

Minden – Innenstadt

Zweifamilienhaus mit gemütlicher Einliegerwohnung im Glacis von Minden

Objektnummer: 25231002



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 479.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 241 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 817 m²

Objektnummer: 25231002 - 32423 Minden – Innenstadt

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

Objektnummer: 25231002 - 32423 Minden – Innenstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	25231002
Wohnfläche	ca. 241 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1952
Stellplatz	5 x Freiplatz

Kaufpreis	479.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 113 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25231002 - 32423 Minden – Innenstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	142.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	04.02.2029	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 25231002 - 32423 Minden – Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25231002 - 32423 Minden – Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25231002 - 32423 Minden – Innenstadt

Die Immobilie



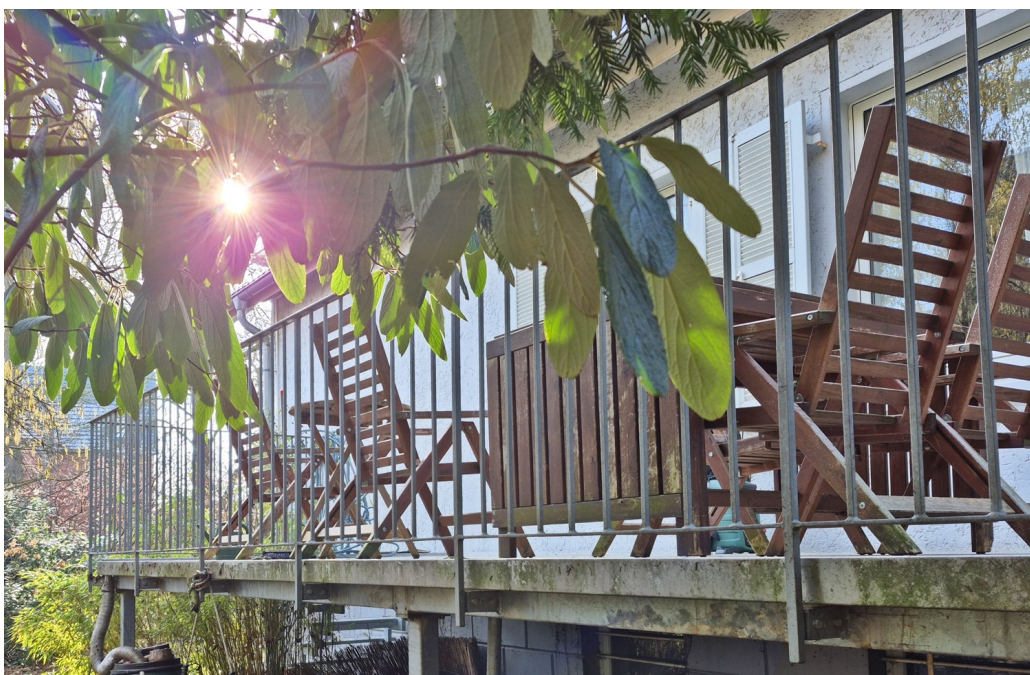
Objektnummer: 25231002 - 32423 Minden – Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25231002 - 32423 Minden – Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25231002 - 32423 Minden – Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25231002 - 32423 Minden – Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25231002 - 32423 Minden – Innenstadt

Ein erster Eindruck

Sie träumen von einem Haus im Glacis von Minden? Dann sollten Sie sich dieses Angebot näher anschauen! Diese Immobilie bietet eine ideale Kombination aus großzügigem Wohnraum und erstklassiger Lage im grünen Herzen der Stadt – perfekt für Familien oder Investoren, die mehrere Wohneinheiten suchen. Das im Jahr 1952 in Massivbauweise errichtete Haus bietet eine Wohnfläche von etwa 241 m² und steht auf einem großzügigen Grundstück von rund 817 m². Es wurde stets modernisiert und zuletzt 2024, wodurch es sich in einem gepflegten Zustand präsentiert und heutigen Standards entspricht. Das Haus ist in drei separate Wohneinheiten aufgeteilt. Im Erdgeschoss befinden sich eine ca. 105 m² große Wohnung sowie ein ca. 29 m² großes Apartment mit Küche und Bad. Das Obergeschoss umfasst eine ca. 107 m² große Wohnung. Die beiden Wohnungen sind langfristig vermietet, das Apartment ist aktuell nicht vermietet. Die Bodenbeläge aus Laminat und Fliesen unterstreichen den praktischen und zeitlosen Stil der Innenräume. Für zusätzlichen Komfort sorgen zwei geräumige Außenbereiche: Ein Balkon im Erdgeschoss, der über eine Außentreppe direkten Zugang zum Garten ermöglicht. Sowie eine weitläufige Dachterrasse im Obergeschoss, die 2018 renoviert wurde. Beide Bereiche laden zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden ein. Das Dach wurde 2012 erneuert, und auch die Elektrik sowie das Carport wurden in diesem Jahr modernisiert. Eine neue Gas-Zentralheizung, die 2022 installiert wurde, sorgt für wohlige Wärme in den kühleren Monaten. Im letzten Jahr wurde noch das kleine Apartment renoviert. Die Lage des Hauses, am Grüngürtel der Stadt, punktet mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr befinden sich in unmittelbarer Nähe, was den Alltag erleichtert und für ein komfortables Wohnumfeld sorgt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten dieses Zweifamilienhauses mit Einliegerwohnung.

Objektnummer: 25231002 - 32423 Minden – Innenstadt

Ausstattung und Details

- Massivbauweise Bj. 1952
- letzte Sanierung 2024
- Tondachziegel
- Gas - Zentralheizung Bj. 2022
- Bodenbeläge: Laminat, Fliesen
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- 3 abgeschlossene Wohneinheiten
- 2 Einbauküchen mit Elektrogeräten
- Balkon mit Außentreppe im EG und große Dachterrasse im OG
- Vollkeller
- fünf Parkplätze

Objektnummer: 25231002 - 32423 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. Nahe der A2 und der A30 gelegen, ermöglichen die beiden Autobahnen eine schnelle Anbindung Mindens an das Ruhrgebiet und die Niederlande. Die Immobilie befindet sich in bevorzugter Lage von Minden; direkt am grünen Glacis. Das Justizzentrum und die Innenstadt sind in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen.

Objektnummer: 25231002 - 32423 Minden – Innenstadt

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.2.2029. Endenergieverbrauch beträgt 142.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 25231002 - 32423 Minden – Innenstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Peter Hofmann

Kampstraße 37 Minden
E-Mail: minden@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com