

Minden – Innenstadt

# Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung im Glacis von Minden

Objektnummer: 22231018



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

KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 241 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 817 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 22231018 - 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: 22231018 - 32423 Minden – Innenstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	22231018
Wohnfläche	ca. 241 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1952
Stellplatz	5 x Freiplatz

Kaufpreis	499.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 113 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 22231018 - 32423 Minden – Innenstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	142.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.02.2029	Energieeffizienzklasse	E
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 22231018 - 32423 Minden – Innenstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 22231018 - 32423 Minden – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 22231018 - 32423 Minden – Innenstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 22231018 - 32423 Minden – Innenstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 22231018 - 32423 Minden – Innenstadt

## Ein erster Eindruck

Auf 2 Etagen und insgesamt 241 m<sup>2</sup> Wohnfläche haben Sie hier die Möglichkeit sich Ihren Traum von "Wohnen im Glacis" zu erfüllen. Das charmante Zweifamilienhaus, welches sich selbstverständlich auch für eine alleinige Nutzung eignet, beherbergt derzeit im Erdgeschoss eine große Wohnung mit Balkon und Zugang in den Garten. Zusätzlich gibt es auf dieser Ebene ein ca. 29 m<sup>2</sup> großes Apartment mit Küche und Bad. Im Obergeschoss findet sich eine schöne Wohnung mit großer Süd-West-Dachterrasse. Da im Dachgeschoss die Versorgungsleitungen bereits vorhanden sind, wäre hier sogar noch weitere Ausbaureserve zu finden. Ihren Gestaltungs- und Nutzungsideen sind somit kaum Grenzen gesetzt. Besonders die sehr attraktive Glacis-Lage ist für Familien interessant. Ein Spielplatz, Kindergarten, Grundschule sowie weiterführende Schulen sind im direkten Umfeld zu finden. Die Innenstadt erreichen Sie fußläufig in ein paar Minuten. Auch große namhafte Arbeitgeber befinden sich in der nahen Umgebung. Gerne zeigen wir Ihnen diese seltene Gelegenheit eines Stadthauses im inneren Ring Mindens und freuen uns schon jetzt auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 22231018 - 32423 Minden – Innenstadt

## Ausstattung und Details

- Massivbauweise Bj. 1952
- letzte Sanierung 2018
- Tondachziegel
- Gas - Zentralheizung Bj. 2004
- 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: 22231018 - 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: 22231018 - 32423 Minden – Innenstadt

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 22231018 - 32423 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)