

Minden – Innenstadt

# Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung im Glacis von Minden

CODE DU BIEN: 22231018



PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 241 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 817 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 22231018 - 32423 Minden – Innenstadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 22231018 - 32423 Minden – Innenstadt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	22231018
Surface habitable	ca. 241 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	8
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1952
Place de stationnement	5 x surface libre

Prix d'achat	499.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 113 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

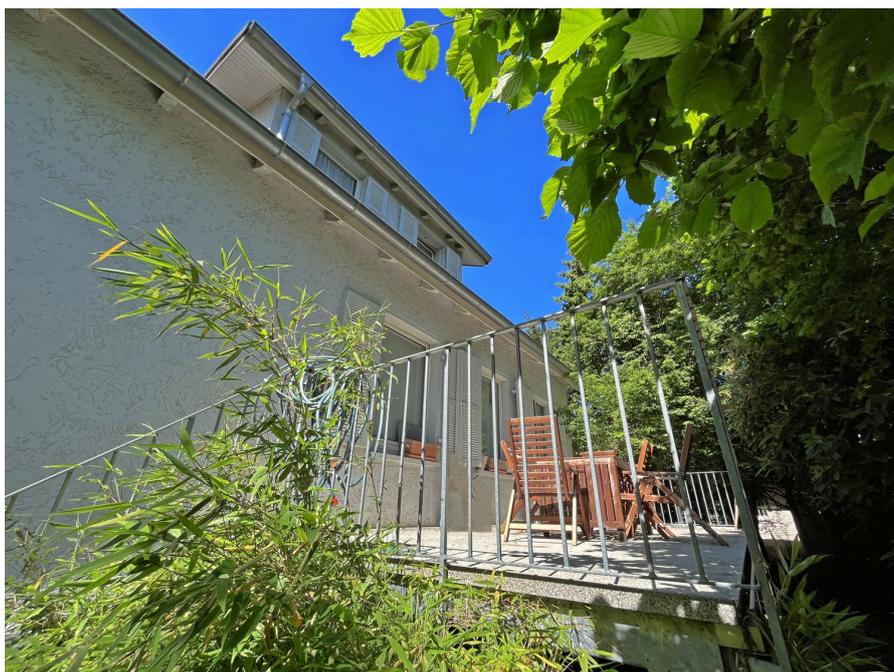
CODE DU BIEN: 22231018 - 32423 Minden – Innenstadt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	142.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	04.02.2029	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 22231018 - 32423 Minden – Innenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 22231018 - 32423 Minden – Innenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 22231018 - 32423 Minden – Innenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 22231018 - 32423 Minden – Innenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 22231018 - 32423 Minden – Innenstadt

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 22231018 - 32423 Minden – Innenstadt

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 22231018 - 32423 Minden – Innenstadt

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 22231018 - 32423 Minden – Innenstadt

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 22231018 - 32423 Minden – Innenstadt

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)