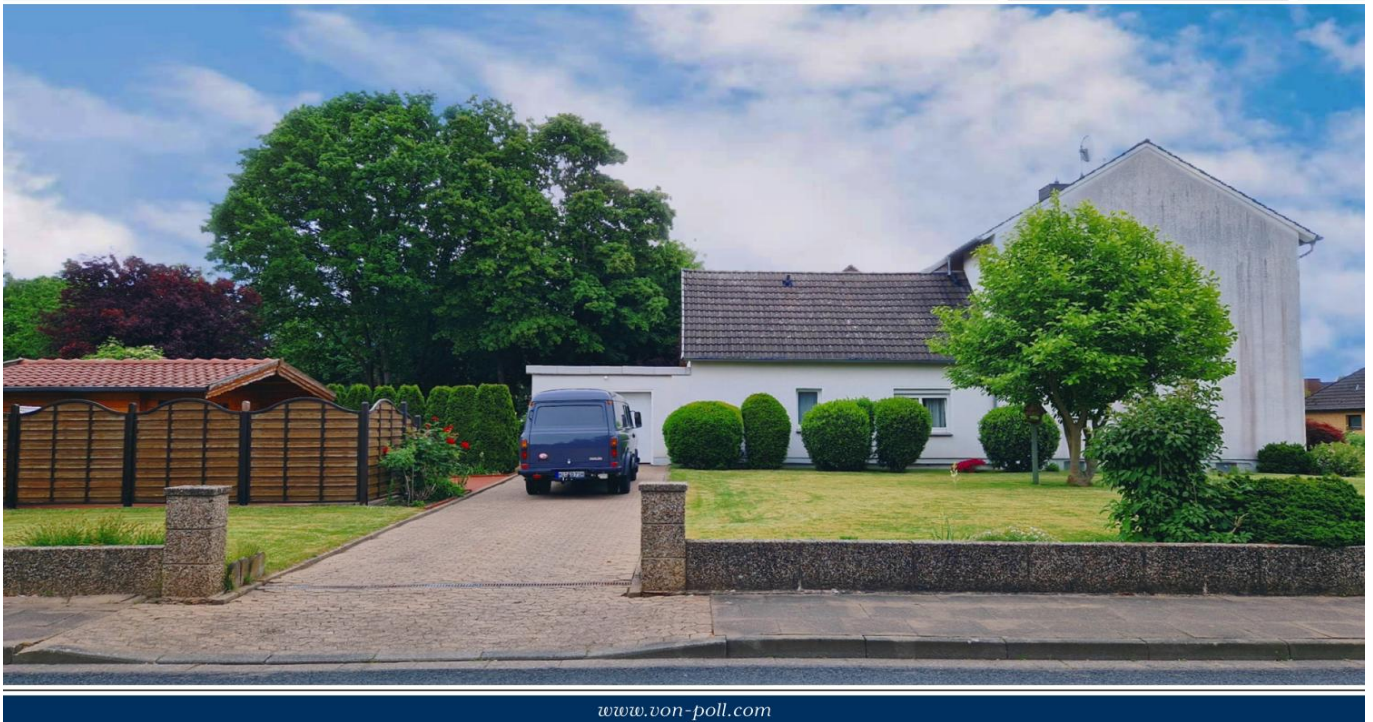


Minden – Dankersen

# Viel Platz, viele Möglichkeiten - Zweifamilienhaus mit Option zum Anbau - Minden Dankersen

CODICE OGGETTO: 24231013



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

PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 210 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.152 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24231013 - 32423 Minden – Dankersen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24231013 - 32423 Minden – Dankersen**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24231013
Superficie netta	ca. 210 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	9
Bagni	2
Anno di costruzione	1928
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	349.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 162 m <sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24231013 - 32423 Minden – Dankersen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	182.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.03.2034	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24231013 - 32423 Minden – Dankersen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24231013 - 32423 Minden – Dankersen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24231013 - 32423 Minden – Dankersen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24231013 - 32423 Minden – Dankersen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24231013 - 32423 Minden – Dankersen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24231013 - 32423 Minden – Dankersen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24231013 - 32423 Minden – Dankersen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24231013 - 32423 Minden – Dankersen

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24231013 - 32423 Minden – Dankersen**

## Una prima impressione

Dieses Zweifamilienhaus steht auf zwei Flurstücken mit einer Gesamtfläche von 1.152 m<sup>2</sup>. Eine bauliche Erweiterung des Wohnhauses durch einen Anbau oder auch ein zusätzlicher Neubau sind hier also gut realisierbar. Die Immobilie und das Grundstück bieten viele Annehmlichkeiten, auf jeder Etage befindet sich eine abgeschlossene, große Wohneinheit. Somit präsentiert sich dieses Objekt sowohl als attraktive Option für Familien, die ein großzügiges Zuhause mit Entwicklungspotenzial suchen, als auch für Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Vermieten. Man betritt das Haus über ein sehr großzügiges, helles Treppenhaus, das 2001 neu angebaut wurde. Gleichzeitig wurde das Haus mit einem Wärmedämmverbundsystem aufgewertet. Die Erdgeschosswohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Das große Bad wurde erst 2019 modernisiert und bietet viel Komfort. Zurzeit steht die Wohnung im Obergeschoss frei und ab September kann das komplette Haus bezogen oder neu vermietet werden. Die Obergeschosswohnung verfügt über 4 gut geschnittene Zimmer, eine Küche und ein teilsaniertes Bad. Hier können Sie nach Ihrem Geschmack umgestalten und Ihre eigenen Wünsche verwirklichen. Der großzügig angelegte und gepflegte Garten lädt zum Verweilen im Freien ein. Eine uneinsehbare Terrasse mit Gartenhäuschen ist ein lauschiges Plätzchen, um die kommenden Sommerabende zu genießen. Zwei Garagen runden das interessante Angebot ab. Kurzum, ein tolles Angebot mit großem Potenzial!

**CODICE OGGETTO: 24231013 - 32423 Minden – Dankersen**

## Dettagli dei servizi

- Massivbauweise Bj. ca.
- Aufstockung ca. 1971
- Treppenhausanbau ca. 2001
- Wärmedämmverbundsystem ca. 2001
- Gasheizung Bj. 2023
- Bodenbeläge: Fliesen, Parkett
- Kunststofffenster Doppelverglasung
- 2 Tageslichtbäder
- zwei Garagen
- Gartenhaus und Terrasse

**CODICE OGGETTO: 24231013 - 32423 Minden – Dankersen**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im Mindener Stadtteil Dankersen. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in nur wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Das Wasserstraßenkreuz als beliebter Ausflugsort ist mit dem Fahrrad schnell zu erreichen. Die geschichtsträchtige Stadt Minden ist mit ca. 84.000 Einwohnern ein bedeutendes Wirtschafts-, Handels- und Dienstleistungszentrum im Norden Nordrhein-Westfalens. Nahe der A2 und der A30 gelegen, ermöglichen die beiden Autobahnen eine schnelle Anbindung Mindens an das Ruhrgebiet und die Niederlande.

**CODICE OGGETTO: 24231013 - 32423 Minden – Dankersen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 182.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.



**CODICE OGGETTO: 24231013 - 32423 Minden – Dankersen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)