

Minden – Meißen

# Ruhig gelegenes Zweifamilienhaus mit guter Infrastruktur für Handwerker - in Minden Meißen

????????? ??????????: 24231030



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

???? ??????: 169.000 EUR • ??????????: ca. 159 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ?????? ????: 601 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24231030 - 32423 Minden – Meißen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24231030 - 32423 Minden – Meißen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24231030	????? ???????	169.000 EUR
????????????	ca. 159 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ????????	?????????????????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	6		
????????????? ???	4		
????????????		?????????	???????
????????????	2	???????????????	
????? ??????????????	1933	?????????????????????	ca. 194 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ????????	???????	
		?????????	??????, ???????????

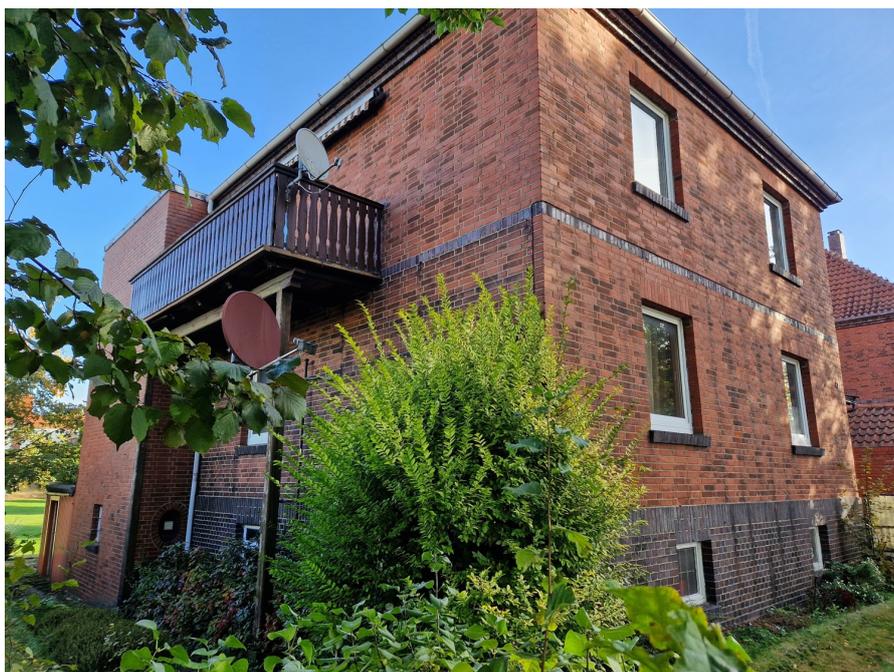
???????? ??????????: 24231030 - 32423 Minden – Meißen

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	395.00 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	11.08.2034	??????????????	
??????????????????		?????????????	H
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	?????	?????????????	

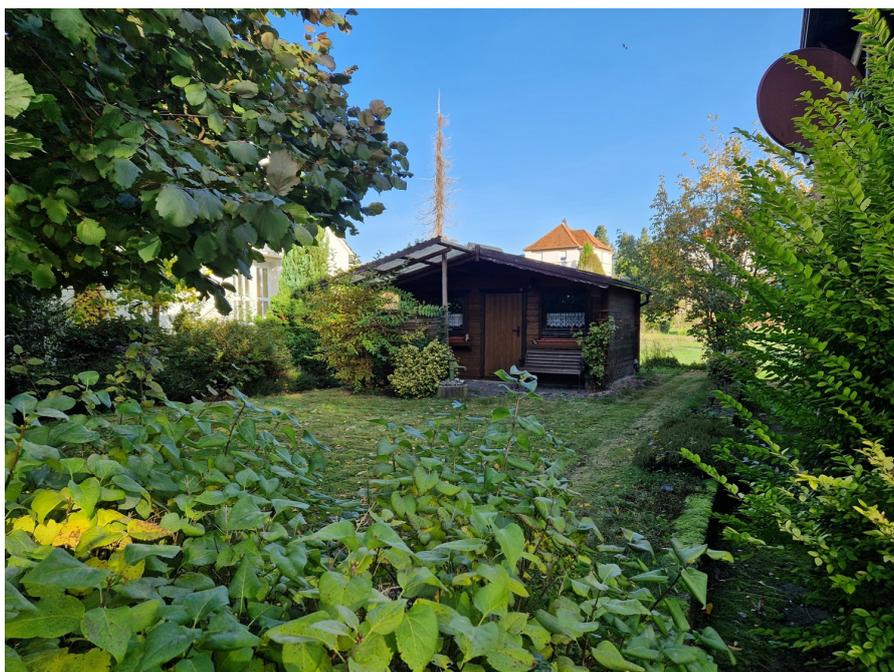
???????? ?????: 24231030 - 32423 Minden – Meißen

?? ????????



