

Porta Westfalica / Nammen

# Gepflegtes Zweifamilienhaus mit Wintergarten und Einliegerwohnung - Porta Westfalica

Objektnummer: 25231015

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 239.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 176 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 689 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25231015 - 32457 Porta Westfalica / Nammen

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

Objektnummer: 25231015 - 32457 Porta Westfalica / Nammen

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25231015      |
| Wohnfläche   | ca. 176 m²    |
| Zimmer       | 7             |
| Schlafzimmer | 4             |
| Badezimmer   | 3             |
| Baujahr      | 1974          |
| Stellplatz   | 4 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 239.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2022                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Fertigteile                                                               |
| Nutzfläche                 | ca. 52 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

Objektnummer: 25231015 - 32457 Porta Westfalica / Nammen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 250.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 30.06.2035     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befeuernng                 | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1974           |



Objektnummer: 25231015 - 32457 Porta Westfalica / Nammen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25231015 - 32457 Porta Westfalica / Nammen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25231015 - 32457 Porta Westfalica / Nammen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25231015 - 32457 Porta Westfalica / Nammen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25231015 - 32457 Porta Westfalica / Nammen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25231015 - 32457 Porta Westfalica / Nammen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25231015 - 32457 Porta Westfalica / Nammen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25231015 - 32457 Porta Westfalica / Nammen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25231015 - 32457 Porta Westfalica / Nammen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25231015 - 32457 Porta Westfalica / Nammen

## Ein erster Eindruck

Entdecken Sie dieses charmante Zweifamilienhaus in Porta Westfalica, das mit seiner durchdachten Raumaufteilung und seinem gepflegten Zustand begeistert. Mit rund 176 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück von etwa 689 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder auch als Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Das im Jahr 1974 erbaute Fertighaus wurde regelmäßig modernisiert um zeitgemäßen Komfort zu gewährleisten.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine helle, freundliche Hauptwohnung mit fünf gut geschnittenen Zimmern. Das Schlafzimmer verfügt über einen Zugang zum Balkon und ein eigenes Bad en suite. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer öffnet sich zu einem beheizten Wintergarten, der im Jahr 1994 angebaut wurde und zusätzlichen Raum für Entspannung oder gesellige Stunden schafft – und das zu jeder Jahreszeit und wetterunabhängig.

Im Jahr 2005 wurde das Badezimmer erneuert, während Küche und Fußböden im Jahr 2022 ein modernes Update erhielten.

Der Außenbereich lädt mit einer liebevoll gestalteten Terrasse, die an den Wintergarten angrenzt, zum Verweilen im Freien ein. Hier können Sie die Sonne genießen, grillen oder einfach entspannen – der großzügige Garten bietet viel Raum für Aktivitäten im Freien.

Die separate, ca. 52 m<sup>2</sup> große, Einliegerwohnung im Untergeschoss wurde 2020 liebevoll renoviert. Sie besticht nun durch eine moderne Küche, ein frisch gestaltetes Bad sowie einen geräumigen Wohnbereich und ein angrenzendes Schlafzimmer.

Diese Einheit kann sowohl vermietet als auch für den eigenen Bedarf genutzt werden – beispielsweise für ältere Familienmitglieder oder junge Erwachsene, die ihren eigenen Bereich im Haus schätzen. Die Privatsphäre wird durch den separaten Eingang noch zusätzlich unterstrichen

Insgesamt eignet sich die Immobilie auch hervorragend für Freiberufler und Selbstständige, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten. Die moderne Einliegerwohnung kann dann flexibel als z.B. Bürobereich genutzt werden, was den Alltag erleichtert und die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben fördert.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung gerne selbst von den zahlreichen Chancen, die dieses Zuhause bietet.

Auf Anfrage stellen wir Ihnen auch gerne eine virtuelle Besichtigung des Hauses zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!



Objektnummer: 25231015 - 32457 Porta Westfalica / Nammen

## Ausstattung und Details

- Neckermann Fertighaus, grau verputzt
- Vollkeller massiv, Klinker rot
- Flachdach
- Kunststofffenster
- Rolläden, manuell
- Bodenbeläge: Parkett, Laminat, Fliesen
- Decken teilweise holzverkleidet (weiß)
- Einliegerwohnung im Keller
- 2 Einbauküchen mit E-Geräten
- Zimmertüren: teilweise Holz (weiß), teilweise Glas
- Bad en suite mit Dusche, Waschtisch und WC im EG
- zusätzliches Bad mit Wanne, Waschtisch und WC im EG
- Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und WC in der Einliegerwohnung
- Ölheizung von 1997
- Wintergarten, ca. 1994 angebaut, beheizt
- überdachter Terrassenbereich an den Wintergarten grenzend
- Terrasse
- Gartenhaus
- 4 Stellplätze vor dem Haus

**Objektnummer: 25231015 - 32457 Porta Westfalica / Nammen**

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in Hanglage in einer ruhigen Wohngegend am Ende einer Sackgasse im Ortsteil Nammen.

Nammen ist ein kleiner Ortsteil mit ca. 2.300 Einwohnern im Nordosten der Stadt Porta Westfalica.

Porta Westfalica, mit rund 37.000 Einwohnern, liegt im Kreis Minden-Lübbecke, im nordöstlichen Nordrhein-Westfalen. Die Stadt gehört zum landschaftlich attraktiven Weserbergland und bietet mit ihren zahlreichen Seen und Wäldern ein umfangreiches Natur- und Freizeiterlebnis.

Die Stadtmitte vom Oberzentrum Minden ist lediglich ca. 9 km entfernt.

Durch die schnelle Anbindung über die B482 an die Autobahn A2 sowie durch die Lage im Dreieck zwischen den Städten Minden, Bückeburg und Rinteln ist diese Immobilie auch für viele Pendler sehr interessant.

Die nächstgelegenen Großstädte sind Bielefeld (48 Kilometer südwestlich gelegen), Osnabrück (75 km westlich) und Hannover (70 km nordöstlich).

Objektnummer: 25231015 - 32457 Porta Westfalica / Nammen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 250.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25231015 - 32457 Porta Westfalica / Nammen

## 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)