

**Bielefeld - Babenhausen**

# Bielefeld-Babenhausen: ENTKERNTES Einfamilienhaus mit guter Aufteilung | ca. 130 m<sup>2</sup> WFL | Garage

**Objektnummer: 26019016**



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

**KAUFPREIS: 339.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 569 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26019016 - 33613 Bielefeld - Babenhausen**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26019016 - 33613 Bielefeld - Babenhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26019016	Kaufpreis	339.000 EUR
Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	2		
Baujahr	1963	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Garage	Nutzfläche	ca. 23 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Gäste-WC

Objektnummer: 26019016 - 33613 Bielefeld - Babenhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	26.11.2035	Endenergiebedarf	268.30 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie- Effizienzklasse	H
		Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 26019016 - 33613 Bielefeld - Babenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26019016 - 33613 Bielefeld - Babenhausen

## Die Immobilie



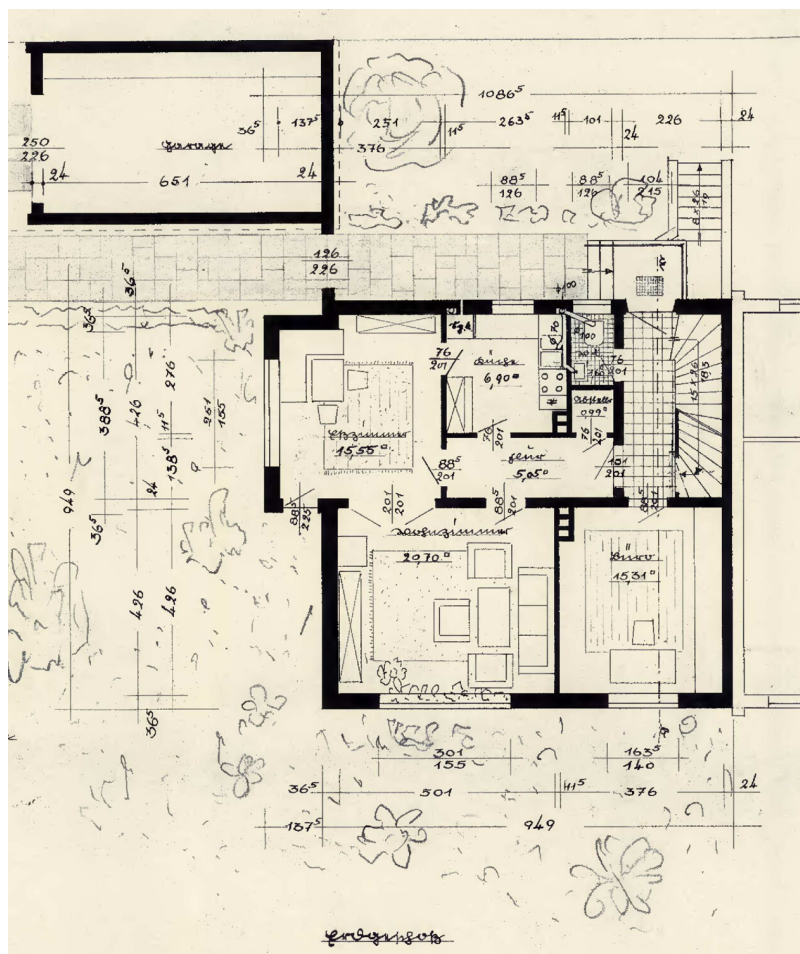
Objektnummer: 26019016 - 33613 Bielefeld - Babenhausen

