

Minden

Traumhaftes Anwesen mit Pool, PV-Anlage, Pferdewiese

Property ID: 26216011



PURCHASE PRICE: 955.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 265 m² • ROOMS: 11 • LAND AREA: 5.200 m²

Property ID: 26216011 - 32423 Minden

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26216011 - 32423 Minden

At a glance

Property ID	26216011	Purchase Price	955.000 EUR
Living Space	ca. 265 m ²	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	11	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	4	Construction method	Solid
Year of construction	2017	Equipment	Terrace, Swimming pool, Built-in kitchen

Property ID: 26216011 - 32423 Minden

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	11.40 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	18.12.2026	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2016

Property ID: 26216011 - 32423 Minden

The property



Property ID: 26216011 - 32423 Minden

The property



Property ID: 26216011 - 32423 Minden

The property

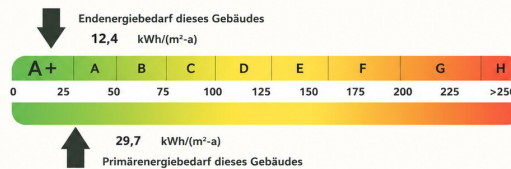
Energieausweis für Wohngebäude

Registriernummer ²
NI-2016-001141890

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 7,8 kg/(m²-a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 29,7 kWh/(m²-a) Anforderungswert 71,2 kWh/(m²-a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t

Ist-Wert 0,24 W/(m²-K) Anforderungswert 0,50 W/(m²-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/(m²-a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

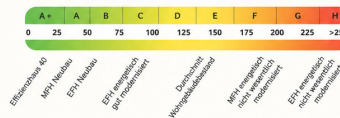
Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Geothermie und Umwelwärme Deckungsanteil: 95,0 %

%

%

Vergleichswerte Endenergie



¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises ³ freiwillige Angabe ⁴ nur bei Neubau
⁵ nur bei Neubau

Property ID: 26216011 - 32423 Minden

A first impression

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 m² 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 m² 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.

Property ID: 26216011 - 32423 Minden

Details of amenities

Highlights der Immobilie

Repräsentatives Anwesen mit exklusivem Wohnambiente

Ca. 265 m² Wohnfläche auf großzügig geschnittenen Grundrissen

Weitläufiges Grundstück mit ca. 5.200 m² 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

Property ID: 26216011 - 32423 Minden

All about the location

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.

Property ID: 26216011 - 32423 Minden

Other information

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.

Property ID: 26216011 - 32423 Minden

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Hussein Safwan

Lange Straße 4, 31675 Bückeburg
Tel.: +49 5722 - 28 10 377
E-Mail: schaumburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com