

WO SICH IHR HERZ  
WOHLFÜHLT, IST IHR ZUHAUSE

**Attraktive Dachgeschosswohnung:  
Ideale Investitionsmöglichkeit  
für Kapitalanleger**

**BIELEFELD -  
Quelle**



Ansprechpartner:  
David Babilon  
+49 171 550 09 29  
[info@babilon-immobilien.de](mailto:info@babilon-immobilien.de)



**Babilon**  
IMMOBILIEN

[www.babilon-immobilien.de](http://www.babilon-immobilien.de)





**139.000 €**  
3 % zzgl. 19 % MwSt.

Diese charmante Dachgeschosswohnung in einem Mehrfamilienhaus (Baujahr 1963) in Bielefeld-Quelle bietet eine gemütliche Wohnfläche von 52m<sup>2</sup>. Der Flureingangsbereich führt in die verschiedenen Räumlichkeiten und vermittelt sofort ein Gefühl von Zuhause. Sie versprüht einen zeitlosen Charme, der durch die Kombination von Dachschrägen und modernen Annehm-

lichkeiten geschaffen wird. Ein perfekter Ort, um das Wohnen in Bielefeld-Quelle in vollen Zügen zu genießen.



*Babilon*  
IMMOBILIEN





Die Wohnung verfügt über zwei geräumige Zimmer, die Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Ein Raum kann als gemütliches Schlafzimmer genutzt werden, während der andere Raum sich perfekt als Wohn- oder Arbeitszimmer eignet. Die Dachschrägen verleihen den Zimmern eine gemütliche Atmo-



sphäre und geben der Wohnung einen einzigartigen Charakter. Ein besonderes Highlight ist die gemütliche Wohnküche, die nicht nur ein Ort zum Kochen ist, sondern auch ein Treffpunkt für gemeinsame Mahlzeiten und geselliges Beisammensein.



Das Badezimmer mit Fenster bietet Komfort und Helligkeit. Die Möglichkeit, das Tageslicht hereinzulassen, verleiht dem Raum eine angenehme Atmosphäre und sorgt für eine entspannte Stimmung beim Start in den Tag.

Ein kleiner Abstellraum (Wasch- und Trockenraum) ergänzt die praktischen Aspekte dieser Wohnung. Hier findet sich Platz für Dinge des Alltags, die nicht immer im Blickfeld sein müssen, aber dennoch leicht erreichbar sein sollen.

Ansprechpartner:  
David Babilon  
+49 171 550 09 29  
[info@babilon-immobilien.de](mailto:info@babilon-immobilien.de)



## LAGE:

Bielefeld-Quelle ist ein vielseitiger Stadtteil, der eine gut entwickelte Infrastruktur bietet. In Bezug auf Restaurants gibt es hier eine breite Auswahl an kulinarischen Angeboten, von gemütlichen Cafés bis hin zu internationalen Küchen. Diese Vielfalt spiegelt sich in den Straßen wieder, die eine angenehme Atmosphäre für gemeinsame Mahlzeiten schaffen.

Was Bildung angeht, verfügt der Stadtteil über mehrere Schulen, die eine solide Ausbildung gewährleisten. Von Grund- bis weiterführenden Schulen gibt es Möglichkeiten für Schüler jeden Alters.



In Bezug auf die Verkehrsanbindung ist Bielefeld-Quelle gut vernetzt. Die Autobahnanbindung ermöglicht eine einfache Erreichbarkeit der umliegenden Regionen. Dies erleichtert nicht nur den Weg zur Arbeit, sondern auch die Erkundung der Umgebung.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Bielefeld-Quelle ein attraktiver Stadtteil ist, der eine breite Palette an Annehmlichkeiten bietet. Die Kombination aus Infrastruktur, kulinarischer Vielfalt, Bildungseinrichtungen, Freizeitmöglichkeiten und Verkehrsanbindung macht ihn zu einem lebendigen und lebenswerten Ort.

