

**Bielefeld - Babenhausen**

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

**Αριθμός ακινήτου: 26019016**



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

**ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 339.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 130 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 569 m<sup>2</sup>**

**Αριθμός ακινήτου: 26019016 - 33613 Bielefeld - Babenhausen**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26019016 - 33613 Bielefeld - Babenhausen

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26019016	Τιμή αγοράς	339.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 130 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Δωμάτια	6	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 23 m <sup>2</sup>
Κατάσταση του ακινήτου	4	Έπιπλα	WC επισκεπτών
τουαλέτα	2		
Έτος κατασκευής	1963		
Χώρος στάθμευσης	1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 26019016 - 33613 Bielefeld - Babenhausen

## Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Λάδι	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	26.11.2035	Τελική ζήτηση ενέργειας	268.30 kWh/m <sup>2</sup> a
		Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	H
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1963

Αριθμός ακινήτου: 26019016 - 33613 Bielefeld - Babenhausen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26019016 - 33613 Bielefeld - Babenhausen

## Το ακίνητο

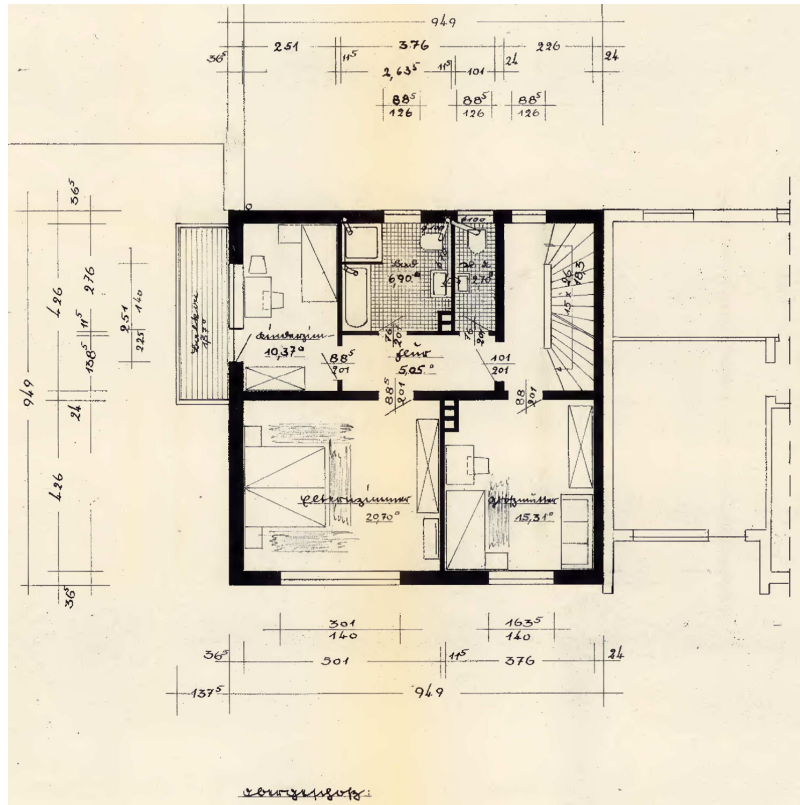


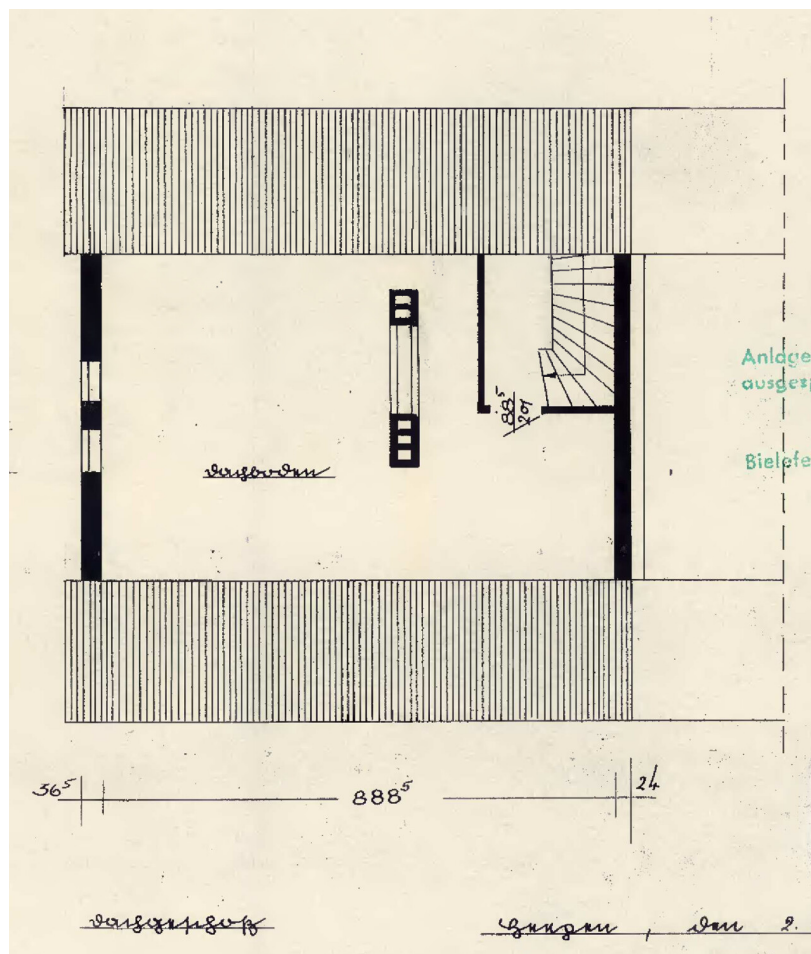
Αριθμός ακινήτου: 26019016 - 33613 Bielefeld - Babenhausen

## Το ακίνητο









Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26019016 - 33613 Bielefeld - Babenhausen**

## Μια πρώτη εντύπωση

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26019016 - 33613 Bielefeld - Babenhausen**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- + 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

**Αριθμός ακινήτου: 26019016 - 33613 Bielefeld - Babenhausen**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26019016 - 33613 Bielefeld - Babenhausen**

## Άλλες πληροφορίες

### 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

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

**Αριθμός ακινήτου: 26019016 - 33613 Bielefeld - Babenhausen**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Markus Nagel

---

Hermannstraße 1, 33602 Bielefeld

Tel.: +49 521 - 30 57 58 0

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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