50 \times 1.50/2 + 1.50 \times 0.455 + 0.90 \times 0.90/2) \times 0.97 = 8.26 \text{ qm}$

Bad
 $(2.80 \times 2.97 - 0.90 \times 0.90/2) \times 0.97 = 7.67 \text{ qm}$

Kochen
 $(4.605 \times 2.555 - 1.50 \times 1.50/2) \times 0.97 = 10.64 \text{ qm}$

Flur
 $((1.40 + 2.00)/2 \times 1.50 + (1.80 + 2.80)/2 \times 1.50 + (1.30 + 0.50)/2 \times 1.50 + 1.50 \times 2.20) \times 0.97 = 10.33 \text{ qm}$

Summe Zweitwohnung	66.92 qm
--------------------	-----------------

Exposé - Grundrisse

Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit separater Zweitwohnung und Garage
Am Galgenberg
33034 Brakel

BERECHNUNG UMBAUTER RAUM

Kellergeschoß

$$V = (12.46 \times 6.93 + 1.10 \times 1.10/2 + 5.96 \times 3.50 + 0.92 \times 0.92/2 + 1.62 \times 0.92 + 1.17 \times 0.92/2 + 1.62 \times 0.92 + 0.92 \times 0.92/2 + 1.11 \times 1.11/2 + 1.15 \times 1.11 + 1.11 \times 1.11/2 + 1.30 \times 1.30/2 + 2.48 \times 1.75) \times 2.60 = 311.67 \text{ cbm}$$

Erdgeschoß

$$V = (12.50 \times 11.50 + 1.10 \times 1.10/2 + 6.00 \times 3.50 + 0.92 \times 0.92/2 + 1.66 \times 0.92 + 1.17 \times 0.92/2 + 1.66 \times 0.92 + 0.92 \times 0.92/2 + 1.11 \times 1.11/2 + 1.19 \times 1.11 + 1.11 \times 1.11/2 - 1.75 \times 0.70) \times 2.75 = 470.55 \text{ cbm}$$

Dachgeschoß

$$V = (12.50 \times 11.50 + 2.00 \times 2.00/2 + 5.10 \times 2.00 - 1.75 \times 0.70) \times 0.35 + ((12.50 \times 11.50) + (6.10 \times 11.50)) / 2 \times 2.30 + (2.00 \times 2.00/2 + 5.10 \times 2.00) \times 3.30/2 + 3.24 \times 7.00 \times 2.00/2 = 342.95 \text{ cbm}$$

Spitzboden (zu 1/3 gerechnet)

$$V = (11.50 \times 7.50 \times 2.76/2) \times 1/3 = 119.03 \text{ cbm}$$

Balkonbereich (zu 1/2 gerechnet)