# Objektdaten

**Objekt ID.:** 6.000.000.4

**Kaufpreis:** € 139.000

**Käuferprovision:** 3 % zzgl. 19 % MwSt.

**Ausstattung:** durchschnittlich

**Bauweise:** massiv

**Baujahr:** 1963

**Objektart:** Wohnimmobilie

**Objektunterart:** Mehrfamilienhaus

**PLZ / Ort:** 33649 Bielefeld

**Wohnfläche:** ca. 52m<sup>2</sup>

**Küche:** 1 Einbauküche

**Zimmer:** 2 1/2

**Schlafzimmer:** 1

**Wohnzimmer:** 1

**Badezimmer:** 1

- Badezimmer mit Fenster/Dusche

**Abstellraum:** 1 mit Fenster

**Balkon:** nein

**Terrasse:** nein

**Keller:** ja

**Garage:** ja

**Heizungsart:** Etagenheizung - elektronisch gesteuert

**Befuerung/Energieträger:** Gas

**Energieausweis:** wird gerade erstellt

**Vermietet:** ja

**Verfügbar:** nach Absprache

**Grundmiete:** 430,00 €

**Miete für Garage:** 50,00 €

## Modernisierungen:

- Jahr 2019: Außenwände umfassend erneuert
- Jahr 2019: Innenausbau (Decken/Böden): umfassend
- Jahr 2010: Sanitäranlagen

In diesem Haus befindet sich eine zweite Wohnung zum Verkauf.  
Hierbei handelt es sich um eine Einzimmerwohnung (ca.33m<sup>2</sup>) mit separater Küche. Objekt-ID.: 6.000.000.5  
Bei Interesse fordern Sie bitte ein Exposé unter [info@babelon-immobilien.de](mailto:info@babelon-immobilien.de) an.



