

Minden – Innenstadt

# Reihenendhaus mit zwei Garagen in gefragter Wohnlage - Minden

Objektnummer: 24231032



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

**KAUFPREIS: 169.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 479 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24231032 - 32425 Minden – Innenstadt

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

Objektnummer: 24231032 - 32425 Minden – Innenstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24231032
Wohnfläche	ca. 92 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1955
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	169.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 59 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 24231032 - 32425 Minden – Innenstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	381.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.11.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1955

Objektnummer: 24231032 - 32425 Minden – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24231032 - 32425 Minden – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24231032 - 32425 Minden – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24231032 - 32425 Minden – Innenstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24231032 - 32425 Minden – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24231032 - 32425 Minden – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24231032 - 32425 Minden – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24231032 - 32425 Minden – Innenstadt

## Ein erster Eindruck

Dieses Reihenendhaus bietet viel Raum für Ihre individuellen Vorstellungen und die Möglichkeit, ein neues Zuhause in bevorzugter Wohnlage zu schaffen. Trotz des sanierungsbedürftigen Zustands überzeugt es durch eine gute Bausubstanz und eine solide Grundlage für Ihr zukünftiges Projekt. Auf einem großzügigen Eckgrundstück gelegen, besticht das Haus durch eine sonnige Südterrasse, die sich ideal für entspannende Stunden im Freien eignet. Zwei Vollgeschosse und das teilweise ausgebaute Dachgeschoss bieten genügend Wohnraum für eine kleine Familie. Im Erdgeschoss befinden sich neben einem großzügigen Wohnzimmer die geräumige Küche. Zudem erwartet Sie hier eines der zwei Badezimmer, welches, wie das gesamte Haus, einen individuellen, modernen Touch benötigt. Der direkte Zugang vom Wohnbereich zur Terrasse ermöglicht eine Erweiterung des Lebensraumes in die natürliche Umgebung. Das Obergeschoss umfasst zwei Schlafzimmer, und ein weiteres Badezimmer, welches für zusätzlichen Komfort im täglichen Leben sorgt. Das Dachgeschoss bietet Ihnen ein großes Schlafzimmer sowie einen Vorratsraum. Es befinden sich zwei Garagen auf dem Grundstück, die neben praktischen Parkmöglichkeiten auch zusätzlichen Stauraum bieten. Das Objekt ist vollständig unterkellert, was weiteren Platz für Lagermöglichkeiten oder die Einrichtung von Hobbyräumen bietet. Letzteres ist aufgrund der Deckenhöhe und der trockenen Bausubstanz gut realisierbar. Die Lage des Hauses bietet viele Vorteile. Es befindet sich in einer ruhigen, aber dennoch gut angebundenen Gegend mit erstklassiger Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar, was diesen Standort besonders attraktiv macht. Neugierig geworden? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 24231032 - 32425 Minden – Innenstadt

## Ausstattung und Details

- Massivbau
- Satteldach Dachsanierung 1999
- Kunststofffenster 2-fach Verglasung
- Außenjalousien manuell
- Holztreppe
- Gasheizung
- zwei Bäder
- Terrasse
- voll unterkellert
- Teilausgebautes Dachgeschoss
- zwei Garagen, Baujahr 1961 mit elektrischem Torantrieb und Baujahr 2003

Objektnummer: 24231032 - 32425 Minden – Innenstadt

## Alles zum Standort

Die geschichtsträchtige Stadt Minden ist mit ca. 84.000 Einwohnern ein bedeutendes Wirtschafts-, Handels- und Dienstleistungszentrum im Norden Nordrhein-Westfalens. Die Weser und der Mittellandkanal treffen sich in unmittelbarer Nähe der Innenstadt. Die Immobilie befindet sich in einem beliebten und dennoch ruhigen Stadtteil Mindens. Die Stadtmitte ist in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in direkter Nähe. Es gibt eine Kindertagesstätte und eine Grundschule, welche ebenfalls fußläufig zu erreichen sind. Das Johannes Wesling Klinikum ist in ca. 17 Minuten zu erreichen. Nahe der A2 und der A30 gelegen, ermöglichen die beiden Autobahnen eine schnelle Anbindung Mindens an das Ruhrgebiet und die Niederlande.

Objektnummer: 24231032 - 32425 Minden – Innenstadt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 381.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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: 24231032 - 32425 Minden – Innenstadt

## 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)