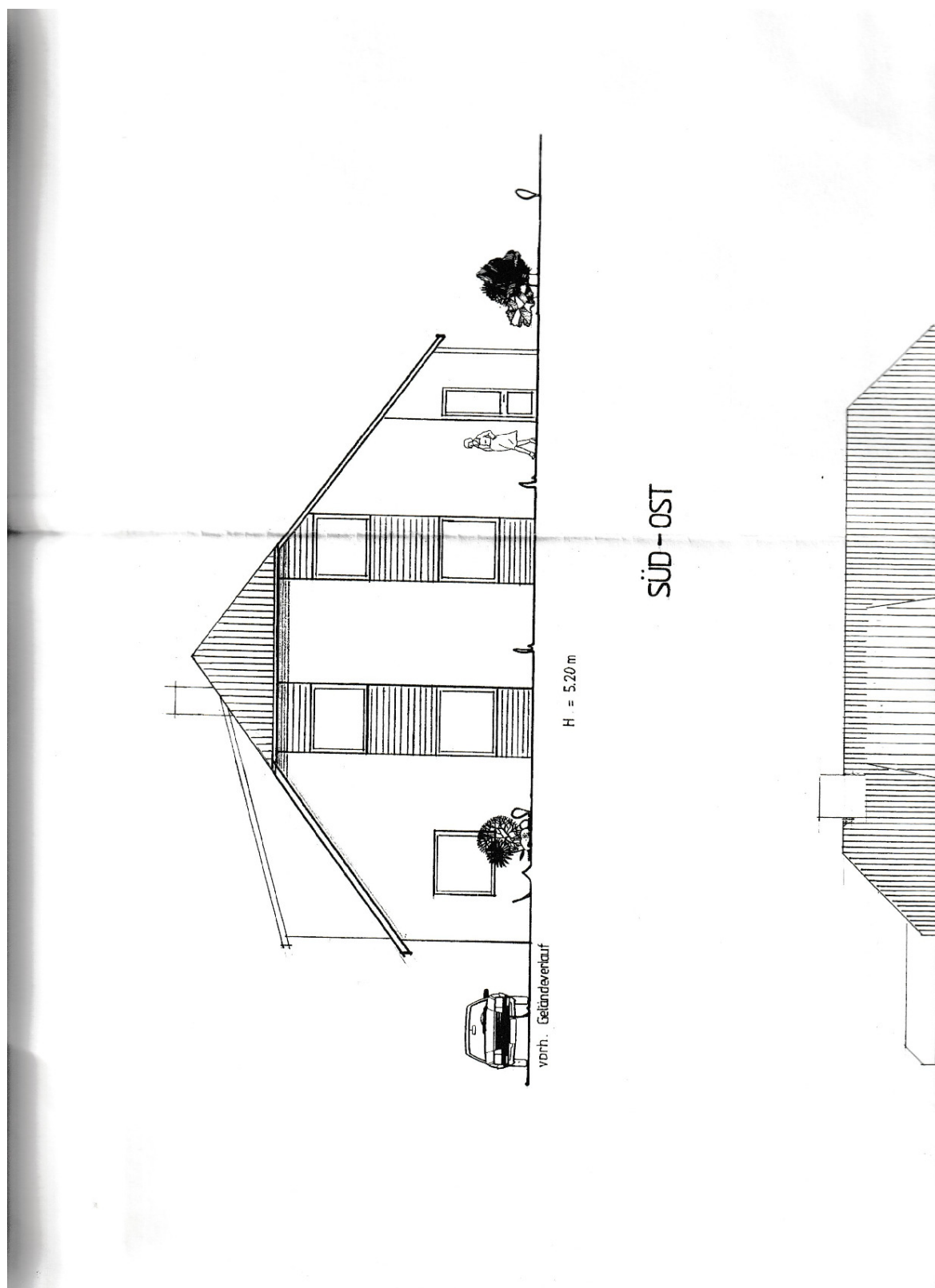
$$V = (6.50 \times 1.50 \times 0.70 + 6.50 \times 1.50 \times 4.71/2 + 6.92 \times 1.50 \times 4.00/2) \times 1/2 = 25.27 \text{ cbm}$$