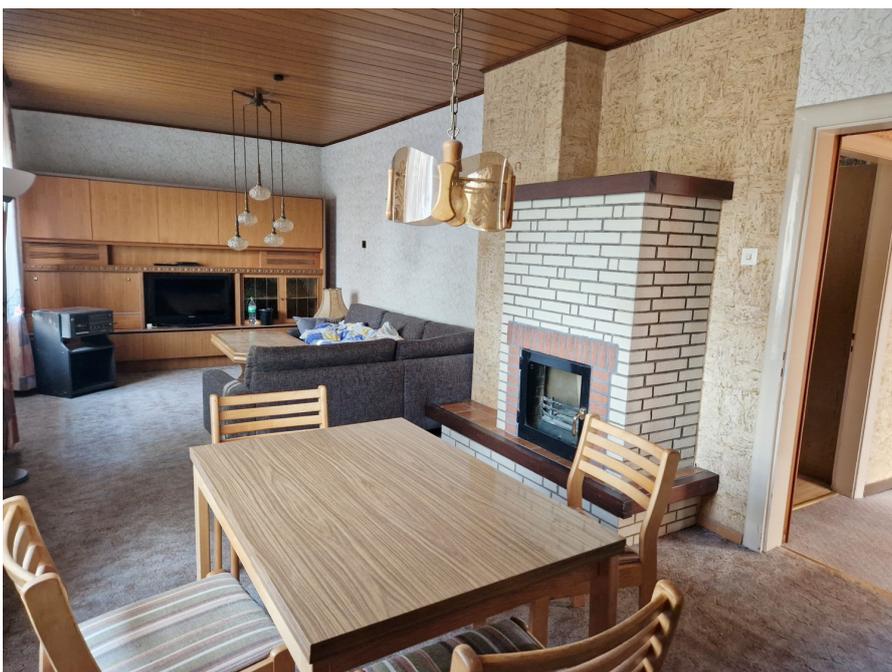
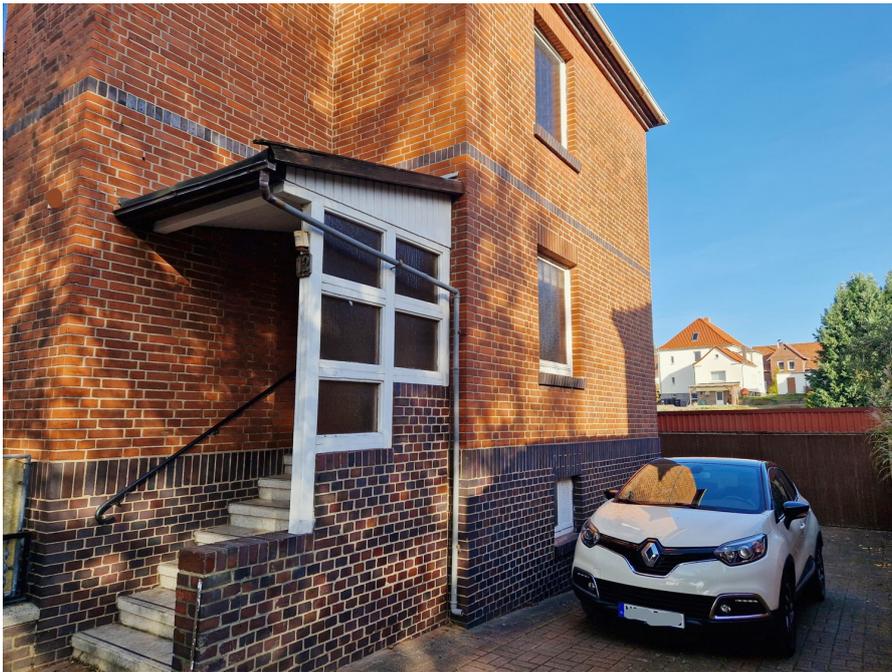
????????? ??????????: 24231030 - 32423 Minden – Meißen

?? ?????????



