

Lübbecke - Kernstadt

Belle et spacieuse maison individuelle (1 à 2 logements) avec véranda, située dans un quartier calme de Lübbecke.

CODE DU BIEN: 25231013



PRIX D'ACHAT: 285.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 181 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 842 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25231013	Prix d'achat	285.000 EUR
Surface habitable	ca. 181 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison bifamiliale
Type de toiture	Toit en croupe	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8	Modernisation / Rénovation	2005
Chambres à coucher	4	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 96 m <sup>2</sup>
Année de construction	1934	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	4 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt**

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	27.06.2035	Consommation d'énergie	327.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	1934

CODE DU BIEN: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt**

## Une première impression

Cette charmante maison individuelle ou bifamiliale, construite en 1934, recherche de nouveaux propriétaires. Avec un terrain généreux d'environ 842 m<sup>2</sup>, une surface habitable d'environ 181 m<sup>2</sup> et une surface utile supplémentaire de près de 97 m<sup>2</sup>, cette maison est idéale pour les familles en quête d'espace. Elle comprend huit pièces au total, dont quatre chambres, parfaites pour les familles nombreuses ou multigénérationnelles. Deux salles de bains fonctionnelles assurent le confort au quotidien : au rez-de-chaussée, une salle d'eau avec douche et lavabo, complétée par des toilettes séparées dans le couloir. À l'étage, une agréable mezzanine donne accès à un balcon. Outre trois chambres potentielles, cet étage comprend également une salle de bains et offre un potentiel d'aménagement supplémentaire, comme une cuisine, un bureau ou une grande salle de bains de style spa. L'étage peut également être utilisé comme appartement indépendant pour les parents ou les enfants. Le système de chauffage a été rénové en 2005 et assure un confort thermique optimal. Un atout majeur est la véranda, ajoutée en 1985, qui offre une atmosphère lumineuse et agréable tout au long de l'année. Le jardin, facile d'entretien, avec sa terrasse couverte et sa véranda, invite à la détente et aux plaisirs du plein air. Un grand garage, accessible depuis la cour et le jardin, peut accueillir quatre véhicules. Le sous-sol de la maison principale offre un espace de rangement supplémentaire et de multiples possibilités d'aménagement. Malgré son emplacement paisible, la maison est parfaitement équipée en infrastructures modernes, notamment grâce à une connexion fibre optique pour un accès internet haut débit. Bien que le bâtiment nécessite une modernisation, il offre un potentiel de personnalisation considérable. Sa structure robuste, recouverte d'un enduit blanc, constitue une base solide pour des modifications d'aménagement personnalisées. Prenez rendez-vous dès maintenant pour une visite et découvrez toutes les possibilités offertes par cette propriété. Saisissez l'opportunité d'acquérir une maison chargée d'histoire et au potentiel d'avenir. Nous serions également

ravis de vous proposer une visite virtuelle de la maison.

**CODE DU BIEN: 25231013 - 32312 Lübecke - Kernstadt**

## Détails des commodités

- Massivbau
- weiß verputzt
- Krüppelwalmdach, Tondachziegel rot
- Kunststofffenster
- Rolläden, manuell
- Bodenbeläge: Laminat, Teppichboden, Kork, Fliesen
- Decken teilweise holzverkleidet
- Einbauküche mit E-Geräten
- Zimmertüren: teilweise holz, teilweise weiß
- Badezimmer mit Dusche und Waschtisch im EG
- separates WC in der Diele/EG
- Badezimmer mit Wanne, Dusche, WC und Waschtisch im OG
- Ölheizung von 2005
- Wintergarten ca. 1985
- Doppelgarage für 4 PKWs mit Zugang vom Hof und Garten
- überdachter Terrassenbereich/Veranda im Garten
- mehrere Abstellräume
- komplett unterkellert
- Glasfaseranschluss vorhanden

**CODE DU BIEN: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich im Zentrum von Lübbecke und ist sehr gut an die Infrastruktur angebunden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Kindergärten und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Lübbecke gehört zum Kreis Minden-Lübbecke in Ostwestfalen und hat ca. 26.000 Einwohner. Unmittelbar im Süden der Stadt Lübbecke liegt das Wiehengebirge und im Norden beginnt die Norddeutsche Tiefebene. Das Große Torfmoor und der Mittellandkanal laden zu Spaziergängen oder Fahrradtouren in der schönen Natur ein.

Die Kreisstadt Minden als Oberzentrum ist mit dem PKW in ca. 30 Minuten zu erreichen.

**CODE DU BIEN: 25231013 - 32312 Lübecke - Kernstadt**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 327.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934.

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 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.

**CODE DU BIEN: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Peter Hofmann

---

Kampstraße 37, 32423 Minden

Tel.: +49 571 - 94 19 288 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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