

Bielefeld – Babenhausen

# Bielefeld-Babenhausen: großes EFH-ZFH | stadtnah & grüne Aussicht | ca. 210 m<sup>2</sup> WNFL | Dachstudio

Objektnummer: 24019001



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

KAUFPREIS: 460.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 381 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24019001 - 33619 Bielefeld – Babenhausen

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

Objektnummer: 24019001 - 33619 Bielefeld – Babenhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24019001
Wohnfläche	ca. 210 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	4
Baujahr	1985
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	460.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24019001 - 33619 Bielefeld – Babenhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	141.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.02.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24019001 - 33619 Bielefeld – Babenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24019001 - 33619 Bielefeld – Babenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24019001 - 33619 Bielefeld – Babenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24019001 - 33619 Bielefeld – Babenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24019001 - 33619 Bielefeld – Babenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24019001 - 33619 Bielefeld – Babenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24019001 - 33619 Bielefeld – Babenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24019001 - 33619 Bielefeld – Babenhausen

## Ein erster Eindruck

Wir freuen uns Ihnen dieses großzügige und schicke Ein-Zweifamilienhaus mit rund 190 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche in ruhiger Nachbarschaft vorstellen zu können. Die Immobilie vereint gute Anbindungen mit idyllischer Natur und ist sowohl grün als auch stadtnah in Babenhausen gelegen. Das Haus wurde ca. 1985 erbaut und ist seither stetig modernisiert, renoviert und gepflegt worden. Auf 3 Etagen und mit insgesamt 2 abgeschlossenen Wohneinheiten ist diese Immobilie sowohl für Kapitalanleger als auch Eigennutzer interessant. Die zwei Wohnungen können im Handumdrehen zu einer großen Wohnung werden – der großzügige und durchdachte Grundriss bietet Ihnen einige Nutzungsmöglichkeiten, für jetzt oder später! Im Erdgeschoss öffnet sich Ihnen direkt beim Eintreten ein großzügiger, offener Wohn- und Essbereich. Die großen, bodentiefen Fenster erfüllen den gesamten Raum mit Tageslicht und der helle Marmorboden rundet das einheitliche Raumgefühl ab. Von hier aus haben Sie Zugang zur teilüberdachten Terrasse und den gemütlichen Garten; ausreichender Platz für sonnige Grillabende oder entspannte Spielstunden für Kinder, dank südwestlicher Gartenausrichtung. Vom Essbereich aus gelangen Sie in die Einbauküche, etwas separiert, aber dennoch nah am Geschehen. Der fließende Übergang zum Wohnbereich gelingt hier geschickt und führt Sie zurück bis zum Eingang. Von hier betreten Sie nach rechts das geräumige Schlafzimmer mit Platz für einen großen Einbauschränk. Geradeaus vom Hauseingang gelangen Sie in das hell geflieste Badezimmer mit ebenerdiger Dusche. Dieses wurde ca. Anfang der 2000er Jahre modernisiert und ist noch heute von allgemeingültigem Geschmack. Vom Wohnbereich aus erreichen Sie über eine Treppe das 1. Obergeschoss. Hier befinden sich noch ein weiteres geräumiges Schlafzimmer mit Teppichboden und ein kleines, hellgefliestes Duschbad. Die Wohnung erstreckt sich vom Erdgeschoss bis zu dem Schlafzimmer mit weiterem Bad im 1. Obergeschoss und bietet für eine bis zu dreiköpfiger Familie ein wunderbares Heim auf ca. 100 m<sup>2</sup>. Die Wohnung wird zum 1. Mai 2024 bezugsfrei. Nutzen Sie die Chance, ziehen selbst ein und profitieren bei der Finanzierung von der Mieteinnahme der anderen Wohnung. Alternativ lassen sich die beiden Wohnungen im 1. Obergeschoss durch die Entfernung einer kleinen Wand zu einer großzügigen Wohnung zusammenlegen und Sie bewohnen das gesamte Haus mit Ihrer Familie. Die zweite Wohnung erreichen Sie über eine Treppe vor dem Haus. Hier befindet sich auch ein praktischer, abschließbarer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, sowie reichlich Platz für eine kleine, gemütliche Sitzgelegenheit, welche Ihre Gäste willkommen heißt. Sie betreten die Wohnung und über den Flur erreichen Sie nach rechts die praktische Einbauküche, ein Schlafzimmer und ein kleines Duschbadezimmer mit hellen Fliesen. Der Flur bietet ausreichend Platz für Ihre Garderobe. Vom Flur aus nach links betreten Sie das helle und

