

Bielefeld - Babenhausen

Bielefeld-Babenhausen: ENTKERNTES Einfamilienhaus mit guter Aufteilung | ca. 130 m² WFL | Garage

Property ID: 26019016



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 339.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 130 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 569 m²

Property ID: 26019016 - 33613 Bielefeld - Babenhausen

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26019016 - 33613 Bielefeld - Babenhausen

At a glance

Property ID	26019016	Purchase Price	339.000 EUR
Living Space	ca. 130 m ²	House	Semi-detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Condition of property	Gutted
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 23 m ²
Year of construction	1963	Equipment	Guest WC
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 26019016 - 33613 Bielefeld - Babenhausen

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	26.11.2035	Final Energy Demand	268.30 kWh/m²a
		Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1963

Property ID: 26019016 - 33613 Bielefeld - Babenhausen

The property



Property ID: 26019016 - 33613 Bielefeld - Babenhausen

The property



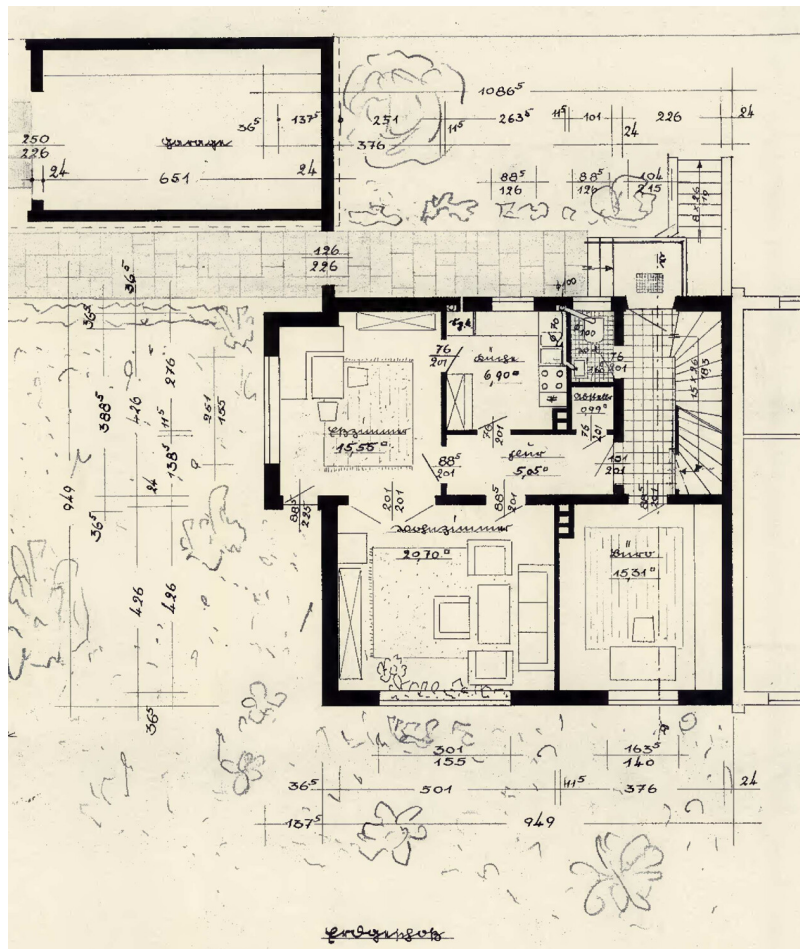
Property ID: 26019016 - 33613 Bielefeld - Babenhausen

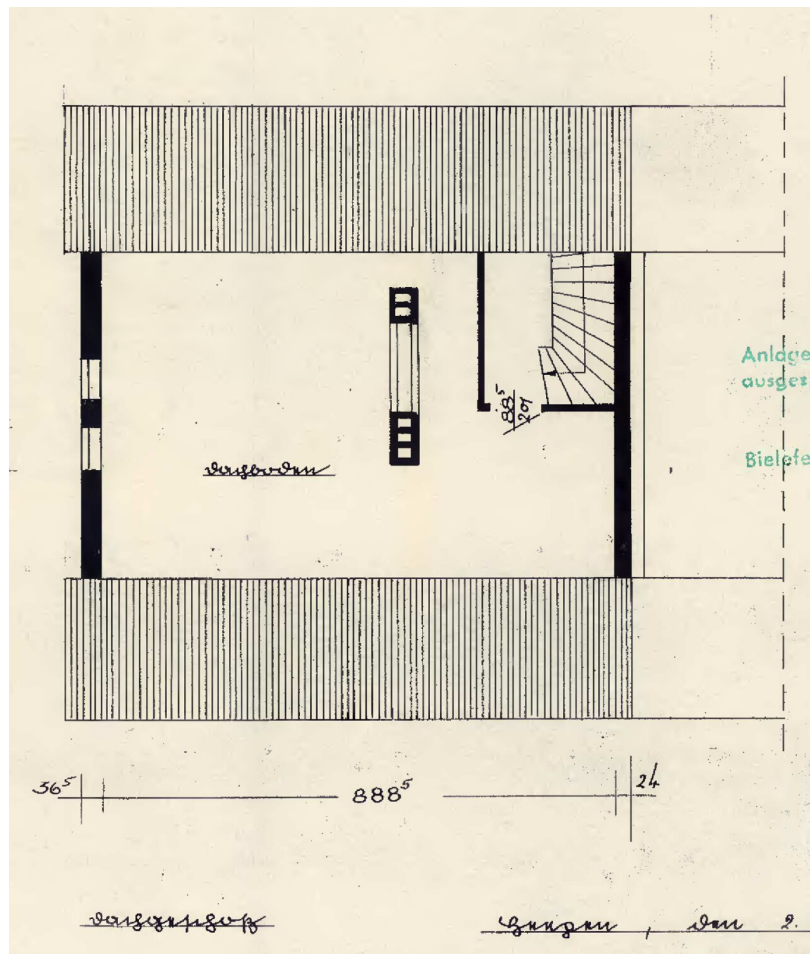
The property



Property ID: 26019016 - 33613 Bielefeld - Babenhausen

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26019016 - 33613 Bielefeld - Babenhausen

A first impression

Diese Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1963 befindet sich in attraktiver Wohnlage von Bielefeld-Gellershagen und überzeugt mit einem großzügigen Grundstück von ca. 569 m² sowie einer aktuellen Wohnfläche von rund 130 m².

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 m² 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.

Property ID: 26019016 - 33613 Bielefeld - Babenhausen

Details of amenities

- + Wohnfläche ca. 130 m²
- + Grundstücksfläche ca. 569 m²
- + 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

Property ID: 26019016 - 33613 Bielefeld - Babenhausen

All about the location

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.

Property ID: 26019016 - 33613 Bielefeld - Babenhausen

Other information

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 Handelsregistersauszugs, 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.

Property ID: 26019016 - 33613 Bielefeld - Babenhausen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Markus Nagel

Hermannstraße 1, 33602 Bielefeld

Tel.: +49 521 - 30 57 58 0

E-Mail: bielefeld@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com