

# Exposé

## Wohnung in Bielefeld

### Attraktive Kapitalanlage in Bielefelder Top-Lage



Objekt-Nr. OM-466444

### Wohnung

Verkauf: **189.000 €**

33613 Bielefeld  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1975	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	76,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3 Zimmer Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines gewachsenen 6 Familienhauses überzeugt mit einer durchdachten Aufteilung und einer Lage, die seit Jahren für ihre Wohnqualität geschätzt wird.

Auf rund 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich ein großzügiges Wohnzimmer, ein separates Schlafzimmer sowie ein vielseitig nutzbarer dritter Raum, der sich ideal als Arbeits oder Kinderzimmer eignet. Hinzu kommen eine separate Küche und ein Tageslichtbad mit Wanne. Vom Wohnbereich gelangt man auf den Balkon, den idealen Platz für entspannte Stunden im Freien.

Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerraum sowie eine Garage, die im Kaufpreis enthalten ist und zusätzlichen Spielraum bietet. Ob als selbst genutztes Zuhause oder als Kapitalanlage mit Perspektive: Diese Wohnung lässt beides zu.

## Ausstattung

3 Zimmer auf ca. 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Lage im 1. Obergeschoss eines gepflegten 6 Familienhauses

Separate Küche

Tageslichtbad mit Wanne

Vielseitig nutzbares drittes Zimmer

Balkon

Eigener Kellerraum

Garage, im Kaufpreis enthalten

Gas Zentralheizung

Fenster teils zwischen 2013 und 2020 erneuert, teils im Originalzustand aus dem Baujahr

Massive Bauweise, Baujahr 1975

Provisionsfrei für Käufer

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Sonstiges

Die Wohnung ist aktuell vermietet, wodurch sie sich sowohl für Eigennutzer mit etwas Planungshorizont als auch für Kapitalanleger eignet. Bei der Miete besteht nach unserer Einschätzung Spielraum nach oben, was diese Immobilie für Investoren besonders interessant macht. Details zur Verfügbarkeit sowie zu den weiteren Unterlagen besprechen wir gern persönlich mit Ihnen.

Hinweis zu den Innenraumfotos: Die Wohnung ist möbliert. Zur neutralen Darstellung haben wir die Räume auf den Aufnahmen mithilfe von KI virtuell leergeräumt. Die Fotos dienen ausschließlich der Veranschaulichung.

Sämtliche Unterlagen wie Teilungserklärung, Wohnflächenberechnung, Mietvertrag, Grundriss und Energieausweis liegen vollständig vor und werden auf Anfrage zur Verfügung gestellt.

Energieausweis: Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 122,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Energieeffizienzklasse D, wesentlicher Energieträger Erdgas, Baujahr 1975, gültig bis 07.11.2028.

Sie möchten mehr über die Ausstattung, die Zahlen und das Potenzial dieser Immobilie erfahren? Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

## Lage

Babenhausen zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im grünen Westen Bielefelds. Hier verbindet sich die Ruhe einer gewachsenen Wohngegend am Rande des Teutoburger Waldes mit einer erstklassigen Infrastruktur.

Supermärkte, Discounter und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar. Die Stadtbahnhaltestelle Babenhausen Süd bringt Sie in wenigen Minuten in die Innenstadt, ergänzt durch ein gut ausgebautes Busnetz. Familien profitieren von Kindergärten und Schulen aller Schulformen im Umkreis, von der Grundschule über Realschule und Gymnasium bis zur Gesamtschule.

Besonders interessant für Kapitalanleger: Die Universität Bielefeld ist in rund 10 bis 15 Fahrradminuten erreichbar, was für eine dauerhaft hohe Nachfrage sorgt. Eine seltene Mischung aus Naturnähe, urbaner Versorgung und ausgezeichneter Anbindung.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	122,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Büro/Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer

