

Minden

# Traumhaftes Anwesen mit Pool, PV-Anlage, Pferdewiese

Objektnummer: 26216011



KAUFPREIS: 955.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 265 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 5.200 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26216011 - 32423 Minden**

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

**Objektnummer: 26216011 - 32423 Minden**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26216011</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>955.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 265 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>11</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2017</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Schwimmbad, Einbauküche</b>

**Objektnummer: 26216011 - 32423 Minden**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fußbodenheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Strom</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>11.40 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>18.12.2026</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>A+</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2016</b>

Objektnummer: 26216011 - 32423 Minden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26216011 - 32423 Minden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26216011 - 32423 Minden

# Die Immobilie

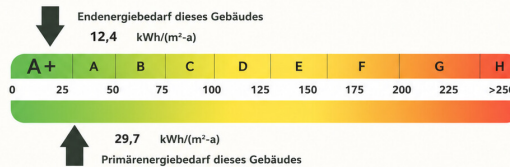
## Energieausweis für Wohngebäude

Registriernummer <sup>2</sup>  
NI-2016-001141890

2

### Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 7,8 kg/(m<sup>2</sup>-a)



#### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 29,7 kWh/(m<sup>2</sup>-a) Anforderungswert 71,2 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle <sup>5</sup>

Ist-Wert 0,24 W/(m<sup>2</sup>-K) Anforderungswert 0,50 W/(m<sup>2</sup>-K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

### Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

12,4 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

### Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

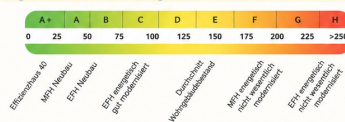
Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Geothermie und Umwelwärme Deckungsanteil: 95,0 %

%

%

### Vergleichswerte Endenergie



<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>3</sup> freiwillige Angabe <sup>4</sup> nur bei Neubau

**Objektnummer: 26216011 - 32423 Minden**

## **Ein erster Eindruck**

Ein besonderes Highlight des Außenbereichs ist der großzügige, beheizte Pool mit moderner Filter- und Dosieranlage. Dieser bietet vom Frühjahr bis weit in den Herbst hinein höchsten Badekomfort und verwandelt den Garten in eine exklusive Wohlfühloase. Ob sportliches Schwimmen am Morgen, entspannte Stunden mit der Familie oder gesellige Sommerabende mit Freunden – hier genießen Sie Urlaubsflair direkt auf dem eigenen Grundstück.

Ein weiteres Alleinstellungsmerkmal dieser Immobilie ist das weitläufige Grundstück mit seinen vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Für Tierliebhaber bietet das Anwesen hervorragende Voraussetzungen für die Haltung von Pferden, Ponys oder anderen Tieren. Die großzügigen Freiflächen schaffen ideale Bedingungen für Weideflächen, Auslaufbereiche oder weitere individuelle Nutzungskonzepte. Damit eignet sich die Immobilie nicht nur für Familien und Naturliebhaber, sondern auch für Menschen, die ihren Traum von einer privaten Tierhaltung verwirklichen möchten.

Die Kombination aus ca. 260 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einer separaten Einliegerwohnung, modernster Energietechnik mit Wärmepumpe, Photovoltaikanlage und wasserführendem Kamin, beheiztem Pool mit Filter- und Dosieranlage, zwei vorhandenen Einbauküchen, großzügigen Stellmöglichkeiten und einem beeindruckenden Grundstück von ca. 5.185 m<sup>2</sup> macht dieses Anwesen zu einer außergewöhnlichen Immobilie mit Seltenheitswert. Ob als exklusives Familiendomizil, Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten für individuelles Wohnen auf höchstem Niveau.

Eine Immobilie für Menschen, die das Besondere suchen und Wert auf Qualität, Nachhaltigkeit, Großzügigkeit und Lebensqualität legen. Dieses Anwesen vereint modernen Wohnkomfort mit naturnahem Leben und bietet Raum für die Verwirklichung ganz persönlicher Wohnträume. Hier genießen Sie jeden Tag ein Zuhause der Extraklasse.

**Objektnummer: 26216011 - 32423 Minden**

## **Ausstattung und Details**

### **Highlights der Immobilie**

**Repräsentatives Anwesen mit exklusivem Wohnambiente**

**Ca. 265 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf großzügig geschnittenen Grundrissen**

**Weitläufiges Grundstück mit ca. 5.200 m<sup>2</sup> Fläche**

**Hoher Wohnkomfort in gepflegtem und hochwertigem Zustand**

**Helle, lichtdurchflutete Wohnräume mit angenehmer Atmosphäre**

**Wasserführender Kamin zur Unterstützung des Heizsystems**

**Energie & Nachhaltigkeit**

**Hervorragende Energieeffizienzklasse A+**

**Moderne Wärmepumpentechnik für zukunftsorientiertes Heizen**

**Leistungsstarke Photovoltaikanlage zur Eigenstromerzeugung**

**Nachhaltiges Energiekonzept mit niedrigen Betriebskosten**

**Wirtschaftliches und umweltbewusstes Wohnen**

**Wohnen & Nutzungsmöglichkeiten**

**Separate Einliegerwohnung mit vielfältigen Nutzungsperspektiven**

**Ideal für Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach**

**Attraktive Vermietungsmöglichkeit zur Generierung zusätzlicher Einnahmen**

**Moderne Einbauküchen im Haupthaus sowie in der Einliegerwohnung bereits enthalten**

**Außenbereich & Freizeit**

**Beheizter Pool mit Filter- und Dosieranlage**

**Großzügige Garten- und Erholungsflächen**

**Hohe Privatsphäre durch weitläufiges Grundstück**

**Zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Freizeitgestaltung**

**Perfekte Verbindung von exklusivem Wohnen und naturnahem Lebensgefühl**

**Tierhaltung & Grundstückspotenzial**

**Tierhaltung nach individuellen Bedürfnissen möglich**

**Ideale Voraussetzungen für Pferde, Ponys oder andere Hobbytiere**

**Viel Platz für Weideflächen, Ausläufe oder Freizeittierhaltung**

**Umfangreiche Nutzungsmöglichkeiten durch die außergewöhnliche Grundstücksgröße**

**Stellplätze & Ausstattung**

**Drei Carports für geschütztes Parken**

**Zusätzliche Außenstellplätze auf dem Grundstück**

**Elektrische Außenjalousien für erhöhten Wohnkomfort und Sonnenschutz**

**Besonderheiten**

**Wertbeständige Immobilie mit hohem Wohn- und Freizeitwert**

**Seltene Gelegenheit für Familien, Tierliebhaber und anspruchsvolle Eigennutzer**

**Außergewöhnliche Kombination aus Wohnen, Vermieten und Arbeiten**

**Großzügiges Platzangebot mit vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten**

**Objektnummer: 26216011 - 32423 Minden**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven ruhigen Wohnlage nahe der Stadt Minden und überzeugt durch die gelungene Kombination aus urbaner Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Die traditionsreiche Weserstadt bietet ein vielseitiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Einrichtungen sowie kulturellen und sportlichen Freizeitangeboten. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten, sind bequem erreichbar und tragen zu einem komfortablen Wohnumfeld bei.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung profitieren sowohl Berufspendler als auch Familien von kurzen Wegen. Die Bundesstraßen B61 und B65 sowie die nahegelegene Autobahn A2 gewährleisten eine schnelle Verbindung in Richtung Hannover, Bielefeld und das Ruhrgebiet. Zudem verfügt Minden über einen gut angebundenen Bahnhof mit regelmäßigen Regional- und Fernverkehrsverbindungen.

Ein besonderer Reiz des Standortes liegt in seinem hohen Freizeit- und Erholungswert. Die Weser, das bekannte Wasserstraßenkreuz Minden sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege bieten vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Gleichzeitig laden weitläufige Grünflächen und die reizvolle Landschaft des Mindener Landes zu erholsamen Stunden in der Natur ein.

Die Kombination aus guter Infrastruktur, hervorragender Verkehrsanbindung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht diese Lage zu einem attraktiven Wohnstandort für Menschen, die ein angenehmes und ausgewogenes Lebensumfeld schätzen.

**Objektnummer: 26216011 - 32423 Minden**

## **Sonstige Angaben**

**Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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. Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.**

**Objektnummer: 26216011 - 32423 Minden**

## **Ansprechpartner**

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

**Hussein Safwan**

---

**Lange Straße 4, 31675 Bückeburg**

**Tel.: +49 5722 - 28 10 377**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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