

Porta Westfalica – Kleinenbremen

# Einfamilienhaus mit viel Platz für eine große Familie - Porta Westfalica Kleinenbremen

Objektnummer: 24231033



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

**KAUFPREIS: 260.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 238 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 935 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24231033 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

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

Objektnummer: 24231033 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24231033	Kaufpreis	260.000 EUR
Wohnfläche	ca. 238 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	9	Modernisierung / Sanierung	2023
Schlafzimmer	5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche
Baujahr	1922		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 24231033 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	238.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.11.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1922

Objektnummer: 24231033 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24231033 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24231033 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24231033 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24231033 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24231033 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24231033 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24231033 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24231033 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24231033 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24231033 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24231033 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

## Ein erster Eindruck

Diese ansprechende Immobilie wurde vermutlich in den 20er oder 30er Jahren gebaut und bietet mit circa 238 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer großzügigen Grundstücksfläche von rund 935 m<sup>2</sup> reichlich Raum für große Familien oder das Mehrgenerationenwohnen. Das Obergeschoss der Immobilie wurde umfangreich modernisiert, neue Fenster und Türen wurden eingebaut. Dies sorgt für eine zeitgemäße Wohnqualität und trägt wesentlich zur Energieeffizienz bei. Im Obergeschoss befinden sich auf ca. 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche insgesamt 6 Zimmer, Küche, Bad und WC. Eine interessante Raumaufteilung zeichnet diese Ebene aus. Das Kinderreich ist leicht von den anderen Räumen abgetrennt und bildet einen eigenen Trakt. Die Räume im Erdgeschoss verteilen sich auf ca. 95 m<sup>2</sup> und bedürfen zum Teil einer Renovierung, bieten jedoch eine solide Grundlage für individuelle Gestaltungsideen. Neue Besitzer können hier ihren persönlichen Stil einbringen und das Haus nach ihren Wünschen gestalten. Auf dem Hanggrundstück der Immobilie findet sich Platz zum Entfalten und zum Gärtnern. Eine Terrasse bietet einen schönen Außenbereich, der zum Verweilen im Freien einlädt. Die erhöhte Lage des Grundstücks ermöglicht einen herrlichen Ausblick in die Umgebung. Für Fahrzeuge stehen zwei Garagen zur Verfügung, die neben Schutz vor Witterungseinflüssen auch wertvollen Stauraum bieten. Zusätzliche Nebengebäude auf dem Grundstück eröffnen weitere Nutzungsflächen für Lagerzwecke oder handwerkliche Tätigkeiten. Der Teilkeller des Hauses überzeugt durch seine gute Substanz, die weiteren Stauraum bietet. Ein weiterer Vorteil der Immobilie ist die 2023 modernisierte Zentralheizung, die das gesamte Gebäude effizient mit Wärme versorgt und für niedrige Betriebskosten sorgt. Diese Investition trägt nachhaltig zur Energieeinsparung und Wohnqualität bei. Ein Besichtigungstermin ist lohnenswert, um das volle Potenzial dieses Hauses zu entdecken.



Objektnummer: 24231033 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

## Ausstattung und Details

- Massiv gebaut, vermutlich zwischen 1920 und 1938
- Anbau ca. 1964
- Satteldach
- Ölheizung 2023
- zwei Vollgeschosse
- zwei Wohneinheiten
- Terrasse
- zwei Garagen
- Nebengebäude

Objektnummer: 24231033 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

## Alles zum Standort

Porta Westfalica ist eine Stadt mit rund 37.000 Einwohnern im Kreis Minden-Lübbecke. Sie liegt im nordöstlichen Nordrhein-Westfalen, in der Region Ostwestfalen-Lippe zwischen Minden und Bielefeld; überwiegend östlich der Weser gelegen. Die Stadt gehört zum landschaftlich attraktiven Weserbergland und bietet mit ihren zahlreichen Seen und Wäldern ein umfangreiches Natur- und Freizeiterlebnis. Als Zentrum und Verwaltungssitz fungiert der Stadtteil Hausberge (ca. 5 km entfernt). Die Immobilie liegt in einer Seitenstraße im Ortsteil Kleinenbremen. Den Bahnhof in Bückeburg oder die Autobahn A2 kann man in wenigen Minuten mit dem PKW erreichen. Kleinenbremen selbst hat viel zu bieten, z.B. einen Edeka Markt, Bäcker, Fleischer, Kindergarten, Grundschule und noch viel mehr direkt vor Ort. Die Altstadt Rinteln oder die Residenzstadt Bückeburg sind in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen. Die nächstgelegenen Großstädte sind Bielefeld (48 Kilometer südwestlich gelegen), Osnabrück (75 km westlich) und Hannover (70 km nordöstlich).

Objektnummer: 24231033 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 238.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1922. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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: 24231033 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Peter Hofmann

---

Kampstraße 37 Minden  
E-Mail: [minden@von-poll.com](mailto:minden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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