SUMME Wohnhaus (Spitzboden 1/3) 1176.86 cbm

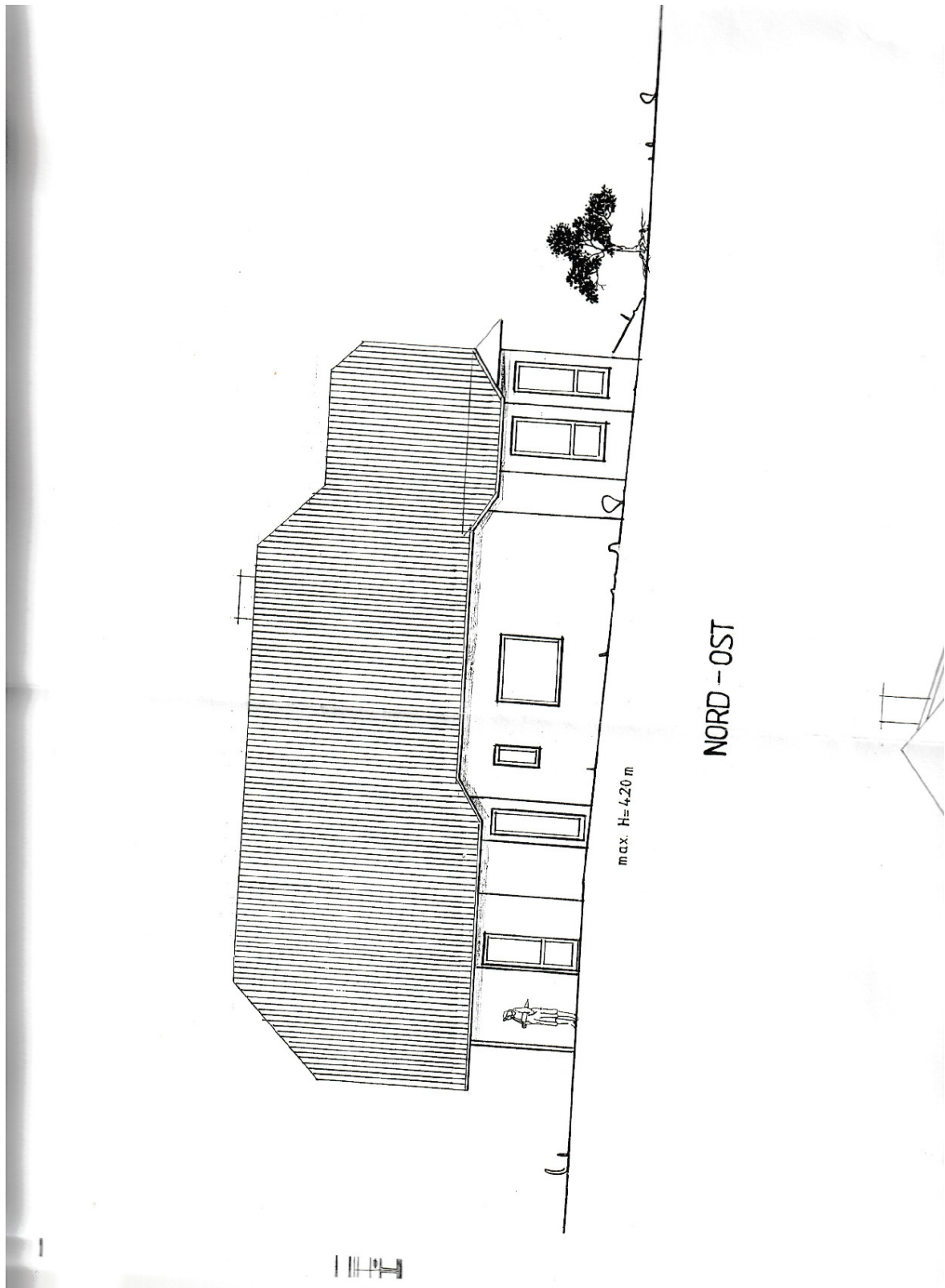
Garage

$$V = 9.00 \times 3.50 \times 2.70 = 85.05 \text{ cbm}$$