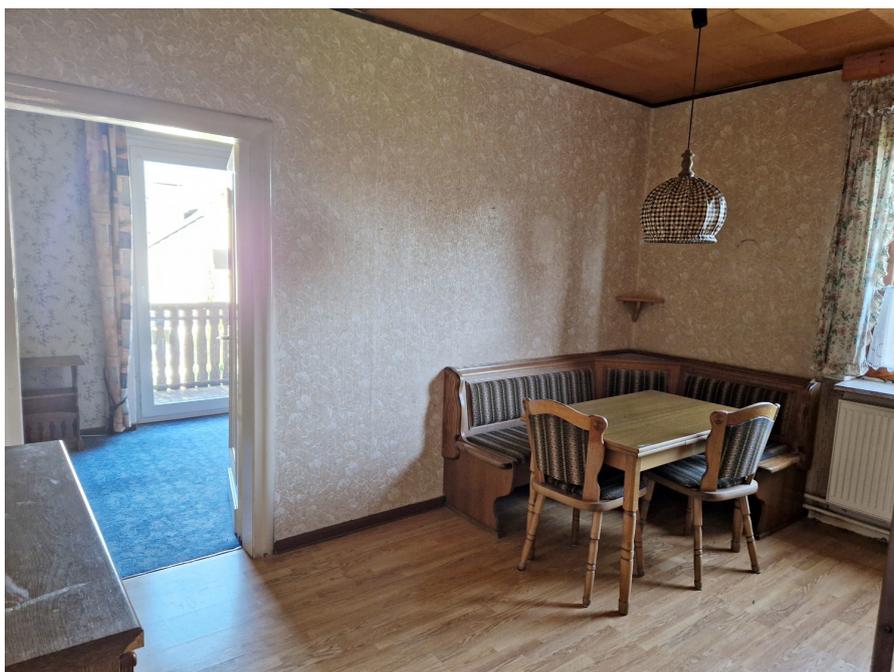
???????? ??????????: 24231030 - 32423 Minden – Meißen

?? ?????????



???????? ??????????: 24231030 - 32423 Minden – Meißen

?? ?????????



???????? ??????????: 24231030 - 32423 Minden – Meißen

?? ?????????



???????? ?????: 24231030 - 32423 Minden – Meißen

?? ????????



???????? ??????????: 24231030 - 32423 Minden – Meißen

?? ?????????



???????? ??????????: 24231030 - 32423 Minden – Meißen

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1933, welches durch seine massive Bauweise und die zwei Vollgeschosse besticht. Mit einer Wohnfläche von ca. 159 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 601 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. Eine umfassende Sanierung der Immobilie ist notwendig. Dabei können persönliche Wünsche und Vorstellungen in die Renovierungsarbeiten einfließen, um einen individuellen und maßgeschneiderten Wohnraum auf guter Bausubstanz zu schaffen. Die Immobilie teilt sich in zwei Wohneinheiten auf, was sowohl das generationenübergreifende Wohnen als auch die Vermietung einer Einheit ermöglicht. Im Dachgeschoss befindet sich eine Multifunktionsfläche, die flexibel genutzt werden kann. Der voll unterkellerte Bereich des Hauses bietet viel Stauraum und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Eine Garage und eine separate Werkstatt erweitern das Platzangebot und eröffnen Raum für handwerkliche Hobbys oder die sichere Unterbringung von Fahrzeugen. Der leicht händelbare Gartenanteil lädt zum Grünen und Gestalten ein. Ergänzt wird das Platzangebot im Garten durch ein praktisches Gartenhaus, das zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte oder Sitzgelegenheiten bietet. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

???????? ??????????: 24231030 - 32423 Minden – Meißen

????????????????? ??? ??????????

- Massive Bauweise
- zwei Vollgeschosse
- Multifunktionsfläche im Dachgeschoss
- Walmdach mit Tonziegeln
- Kunststoff- und Holzfenster zweifachverglast
- Ölheizung
- voll unterkellert
- Garage
- Werkstatt
- Gartenhaus

???????? ??????????: 24231030 - 32423 Minden – Meißen

??? ??? ??? ????????????

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Lage, die dennoch durch eine gute Infrastruktur überzeugt. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel, die eine bequeme Anbindung an die umliegenden Stadtteile und das Stadtzentrum ermöglichen. Diese Lage bietet einerseits die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend und gleichzeitig die Annehmlichkeiten des urbanen Lebens. Der Fernbahnhof ist in nur wenigen Autominuten erreichbar. 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, sowie in östlicher Richtung nach Hannover und Berlin.

???????? ??????????: 24231030 - 32423 Minden – Meißen

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 395.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1933. 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.

???????? ??????????: 24231030 - 32423 Minden – Meißen

?????????????? ???????????????????

?? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????? ???:

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)