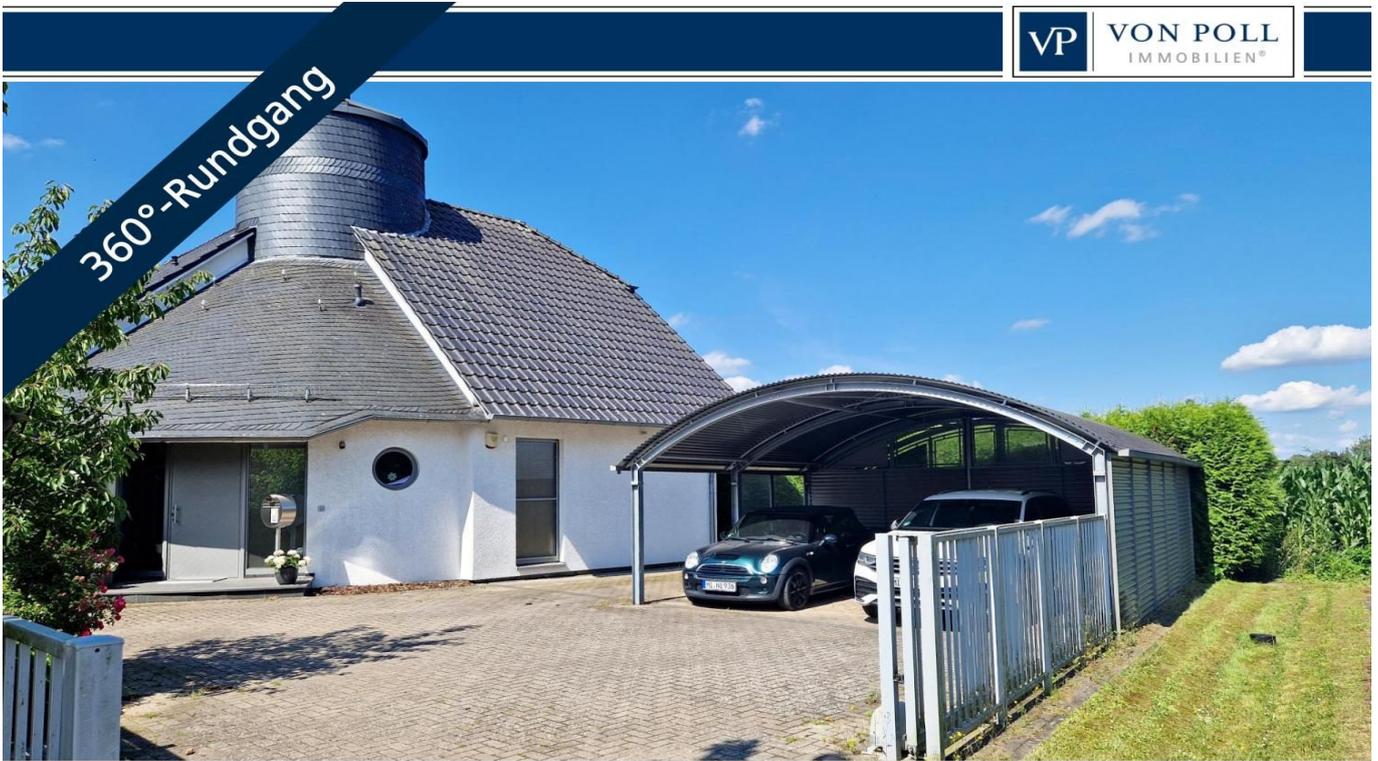


Minden – Minderheide

# Besonders, großzügig und sehr gut gelegen!

Objektnummer: 24231022

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 222 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.249 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24231022 - 32425 Minden – Minderheide

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

Objektnummer: 24231022 - 32425 Minden – Minderheide

## Auf einen Blick

Objektnummer	24231022
Wohnfläche	ca. 222 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2001
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	549.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24231022 - 32425 Minden – Minderheide

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	99.16 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.07.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24231022 - 32425 Minden – Minderheide