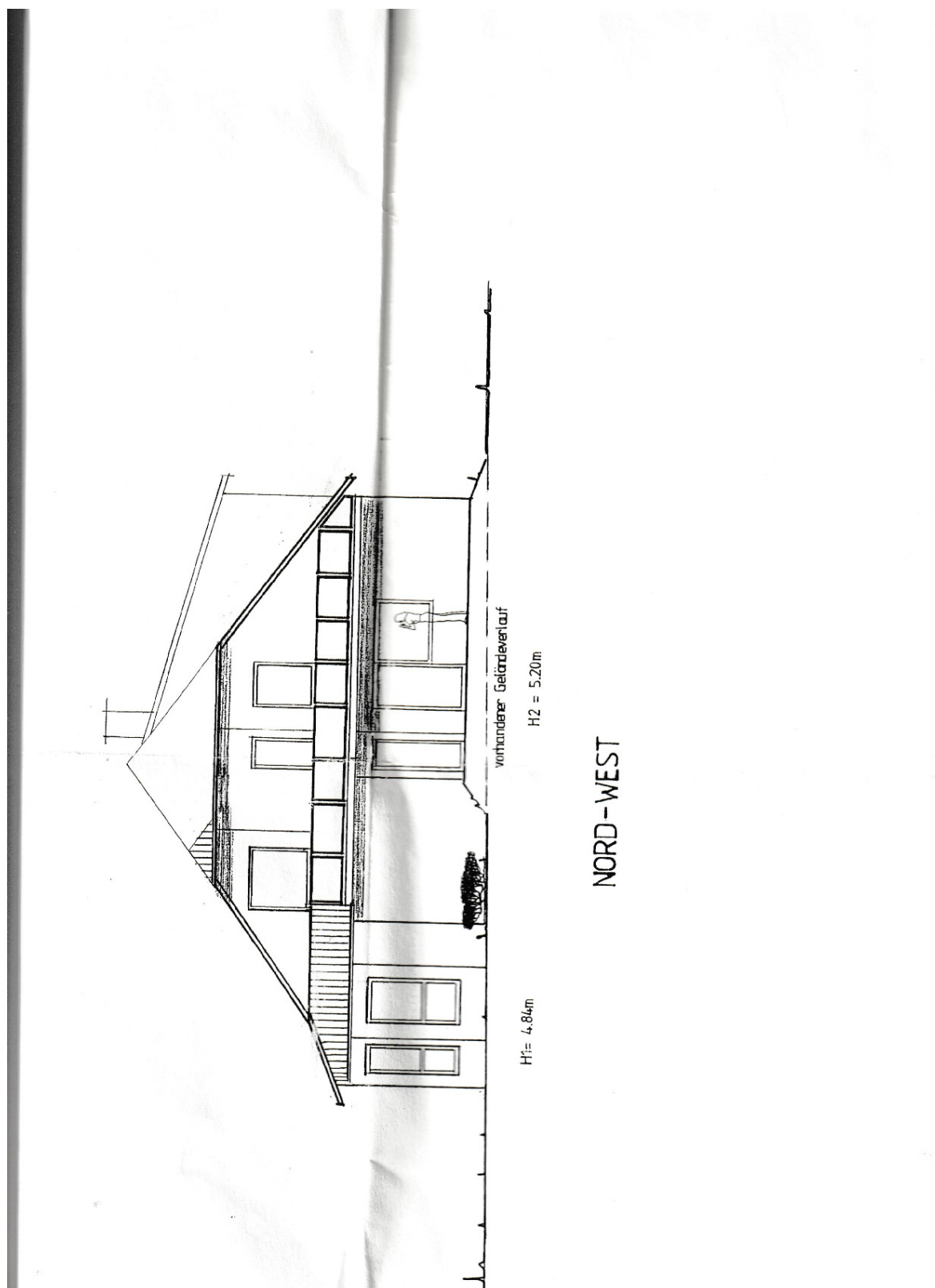
Exposé - Grundrisse



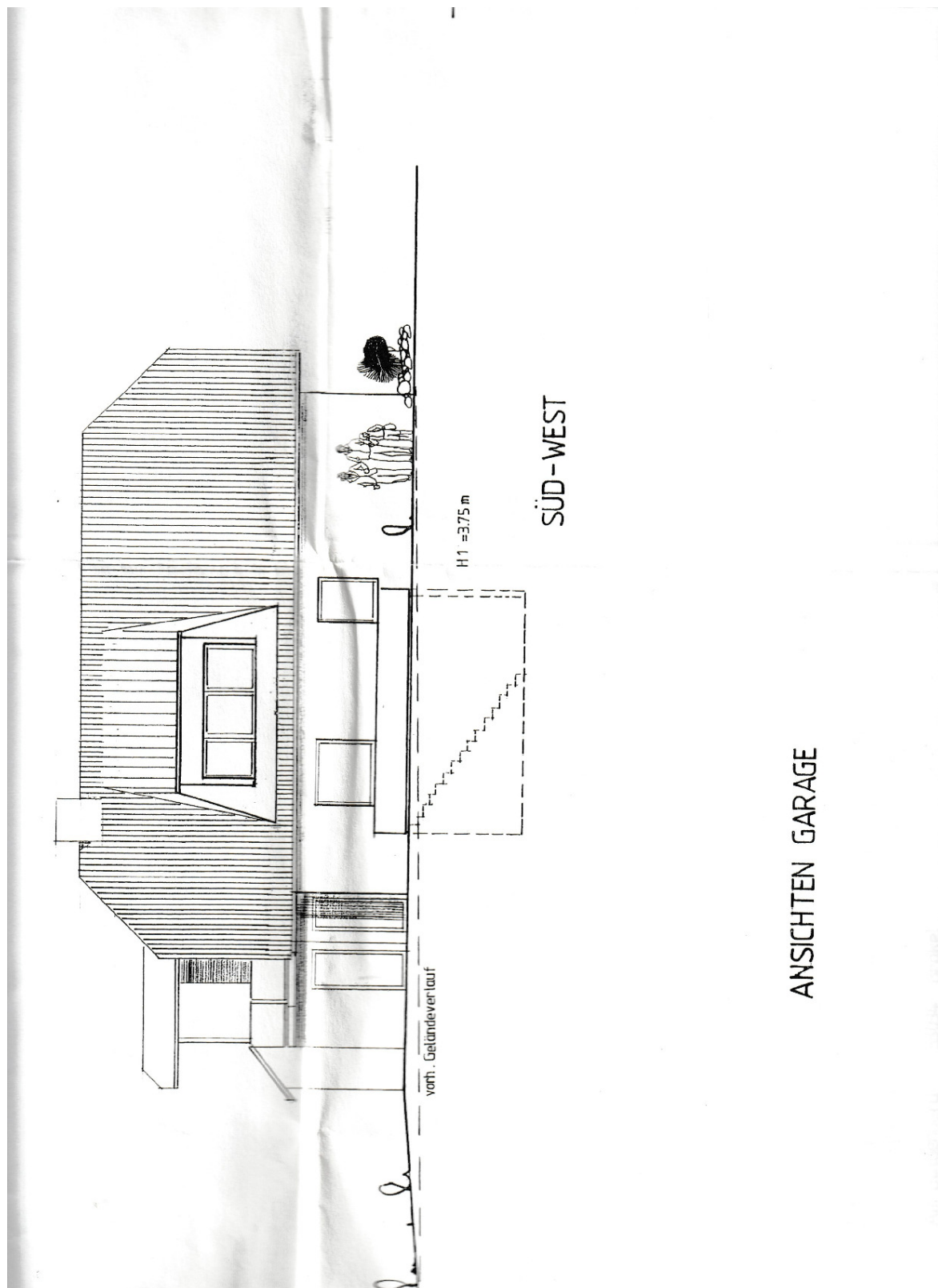
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