# DACHGESCHOSS



Eingang Flur



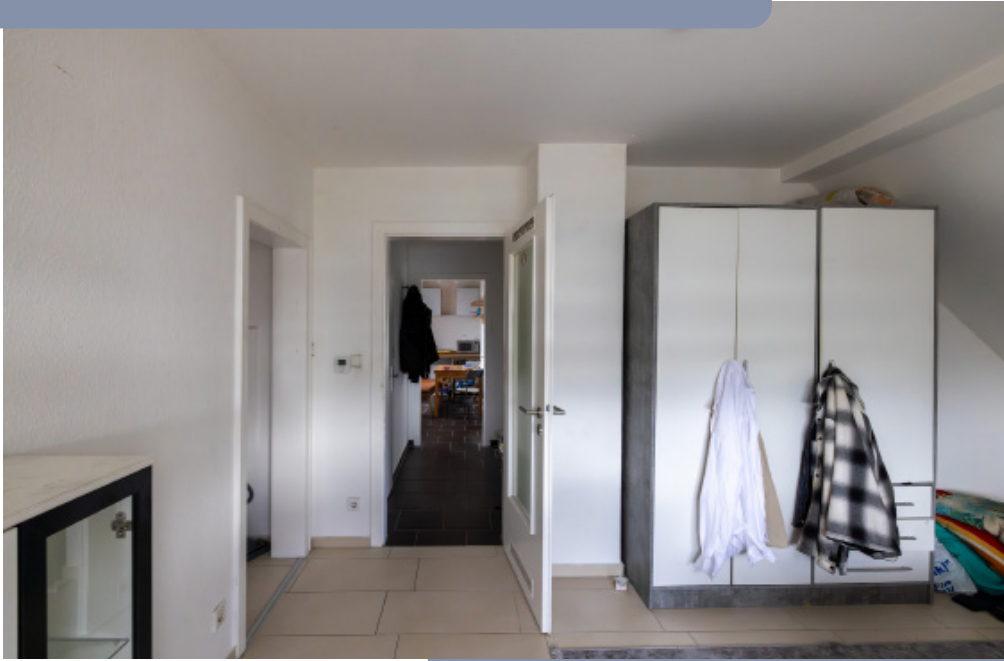
Küche

Wohnzimmer

Badezimmer



# DACHGESCHOSS



Schlafzimmer

Abstellraum mit Waschmaschinen Anschluss

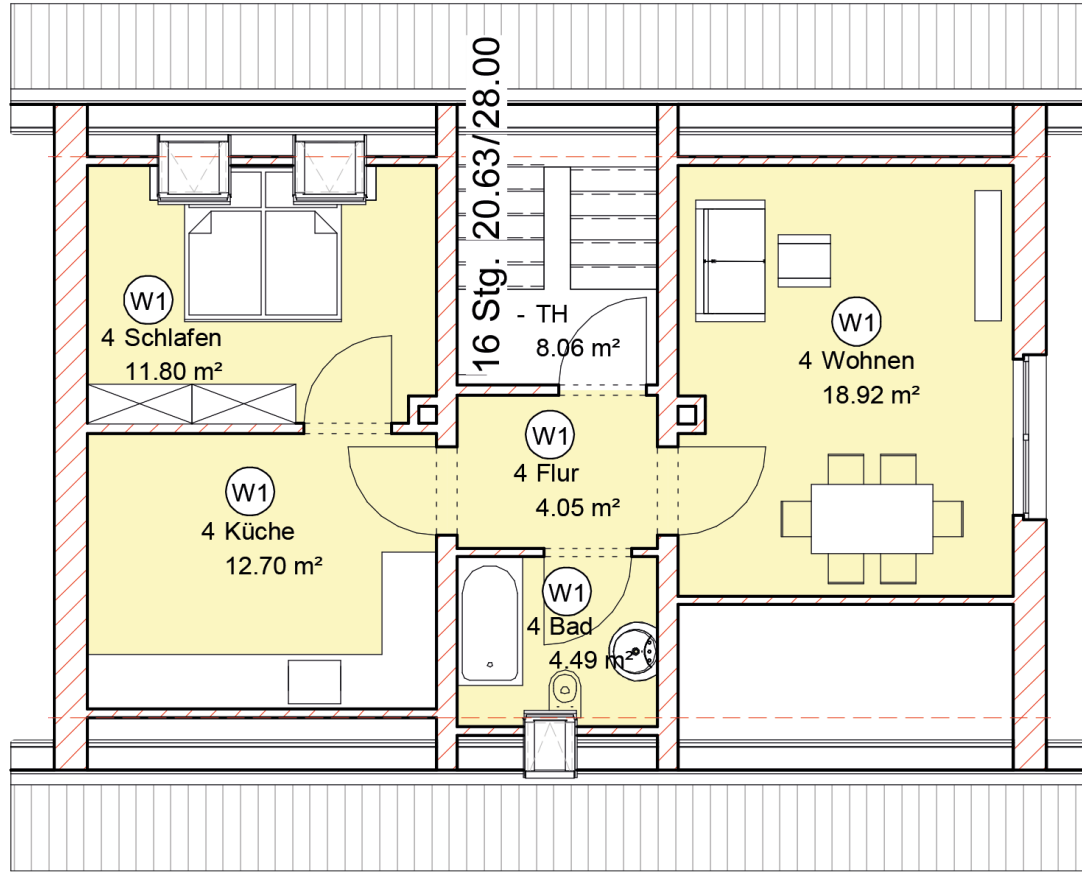


Schlafzimmer

Treppenhaus



# GRUNDRISS







*Babylon*  
IMMOBILIEN

*„Immobilien können weder verloren gehen oder gestohlen noch mitgerissen werden. Mit gesundem Menschenverstand gekauft,*



Julia Babilon



David Babilon

*vollständig bezahlt und mit angemessener Sorgfalt verwaltet, handelt es sich um die sicherste Investition der Welt.“*

*– Franklin D. Roosevelt*

Wenn Sie dieses Immobilienangebot in der authentischen und traditionsreichen Stadt Ettlingen interessiert, vereinbaren Sie mit uns einen Termin unter:

**(+49) 171 55 00 929**

Kontakt:



Jägermattstrasse 3  
76530 Baden-Baden



info@babylon-immobilien.de  
www.babylon-immobilien.de