

**Petershagen**

# Gepflegtes Mehrfamilienhaus - 7 Wohnungen und weiteres Potential durch mögliches Bauland

**Objektnummer: 26231019**



**KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 731 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 28 • GRUNDSTÜCK: 10.248 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26231019 - 32469 Petershagen**

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

**Objektnummer: 26231019 - 32469 Petershagen**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 26231019               |
| Wohnfläche   | ca. 731 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 28                     |
| Schlafzimmer | 18                     |
| Badezimmer   | 7                      |
| Baujahr      | 1902                   |

|                               |                                                                                    |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 499.000 EUR                                                                        |
| Haustyp                       | Mehrfamilienhaus                                                                   |
| Provision                     | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2018                                                                               |
| Zustand der Immobilie         | modernisiert                                                                       |
| Bauweise                      | Massiv                                                                             |
| Ausstattung                   | Terrasse, Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche                                  |

**Objektnummer: 26231019 - 32469 Petershagen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergie-verbrauch        | 92.20 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 25.02.2035     | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2018              |

Objektnummer: 26231019 - 32469 Petershagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26231019 - 32469 Petershagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26231019 - 32469 Petershagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26231019 - 32469 Petershagen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26231019 - 32469 Petershagen**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26231019 - 32469 Petershagen**

## **Die Immobilie**



**Objektnummer: 26231019 - 32469 Petershagen**

## Ein erster Eindruck

Dieses Mehrfamilienhaus war ehemals ein Bauernhaus und wurde vor einigen Jahren umgebaut zu einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 7 Wohneinheiten.

Die Wohnfläche beläuft sich insgesamt auf ca. 731 m<sup>2</sup>, die Wohneinheiten sind zwischen ca. 75 m<sup>2</sup> und 140 m<sup>2</sup> groß. Die Immobilie ist komplett vermietet, die meisten Mieter wohnen schon mehrere Jahre dort und fühlen sich sehr wohl in der ruhigen Umgebung. Das macht das Objekt als lohnende Kapitalanlage sehr attraktiv.

Errichtet wurde das Gebäude im Jahr 1902.

Seit 2014 wurde das ehemalige Bauernhaus in mehreren Schritten modernisiert, wodurch ein gepflegter und zeitgemäßer Gesamteindruck entstanden ist. Im Rahmen dieser laufenden Maßnahmen wurden unter anderem Fenster sowie Terrassentüren erneuert, Teile der Dachfläche nachgedämmt und Bäder zum Teil grundlegend erneuert. Im Jahr 2018 erfolgte zudem die umfassende Modernisierung der Heizungsanlage auf eine moderne Zentralheizung.

Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen, was eine solide Grundlage für den weiteren individuellen Ausbau bietet. Von Vorteil für einen Kapitalanleger ist es, dass es keinen Sanierungsstau in der Immobilie gibt!

Im Inneren des Hauses zeichnen sich die Wohnungen durch helle und gut geschnittene Räume aus. Die Wohnungen vermitteln ein freundliches und wohnliches Ambiente, wobei große Fenster für angenehme Lichtverhältnisse sorgen und die pflegeleichten Laminatböden den modernen und gepflegten Gesamteindruck unterstützen.

Die Bäder sind modern gefliest, zum Teil mit Badewanne und separater Dusche sowie praktisch mit integrierten Waschmaschinen- und Trocknerstellplätzen ausgestattet. Somit sind die Voraussetzungen für einen komfortablen Alltag in jeder Wohneinheit gegeben.

Von Außen präsentiert sich das Haus in einer zeitlosen, hellen Fassadengestaltung mit gut zugänglichen Stellplätzen unmittelbar vor dem Gebäude. Neben dem Gebäude befindet sich außerdem eine großzügig angelegte Einfahrt mit ausreichend Stellplätzen für die Fahrzeuge der Mieter.

Der Gartenbereich des Objekts besticht durch eine weitläufige Rasenfläche mit altem Baumbestand. Einige Wohnungen haben einen eigenen, abgetrennten Bereich im Garten, somit eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten für Freizeitgestaltung und Erholung im

**Grünen.**

**Direkt an das Grundstück schließt sich eine ca. 7.700 m<sup>2</sup> große Fläche an, die derzeit als Ackerland genutzt wird. Mit dem Bau-Turbo der Bundesregierung könnte hier auch ein kleines Baugebiet schnell entwickelt und bebaut werden.**

**Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich ein umfassendes Bild vor Ort zu machen und das vielseitige Potenzial dieser Immobilie persönlich zu entdecken.**

**Objektnummer: 26231019 - 32469 Petershagen**

## **Ausstattung und Details**

- Massive Bauweise
- Tonziegelgedecktes Satteldach
- 7 abgeschlossene Wohneinheiten
- Bodenbeläge: Laminat, Fliesen, teilweise hochwertiger PVC-Belag
- Zentrale Gasheizung
- 7 Bäder
- Kunststofffenster doppelt verglast
- Gartenparzellen für einige Mieter

**Objektnummer: 26231019 - 32469 Petershagen**

## **Alles zum Standort**

Die **Weserstadt Petershagen** mit ihren etwa 25.000 Einwohnern liegt im äußersten Nordosten des **Kreises Minden-Lübbecke**.

Insgesamt besteht Petershagen aus 29 Ortschaften.

Die Immobilie befindet sich im ländlichen Stadtteil von **Gorspen-Vahlsen**.

Die Stadt **Lahde** mit diversen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie z.B. Supermarkt, Bäckerei und Apotheke erreichen Sie in ca. 5 Minuten.

Die nahe **Weser** und die vielen **Badeseen** in Petershagen laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren, Schwimmen oder Wassersport ein.

Die **Kernstadt Petershagen** ist ca. 8 km entfernt, **Minden** und **Stolzenau** erreichen Sie in ca. 20 km.

**Objektnummer: 26231019 - 32469 Petershagen**

## **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)**