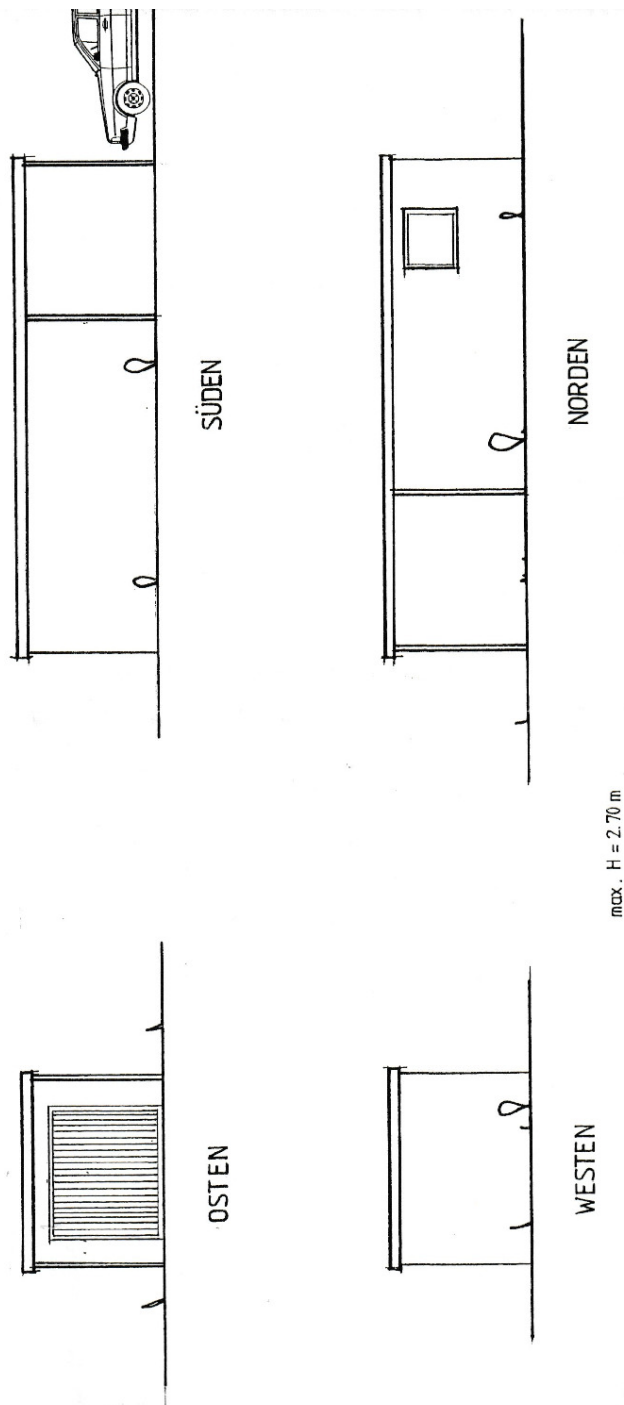


Exposé - Grundrisse

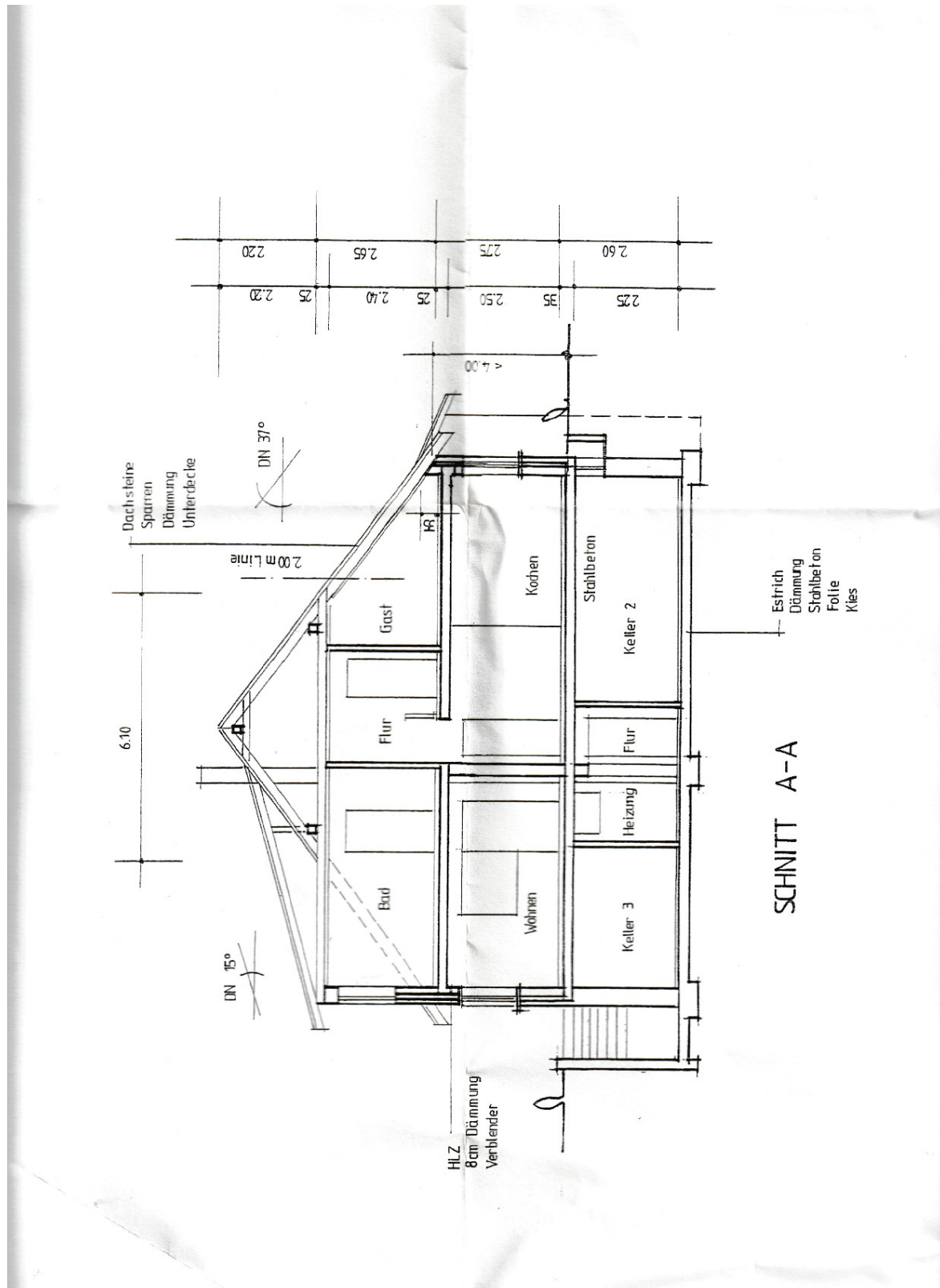


