

Minden – Innenstadt

# Zweifamilienhaus mit gemütlicher Einliegerwohnung im Glacis von Minden

CODICE OGGETTO: 25231002



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

PREZZO D'ACQUISTO: 479.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 241 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 817 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25231002 - 32423 Minden – Innenstadt**

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

CODICE OGGETTO: 25231002 - 32423 Minden – Innenstadt

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25231002
Superficie netta	ca. 241 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1952
Garage/Posto auto	5 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	479.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 113 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25231002 - 32423 Minden – Innenstadt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	142.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	04.02.2029	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2004

CODICE OGGETTO: 25231002 - 32423 Minden – Innenstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25231002 - 32423 Minden – Innenstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25231002 - 32423 Minden – Innenstadt

## La proprietà



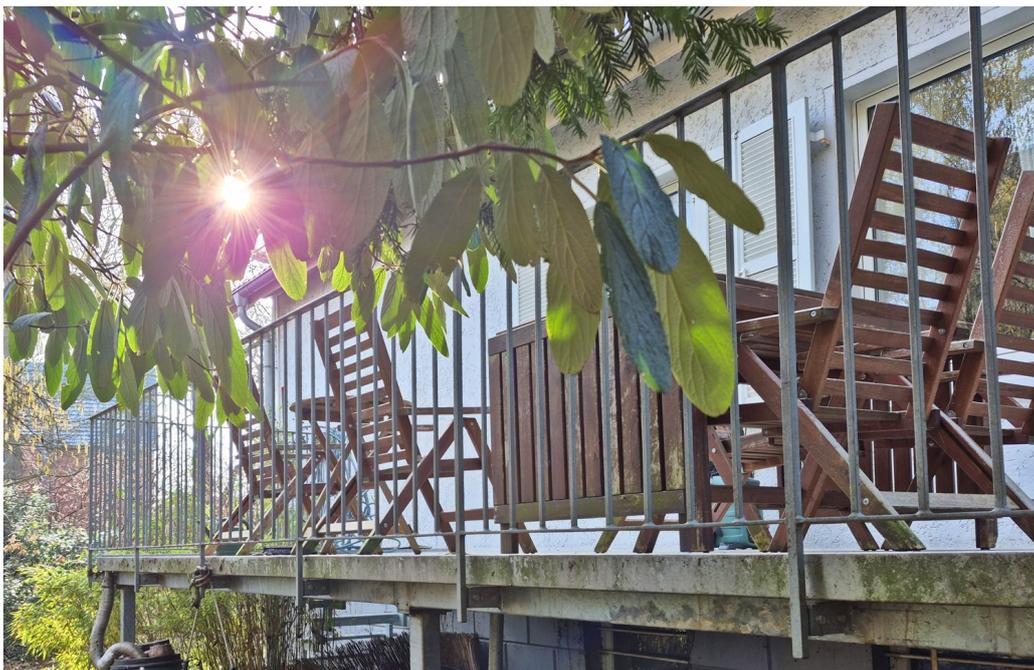
CODICE OGGETTO: 25231002 - 32423 Minden – Innenstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25231002 - 32423 Minden – Innenstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25231002 - 32423 Minden – Innenstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25231002 - 32423 Minden – Innenstadt

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25231002 - 32423 Minden – Innenstadt**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> und steht auf einem großzügigen Grundstück von rund 817 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> große Wohnung sowie ein ca. 29 m<sup>2</sup> großes Apartment mit Küche und Bad. Das Obergeschoss umfasst eine ca. 107 m<sup>2</sup> 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.

**CODICE OGGETTO: 25231002 - 32423 Minden – Innenstadt**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 25231002 - 32423 Minden – Innenstadt**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25231002 - 32423 Minden – Innenstadt**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.2.2029. Endenergieverbrauch beträgt 142.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODICE OGGETTO: 25231002 - 32423 Minden – Innenstadt**

## 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)