gemütliche Wohnzimmer und den nachträglich angebauten, sonnig ausgerichteten Balkon. Dieser hat eine schöne Größe zum Sitzen, Grillen und Verweilen. Sie haben einen großartigen Blick in den Garten und in die grüne Ferne. Vom Wohnbereich aus führt Sie eine massive Treppe in das wohnlich ausgebaute Dachstudio zu Ihrer individuellen Nutzung, welches Ihnen viele großartige Möglichkeiten eröffnet. Hier befindet sich ein großzügiger und heller Raum, ein geräumiges Duschbad und ein weiteres, kleineres Zimmer. Das Dachstudio (geschätzt ca. 30 m<sup>2</sup>) ist nicht in der Wohnfläche enthalten und bietet Ihnen somit eine große, weitere und vor allem nutzbare Fläche. Die Wohnung ist seit 2013 vermietet. Weitere Details erhalten Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

Objektnummer: 24019001 - 33619 Bielefeld – Babenhausen

## Ausstattung und Details

Mit dieser Aufteilung können Sie rechnen:

### KELLERGESCHOSS

- 2 Vorratsräume
- Heizungsraum

### ERDGESCHOSS

- offener, großzügiger Wohn- und Essbereich, heller Marmorboden
- Zugang zur Süd-West-Terrasse mit Garten
- separate Einbauküche, blau-weiße Fliesen
- geräumiges Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, helle Fliesen
- geräumiges Schlafzimmer, hellgraue Fliesen

### 1. OBERGESCHOSS

- weiteres Schlafzimmer, Teppichboden
- kleines Duschbad, helle Fliesen
- Zusammenlegen beider Wohnungen im Flur 1. OG möglich
- Eingangsbereich mit Flur, helle Natursteinfliesen
- praktische Einbauküche, helle Natursteinfliesen
- geräumiges Schlafzimmer, heller Laminatboden
- großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, heller Laminatboden
- großer Balkon, Süd-West-Ausrichtung

### DACHSTUDIO

- großzügiger, heller Raum, Laminatboden
- geräumiges Duschbadezimmer
- weiterer, kleinerer Raum, derzeit Büro, Laminatboden

### HIGHLIGHTS

- + Gesamtzustand der Immobilie
- + Anzahl und Zustand der Bäder
- + hochwertige Ausstattung (Marmor, Naturstein)
- + Einbauküche n. Absprache
- + verschiedene Nutzungsmöglichkeiten aufgrund des Grundrisses

Objektnummer: 24019001 - 33619 Bielefeld – Babenhausen

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich abgehend von der Babenhauser Straße, in einer ruhigen Anliegerstraße in gepflegter Nachbarschaft. Die Bebauung ist überwiegend aus Ein- bis Zweifamilienhäusern, in Form von Reihenhäuser und Doppelhaushälften. WEITERE DETAILS ZUR LAGE ÖPNV Busanbindung in ca. 200 m, diverse Linien (57, 68, 157, N1) Stadtbahn in ca. 2 km, Endstation Babenhausen-Süd (Linie 3) AUTOBAHN A2 und A33 in ca. 9-10 km ARZT & APOTHEKE Allgemeinmediziner und Spezialisten im Umkreis von ca. 3-4 km, Neue Apotheke in ca. 3 km BANK Volksbank und Sparkasse Bielefeld in ca. 2 km SCHULE & UNIVERSITÄT Grundschule Babenhausen in ca. 500 m, Grundschule Dornberg/Theesen in ca. 3 km, weiterführende Schulen im Umkreis von 4-7 km, Universität Bielefeld in ca. 4 km KINDERGARTEN UND KITA diverse Kindergärten und KITAs im Umkreis von ca. 1-2 km EINKAUFEN & FREIZEIT REWE, Aldi, Lidl in ca. 2 km BIELEFELD ZENTRUM in ca. 6,5 km

Objektnummer: 24019001 - 33619 Bielefeld – Babenhausen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 141.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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 Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24019001 - 33619 Bielefeld – Babenhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

VON POLL IMMOBILIEN

---

Hermannstraße 1 / Ecke Niederwall Bielefeld

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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