Exposé - Grundrisse

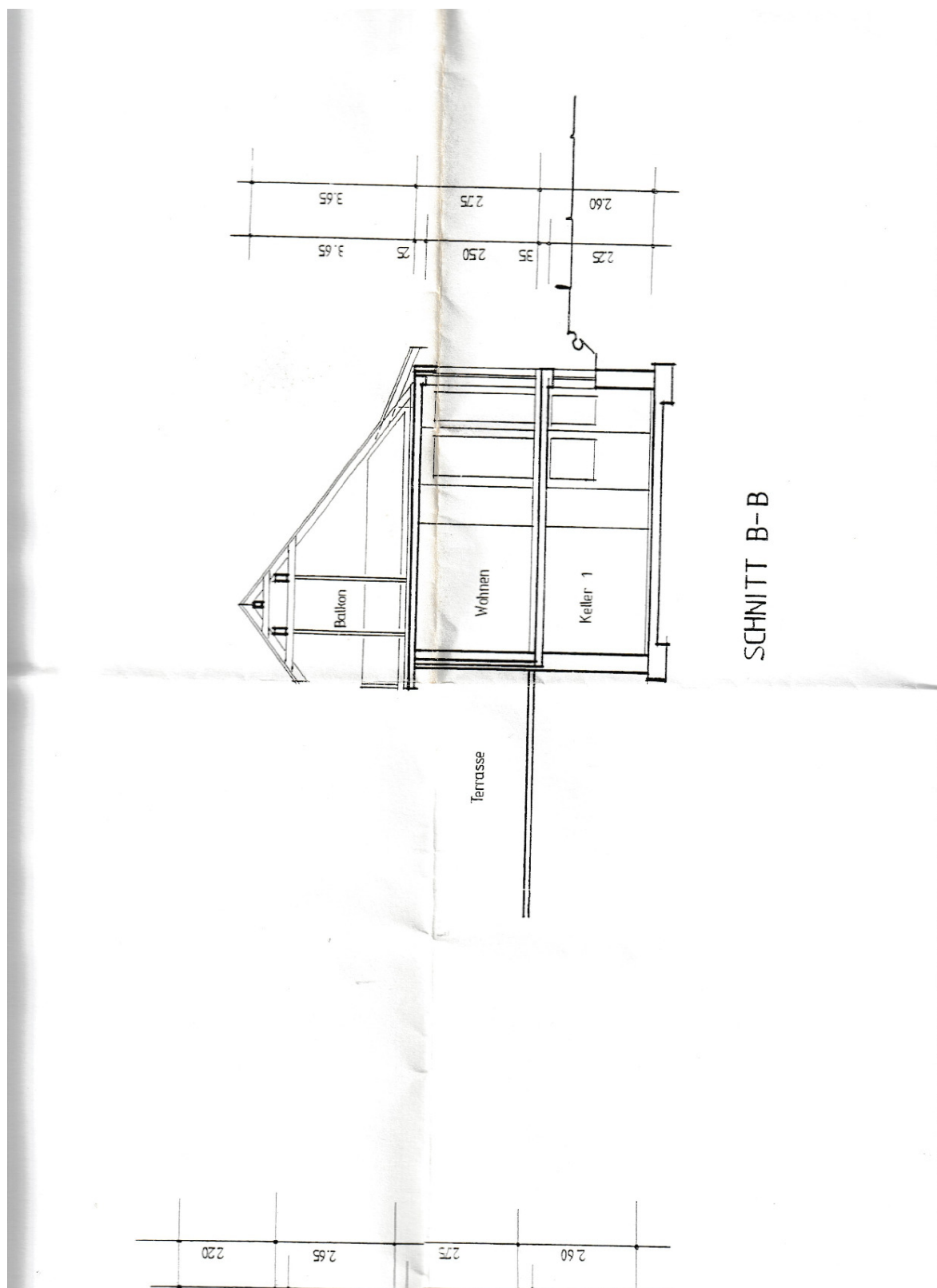
ANSICHTEN GARAGE



