

Lübbecke - Kernstadt

## Attraktives, großes 1-2 Familienhaus mit Wintergarten in ruhiger Lage von Lübbecke

Objektnummer: 25231013



**KAUFPREIS: 265.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 181 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 842 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 25231013               |
| Wohnfläche   | ca. 181 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Krüppelwalmdach        |
| Zimmer       | 8                      |
| Schlafzimmer | 4                      |
| Badezimmer   | 2                      |
| Baujahr      | 1934                   |
| Stellplatz   | 4 x Garage             |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 265.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2005                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 96 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

**Objektnummer: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         |
| Energieausweis gültig bis  | 27.06.2035 |
| Befuerung                  | Öl         |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieausweis              | BEDARF         |
| Endenergiebedarf            | 327.70 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Baujahr laut Energieausweis | 1934           |

Objektnummer: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt

## Die Immobilie



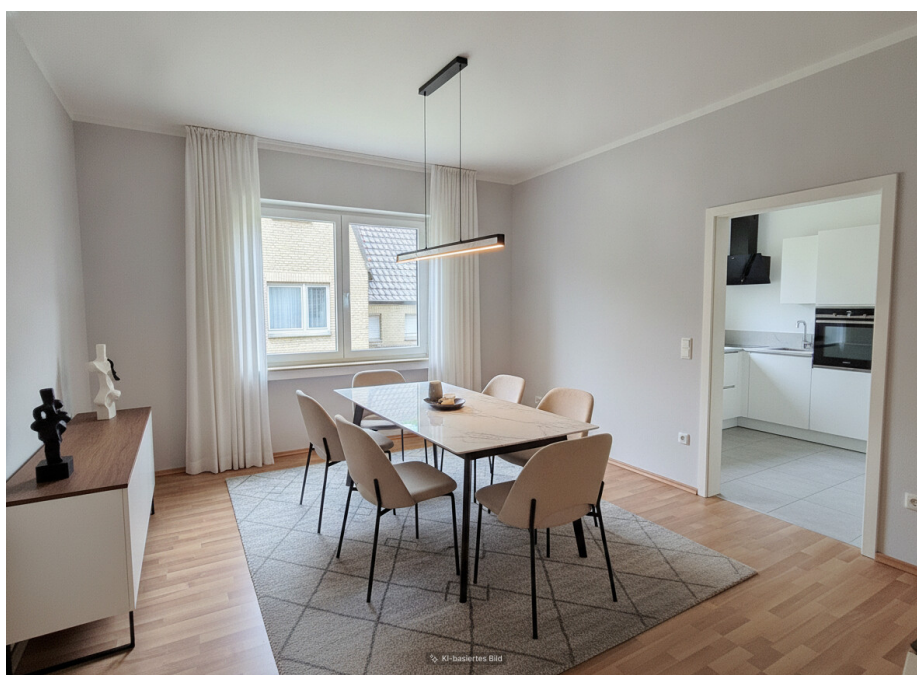
Objektnummer: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt**

## Ein erster Eindruck

Viel Platz zum Leben und Wohlfühlen - dieses charmante Ein-/Zweifamilienhaus auf einem ca. 842 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet ideale Voraussetzungen für Familien, die sich den Traum vom eigenen Zuhause erfüllen möchten.

Mit rund 181 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem großzügigen Garten und viel Gestaltungspotenzial wartet hier eine Immobilie darauf, mit neuem Leben erfüllt zu werden.

Das zweigeschossige Haus befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet somit die ideale Grundlage, um Ihre persönlichen Wohnideen zu verwirklichen.

Ob als großzügiges Zuhause für eine große Familie, für mehrere Generationen oder mit zusätzlichem Raum für Homeoffice und Hobbys – hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten.

Das Herzstück des Hauses ist der ca. 1985 errichtete Wintergarten, der den Wohnbereich erweitert und zu jeder Jahreszeit einen hellen Rückzugsort bietet. Direkt angrenzend lädt die überdachte Terrasse bzw. Veranda zu entspannten Stunden im Freien ein.

Die gepflegte Rasenfläche bietet zudem viel Platz zum Spielen und Gärtnern.

Praktisch zeigt sich die Immobilie auch im Alltag: Die Doppelgarage bietet Stellmöglichkeiten für bis zu vier PKW und ist sowohl vom Hof als auch vom Garten aus erreichbar.

Mehrere Abstellräume sowie der vollständig unterkellerte Bereich sorgen für reichlich Stauraum.

Die Ölheizung aus dem Jahr 2005 gewährleistet eine zuverlässige Wärmeversorgung, der vorhandene Glasfaseranschluss ermöglicht schnelles Internet. Ideale Voraussetzungen für Homeoffice, Streaming und digitales Lernen.

Mit ihrem großzügigen Platzangebot, dem weitläufigen Grundstück und den vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten bietet diese Immobilie somit beste Voraussetzungen für Familien, die ein Zuhause mit Potenzial suchen. Die ruhige Lage und die vorhandene Infrastruktur runden dieses attraktive Angebot ab.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial dieser Immobilie.

Auf Wunsch stellen wir Ihnen auch eine virtuelle Besichtigung zur Verfügung.

**Objektnummer: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt**

## Ausstattung und Details

- Massivbau
- weiß verputzt
- Krüppelwalmdach, Tondachziegel rot
- Kunststofffenster
- Rolläden, manuell
- Bodenbeläge: Laminat, Teppichboden, Kork, Fliesen
- Decken teilweise holzverkleidet
- Einbauküche mit E-Geräten
- Zimmertüren: teilweise holz, teilweise weiß
- Badezimmer mit Dusche und Waschtisch im EG
- separates WC in der Diele/EG
- Badezimmer mit Wanne, Dusche, WC und Waschtisch im OG
- Ölheizung von 2005
- Wintergarten ca. 1985
- Doppelgarage für 4 PKWs mit Zugang vom Hof und Garten
- überdachter Terrassenbereich/Veranda im Garten
- mehrere Abstellräume
- komplett unterkellert
- Glasfaseranschluss vorhanden

**Objektnummer: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich im Zentrum von Lübbecke und ist sehr gut an die Infrastruktur angebunden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Kindergärten und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Lübbecke gehört zum Kreis Minden-Lübbecke in Ostwestfalen und hat ca. 26.000 Einwohner. Unmittelbar im Süden der Stadt Lübbecke liegt das Wiehengebirge und im Norden beginnt die Norddeutsche Tiefebene. Das Große Torfmoor und der Mittellandkanal laden zu Spaziergängen oder Fahrradtouren in der schönen Natur ein.

Die Kreisstadt Minden als Oberzentrum ist mit dem PKW in ca. 30 Minuten zu erreichen.

**Objektnummer: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt**

## Weitere Informationen

**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: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Peter Hofmann**

---

**Kampstraße 37, 32423 Minden**

**Tel.: +49 571 - 94 19 288 0**

**E-Mail: [minden@von-poll.com](mailto:minden@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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