

Porta Westfalica – Kleinenbremen

# Energetisch gut aufgestellt - Ein-/Zweifamilienhaus in ruhiger Lage - Porta Westfalica

Property ID: 24231002



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

**PURCHASE PRICE: 315.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 163 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 909 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24231002 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

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

Property ID: 24231002 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

## At a glance

Property ID	24231002	Purchase Price	315.000 EUR
Living Space	ca. 163 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2023
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Renovated
Rooms	6	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 114 m <sup>2</sup>
Year of construction	1950	Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 24231002 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	GAS	Final Energy Demand	166.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	06.02.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas		

Property ID: 24231002 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

## The property



Property ID: 24231002 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

## The property



Property ID: 24231002 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

## The property



Property ID: 24231002 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

## The property



Property ID: 24231002 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

## The property



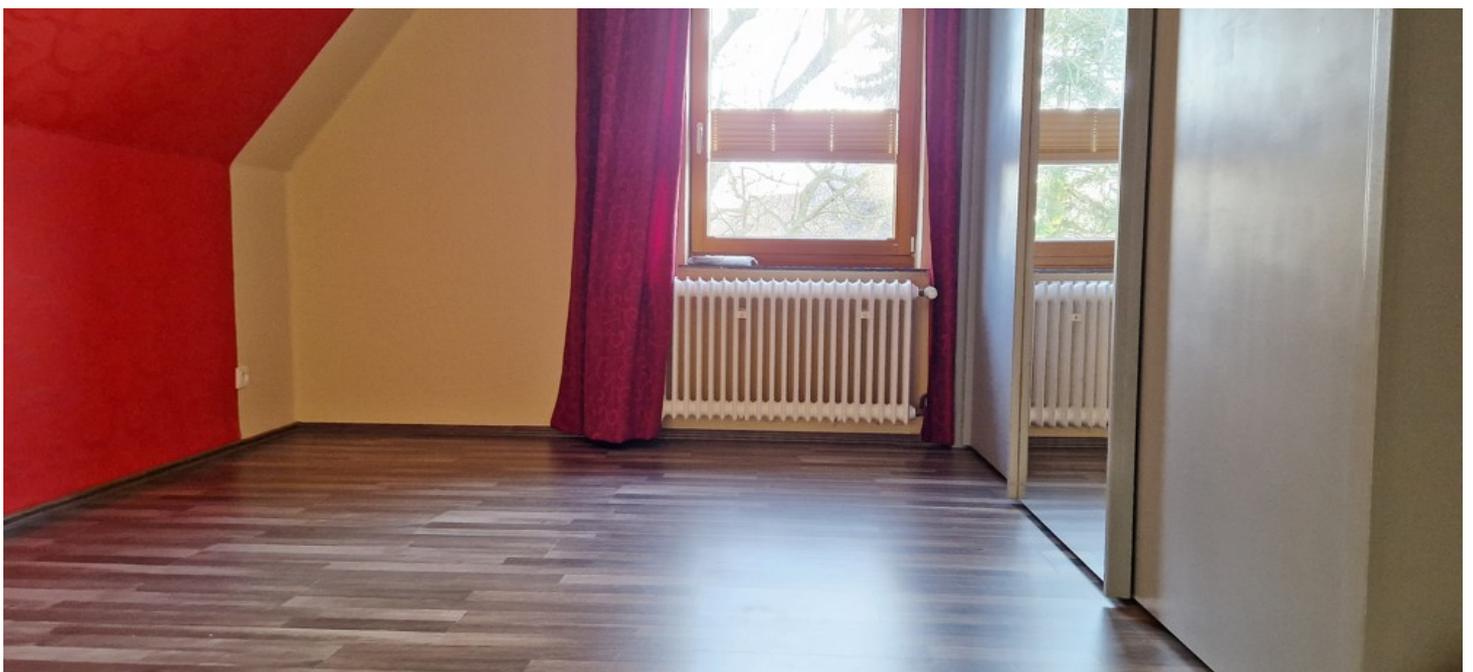
Property ID: 24231002 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