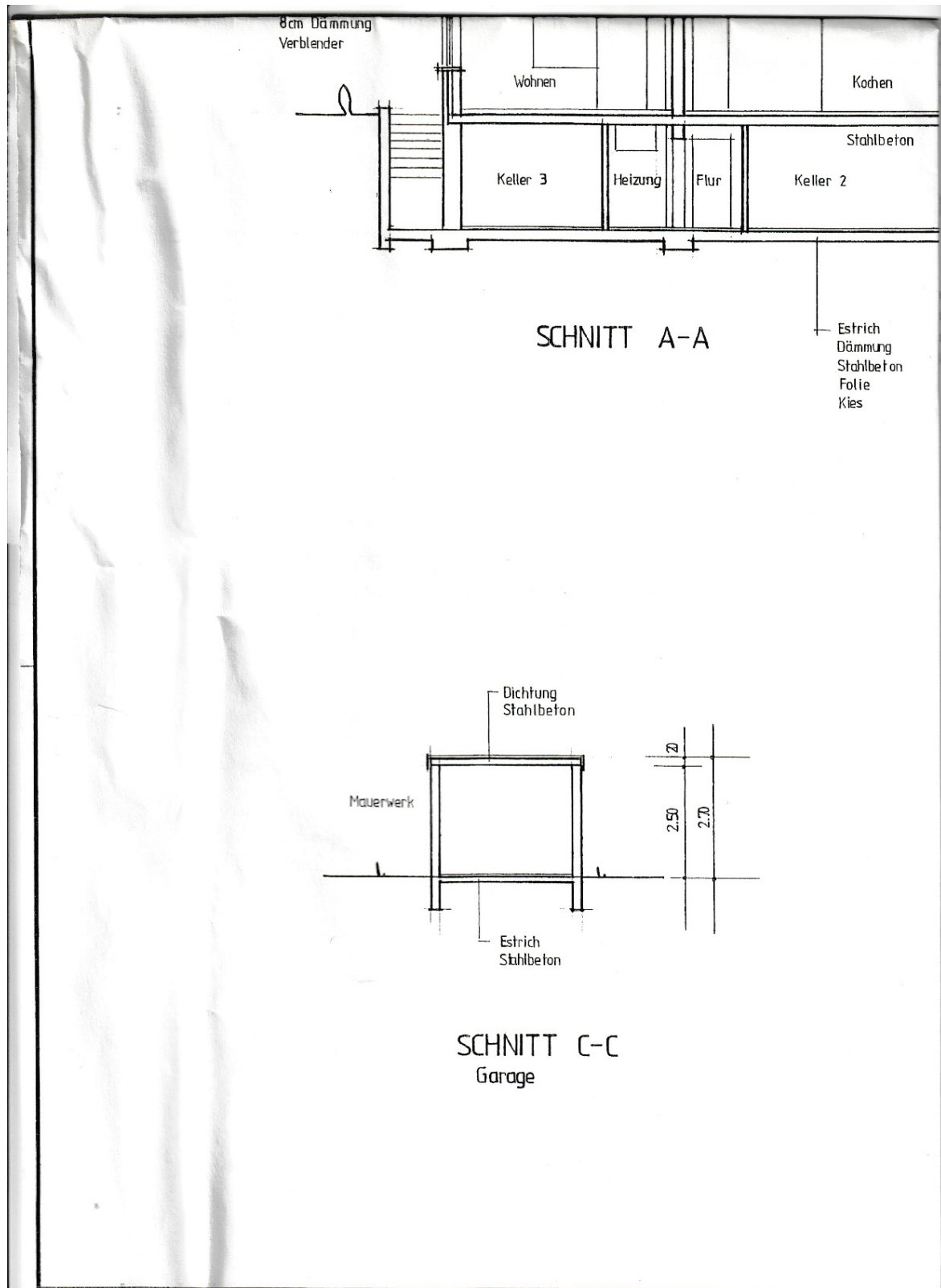
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