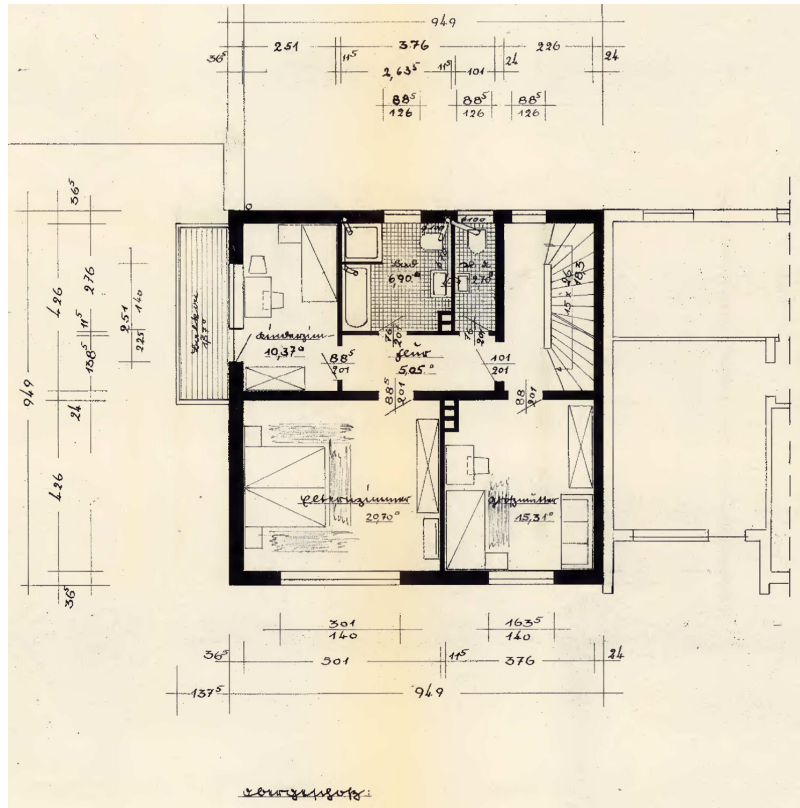
## Die Immobilie

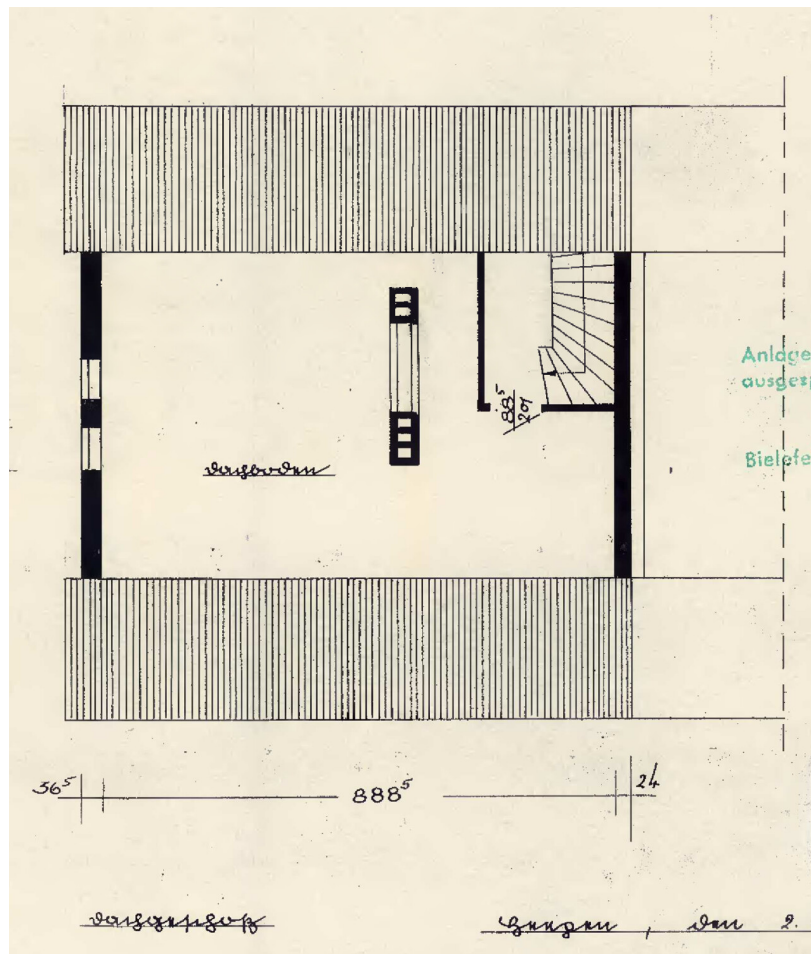


Objektnummer: 26019016 - 33613 Bielefeld - Babenhausen

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26019016 - 33613 Bielefeld - Babenhausen**

## Ein erster Eindruck

Diese Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1963 befindet sich in attraktiver Wohnlage von Bielefeld-Gellershagen und überzeugt mit einem großzügigen Grundstück von ca. 569 m<sup>2</sup> sowie einer aktuellen Wohnfläche von rund 130 m<sup>2</sup>.

