

Bielefeld - Babenhausen

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

Número de propiedad: 26019016



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

PRECIO DE COMPRA: 339.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 130 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 569 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 26019016 - 33613 Bielefeld - Babenhausen**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26019016 - 33613 Bielefeld - Babenhausen

## De un vistazo

Número de propiedad	26019016	Precio de compra	339.000 EUR
Superficie habitable	ca. 130 m <sup>2</sup>	Casa	Casas bifamiliares
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	6	Estado de la propiedad	desnucleado
Dormitorios	4	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Espacio utilizable	ca. 23 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1963	Características	WC para invitados
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

Número de propiedad: 26019016 - 33613 Bielefeld - Babenhausen

## Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	26.11.2035	Demanda de energía final	268.30 kWh/m <sup>2</sup> a
		Clase de eficiencia energética	H
		Año de construcción según el certificado energético	1963

Número de propiedad: 26019016 - 33613 Bielefeld - Babenhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 26019016 - 33613 Bielefeld - Babenhausen

## La propiedad



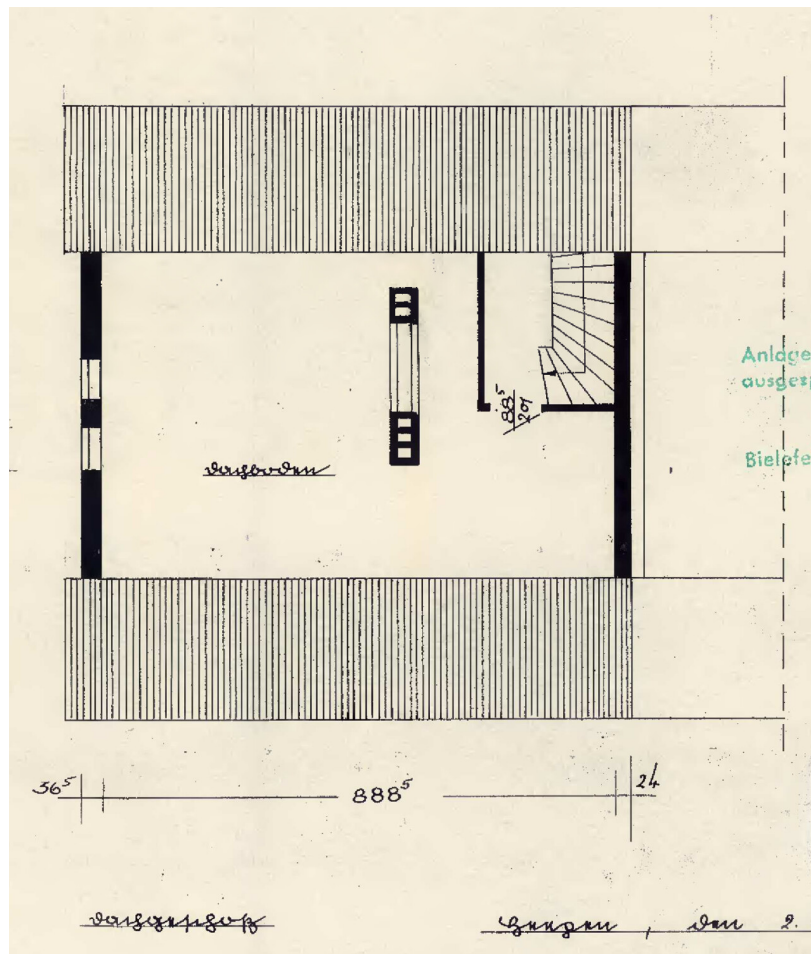
Número de propiedad: 26019016 - 33613 Bielefeld - Babenhausen

## La propiedad









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26019016 - 33613 Bielefeld - Babenhausen**

## **Una primera impresión**

**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.**

**Número de propiedad: 26019016 - 33613 Bielefeld - Babenhausen**

## **Detalles de los servicios**

- + 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

**Número de propiedad: 26019016 - 33613 Bielefeld - Babenhausen**

## **Todo sobre la ubicación**

**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.**

**Número de propiedad: 26019016 - 33613 Bielefeld - Babenhausen**

## Otros datos

### 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.

**Número de propiedad: 26019016 - 33613 Bielefeld - Babenhausen**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Markus Nagel**

---

**Hermannstraße 1, 33602 Bielefeld**

**Tel.: +49 521 - 30 57 58 0**

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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