## The property



Property ID: 24231002 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

## The property



Property ID: 24231002 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

## The property



Property ID: 24231002 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

## The property



Property ID: 24231002 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

## The property



Property ID: 24231002 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

## The property



Property ID: 24231002 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

## A first impression

Hier können Sie sich schon bald Zuhause fühlen. Das gepflegte Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 163 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 909 m<sup>2</sup>, wurde ca. im Jahr 1950 in Massivbauweise errichtet und hat in den Jahren 2001-2023 umfassende Modernisierung erfahren. Hierbei wurden die kostspieligen Gewerke wie Heizungsanlage, sowie Fenster, Leitungen, Fassade und Dacheindeckung mit Wärmedämmung erneuert. Die ruhige und ansprechende Lage des Hauses ist ebenso ein Pluspunkt wie die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und andere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe. Diese großzügige Immobilie eignet sich sowohl als Einfamilienhaus als auch nach kleineren Umbaumaßnahmen als Zweifamilienhaus. Derzeit sind zwei nicht abgeschlossene Wohneinheiten vorhanden, die sich hervorragend für Mehrgenerationenwohnen eignen. Zusätzlich schmücken einige Extras die Immobilie und machen diese so interessant, wie z.B. eine im Jahr 2007 installierte Solarthermie, die der Warmwasseraufbereitung dient. Ein weiteres Highlight ist der Anbau im Wohnzimmer mit offener Holzdecke und bodentiefer Fensterfront. Hier ist ein toller, sonniger Platz entstanden, um auch in den Wintermonaten den Ausblick in den gepflegten Garten genießen zu können. Im Sommer lockt die große Terrasse ebenso wie der herrliche Garten für ein ausgiebiges Sonnenbad. Für Ihren Fuhrpark steht eine Doppelgarage zur Verfügung. Anschließend an die Garage befindet sich noch ein Geräteraum. Insgesamt stellt diese hübsche Immobilie ein solides und gepflegtes Objekt mit viel Platz für eine Familie oder zwei Parteien dar. Durch die modernen Sanierungen und die gute Ausstattung kann das Haus sofort bezogen und schon bald ihr neuer Lebensmittelpunkt werden. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Property ID: 24231002 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

## Details of amenities

- Massivbauweise Bj. ca. 1950
- Anbau 1969 und 2001
- Wärmedämmverbundsystem 2001 und 2007
- Tondachziegel mit Wärmedämmung Bj. 2007
- Gasheizung Bj. 2023
- Solarthermie Bj. 2007
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat
- Holzfenster Doppelverglasung 2001-2007
- Zimmertüren aus Holz
- zwei Einbauküchen
- Gasherd im Erdgeschoss
- 2 Tageslichtbäder
- Loggia im DG
- Terrasse
- Doppelgarage

Property ID: 24231002 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

## All about the location

Porta Westfalica ist eine Stadt mit rund 37.000 Einwohnern im Kreis Minden-Lübbecke. Sie liegt im nordöstlichen Nordrhein-Westfalen, in der Region Ostwestfalen-Lippe zwischen Minden und Bielefeld; überwiegend östlich der Weser. Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Kleinenbremen in einer ruhigen Seitenstraße. Den Bahnhof in Bückeberg oder die Autobahn A2 kann man in wenigen Minuten mit dem PKW erreichen. Kleinenbremen selbst hat viel zu bieten, z.B. einen Edeka-Markt, Bäcker, Fleischer, Kindergarten, Grundschule, Vereine mit attraktiven Angeboten und vieles mehr direkt vor Ort. Die Altstadt Rinteln oder die Residenzstadt Bückeberg sind in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen. Die nächstgelegenen Großstädte sind Bielefeld (48 Kilometer südwestlich gelegen), Osnabrück (75 km westlich) und Hannover (70 km nordöstlich).

Property ID: 24231002 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 166.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

Property ID: 24231002 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Peter Hofmann

---

Kampstraße 37 Minden  
E-Mail: [minden@von-poll.com](mailto:minden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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