Die gewachsene Nachbarschaft, überwiegend geprägt von Ein- und Doppelhäusern, bietet ein angenehmes und ruhiges Wohnumfeld.

Bei der Immobilie handelt es sich zwar um eine Doppelhaushälfte, jedoch sind die Eingänge der beiden Haushälften jeweils auf unterschiedlichen Seiten des Gebäudes angeordnet. Dadurch entsteht ein hohes Maß an Privatsphäre, sodass man im Alltag kaum wahrnimmt, dass es sich um eine Doppelhaushälfte handelt.

Das Haus verfügt derzeit über sechs Zimmer und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder individuelle Wohnkonzepte. Eine Terrasse im Erdgeschoss erweitert den Wohnbereich ins Freie. Der großzügige Garten bietet zusätzliches Entwicklungspotenzial und ausreichend Platz für eine individuelle Gestaltung.

Besonders interessant für Eigennutzer und Investoren:

Die Immobilie ist vollständig entkernt und schafft damit ideale Voraussetzungen für eine umfassende Modernisierung nach eigenen Vorstellungen. Rückbauarbeiten sind nicht mehr erforderlich, sodass direkt mit dem Ausbau begonnen werden kann.

Ein weiteres Potenzial bietet das noch nicht ausgebaute Dachgeschoss. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Bauamt ist ein Ausbau möglich. Dadurch können ein bis zwei zusätzliche Zimmer entstehen und die Wohnfläche um ca. 25 m<sup>2</sup>

erweitert werden.

Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über großzügige Nutz- und Abstellflächen. Eine Garage sowie zwei zusätzliche Stellplätze sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten am Haus.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Käufer, die ein Haus mit Substanz erwerben und nach eigenen Vorstellungen modernisieren und erweitern möchten, sei es zur Eigennutzung oder als langfristige Investition.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage.

**Objektnummer: 26019016 - 33613 Bielefeld - Babenhausen**

## Ausstattung und Details

- + Wohnfläche ca. 130 m<sup>2</sup>
- + Grundstücksfläche ca. 569 m<sup>2</sup>
- + 6 Zimmer
- + vollständig entkernt
- + Ausbau nach Rücksprache mit dem Bauamt möglich - Potenzial für 1-2 zusätzliche Zimmer
- + voll unterkellert
- + 1 Garage
- + 2 zusätzliche Stellplätze
- + Großzügiger Garten mit Entwicklungspotenzial

**Objektnummer: 26019016 - 33613 Bielefeld - Babenhausen**

## Alles zum Standort

Babenhausen gehört zum Bielefelder Stadtbezirk Dornberg und liegt nordwestlich in Bielefeld und grenzt an die Stadtbezirke Jöllenbeck, Schildesche und Großdornberg. Die wichtigste Straßenverbindung von Babenhausen in die Bielefelder Innenstadt führt über die Babenhauser Straße, die in die Jöllenbecker Straße mündet.

Der öffentliche Nahverkehr wird durch diverse Buslinien erschlossen, die von der Endhaltestelle Babenhausen-Süd führen. Hier können Sie bequem mit der Stadtbahnlinie 3 in die Innenstadt fahren.

**Objektnummer: 26019016 - 33613 Bielefeld - Babenhausen**

## Weitere Informationen

### 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

Immobilienexperten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26019016 - 33613 Bielefeld - Babenhausen**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Markus Nagel

---

Hermannstraße 1, 33602 Bielefeld

Tel.: +49 521 - 30 57 58 0

E-Mail: [bielefeld@von-poll.com](mailto:bielefeld@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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