**Kreis Höxter
Katasteramt**

Moltkestraße 12
37671 Höxter

Flurstück: 148
Flur: 44

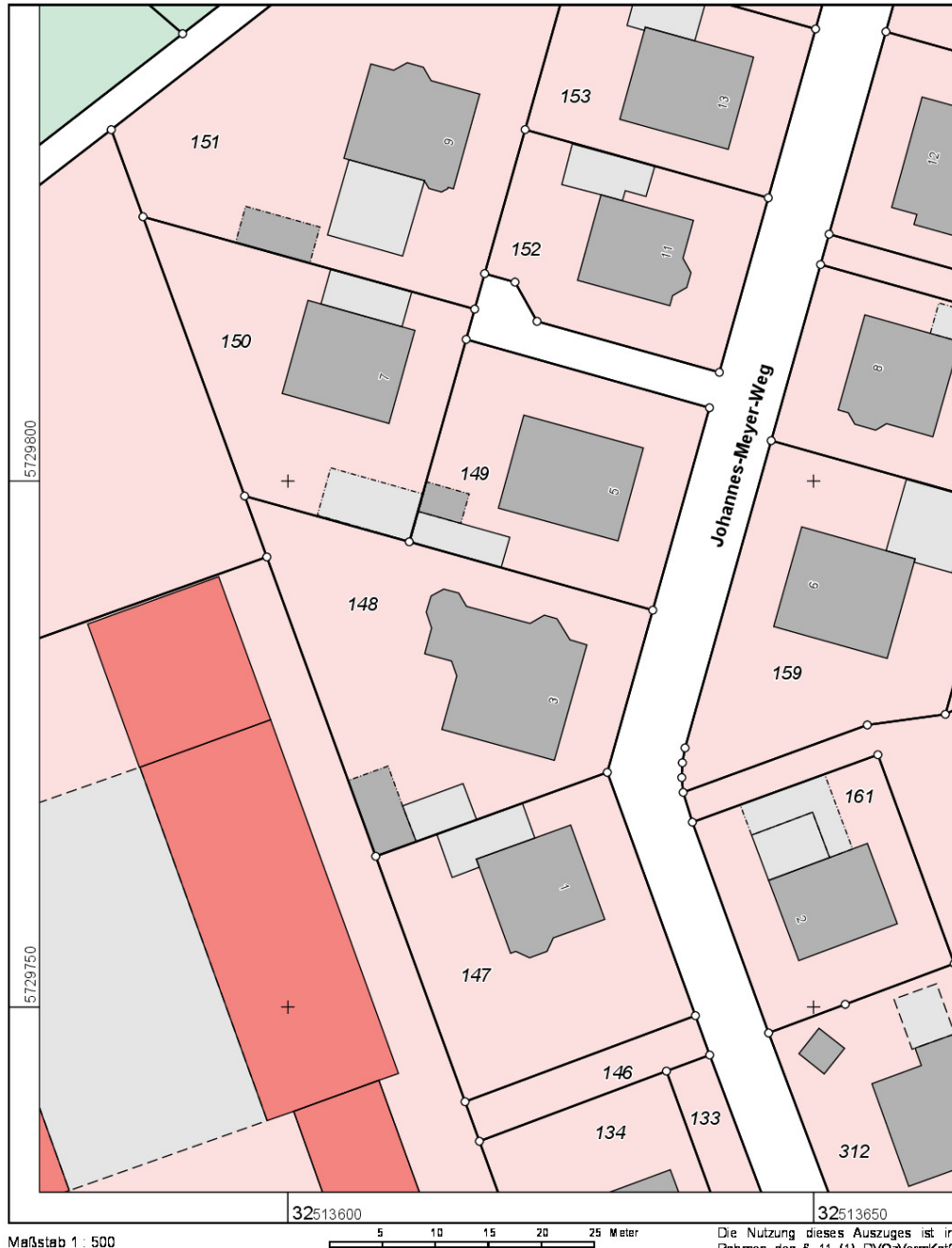
Gemarkung: Brakel
Johannes-Meyer-Weg 3, Brakel

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 06.07.2026

Zeichen: 26-10-2409



Maßstab 1 : 500

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.