## Die Immobilie



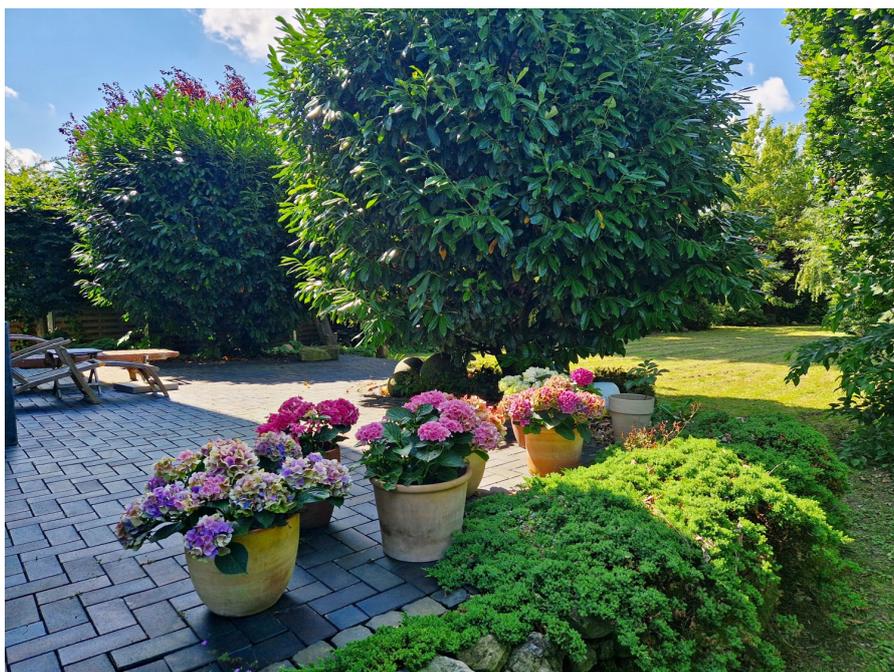
Objektnummer: 24231022 - 32425 Minden – Minderheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 24231022 - 32425 Minden – Minderheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 24231022 - 32425 Minden – Minderheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 24231022 - 32425 Minden – Minderheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 24231022 - 32425 Minden – Minderheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 24231022 - 32425 Minden – Minderheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 24231022 - 32425 Minden – Minderheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 24231022 - 32425 Minden – Minderheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 24231022 - 32425 Minden – Minderheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 24231022 - 32425 Minden – Minderheide

## Ein erster Eindruck

Bei dieser besonderen Immobilie sind keine aufwendigen Modernisierungsarbeiten notwendig. Hier können Sie sofort einziehen und sich wohlfühlen! Das Einfamilienhaus wurde 2001 in Massivbauweise errichtet und besticht durch seine aufwendige architektonische Gestaltung. Es bietet seinen zukünftigen Bewohnern komfortables und modernes Wohnen auf zwei Ebenen. Man betritt das Haus über eine großzügige Diele mit einem imposanten Türelement. Im Erdgeschoss befindet sich der beeindruckende Wohn-/Essbereich mit offener Küche. Große Fensterelemente sorgen für viel Licht und ermöglichen den Ausgang auf die großen Terrassen. Ein geräumiges Schlafzimmer mit Bad en suite fügt sich gut in den durchdachten Grundriss ein. Ein stilvoller Ofen spendet in der kalten Jahreszeit wohlige Wärme und ist ein besonderer Blickfang. Ein weiteres Highlight ist das Treppenhaus, welches durch das Türmchen nach oben führt. Die verglaste Abdeckung des Treppenhauses lässt viel Licht durch und sorgt für eine angenehme, sehr freundliche Atmosphäre. Das Dachgeschoss punktet mit einer großen, hellen Galerie. Ein großes Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer, ein Vollbad und der Heizungsraum mit zusätzlichem Abstellraum befinden sich ebenfalls auf dieser Etage. Sollte ein zusätzlicher Raum benötigt werden, kann die Galerie verkleinert werden, so dass ein ca. 20 m<sup>2</sup> großer Raum entsteht. Der Garten des Hauses ist liebevoll gestaltet und wirkt durch den vielfältigen Baum- und Strauchbestand sehr idyllisch. Zwei große Terrassen bieten ausreichend Platz für Outdoor-Aktivitäten und laden zum Verweilen im Freien ein. Ein Doppelcarport mit Abstellraum rundet das Angebot ab. Die hochwertige Ausstattung dieser jungen Immobilie sowie die ruhige und doch zentrale Lage machen das Haus zu einer perfekten Investition in die Zukunft. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24231022 - 32425 Minden – Minderheide

## Ausstattung und Details

- Massivbau Baujahr 2001
- Krüppelwalmdach mit glasierten Tonziegeln gedeckt
- Alufenster mit 2-fach Isolierverglasung, Einbruchschutz und mit Lamellen
- Einbauküche mit gemauerten Elementen
- schwere Zimmertüren
- 2 Bäder
- Gäste Toilette
- Gasheizung Bj. 2015
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Badezimmer DG
- Edelstahlkamin
- Doppelcarport mit Abstellraum
- Wallbox
- elektrisches Hoftor
- Regenwasserzisterne

Objektnummer: 24231022 - 32425 Minden – Minderheide

## Alles zum Standort

Das Haus liegt in einer ruhigen Sackgasse im Stadtteil Minderheide. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie z.B. Supermarkt, Discounter und Drogeriemarkt, Schulen etc. sind in nur wenigen Autominuten erreichbar. Nicht weit entfernt vom Haus befindet sich der Mittellandkanal, der zu zahlreichen Freizeitaktivitäten (Joggen, Radfahren, Spazieren etc.) einlädt. Minden ist mit ca.84.000 Einwohnern die viertgrößte Stadt Ostwestfalens und somit ein bedeutendes Wirtschafts-, Handels- und Dienstleistungszentrum. Zur nächstgrößeren Stadt Bielefeld sind es ca. 50 km, zum Zentrum von Minden sind es nur ca. 5 km. Nahe der A2 und der A30 gelegen, ermöglichen die beiden Autobahnen eine schnelle Anbindung an das Ruhrgebiet, den Niederlanden sowie in östlicher Richtung nach Hannover.

Objektnummer: 24231022 - 32425 Minden – Minderheide

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 99.16 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 24231022 - 32425 Minden – Minderheide

## 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)