

Minden – Innenstadt

# Appartement lumineux avec 2 balcons dans un emplacement privilégié du quartier Glacis de Minden

CODE DU BIEN: 25231016



PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 103,65 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25231016 - 32427 Minden – Innenstadt

- 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: 25231016 - 32427 Minden – Innenstadt

## En un coup d'œil

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25231016                  |
| Surface habitable      | ca. 103,65 m <sup>2</sup> |
| Etage                  | 2                         |
| Pièces                 | 3                         |
| Chambres à coucher     | 2                         |
| Salles de bains        | 2                         |
| Année de construction  | 1926                      |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures      |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 299.000 EUR                                                               |
| Type                         | Etage                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2018                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | WC invités, Bloc-cuisine, Balcon                                          |

CODE DU BIEN: 25231016 - 32427 Minden – Innenstadt

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 17.07.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 179.90 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | F                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1926                      |

CODE DU BIEN: 25231016 - 32427 Minden – Innenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25231016 - 32427 Minden – Innenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25231016 - 32427 Minden – Innenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25231016 - 32427 Minden – Innenstadt

## La propriété



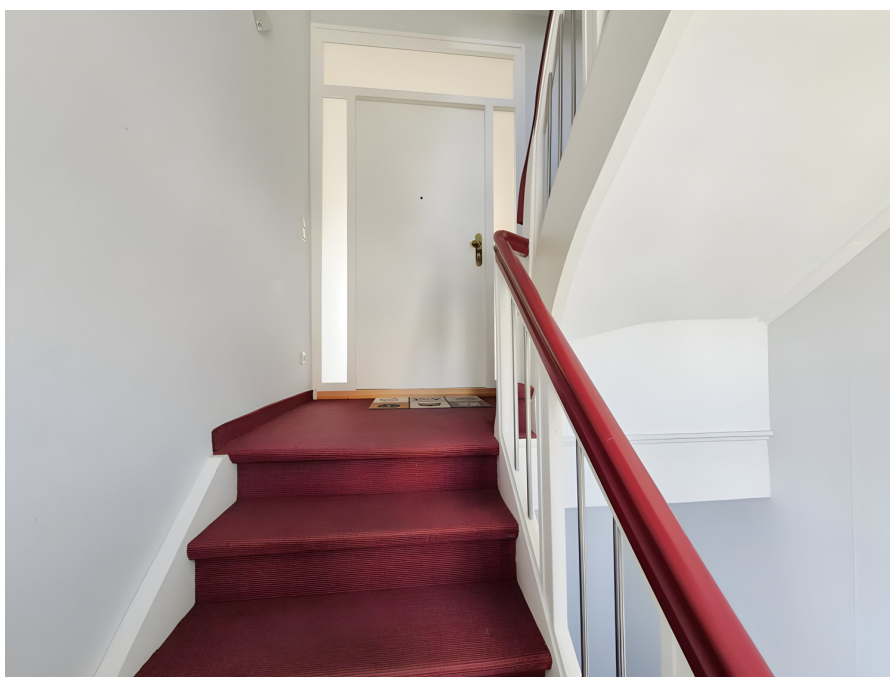
CODE DU BIEN: 25231016 - 32427 Minden – Innenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25231016 - 32427 Minden – Innenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25231016 - 32427 Minden – Innenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25231016 - 32427 Minden – Innenstadt

## Une première impression

Vivre dans le quartier Glacis – ce magnifique appartement baigné de lumière réalise votre rêve. Son architecture élégante et son agencement bien pensé séduisent. Deux balcons orientés sud et sud-ouest remplacent un jardin et offrent un confort de vie nettement supérieur ! Cet immeuble de trois appartements, bien entretenu et construit initialement en 1926, a été entièrement rénové en 1999 et offre aujourd'hui un cadre idéal pour ceux qui recherchent un logement confortable dans un environnement calme et verdoyant. Son emplacement dans le quartier prisé de Minden Glacis est un véritable atout. Niché au cœur de la ceinture verte de la ville, cet appartement allie les avantages d'un cadre paisible et verdoyant à la proximité des commodités urbaines. Avec une surface habitable d'environ 103,65 m<sup>2</sup>, cet appartement offre un espace généreux pour les couples ou les petites familles qui privilégient le confort et une atmosphère agréable. Trois pièces aux proportions harmonieuses, dont deux chambres, offrent de nombreuses possibilités d'aménagement. Le vaste séjour/salle à manger, lumineux et accueillant, est parfait pour partager des moments de détente en famille ou entre amis. La cuisine, au design charmant, est séparée de la salle à manger par une simple porte coulissante en verre. Attenant à la cuisine, un balcon exposé plein sud est idéal pour profiter des repas aux beaux jours. Deux salles de bains, l'une avec baignoire et l'autre avec douche, assurent confort et praticité au quotidien. Une cave privative offre un espace de rangement supplémentaire. De plus, une buanderie commune et un local à vélos sont à votre disposition, facilement accessibles depuis la cour. Votre voiture pourra être garée en toute sécurité sous le carport. En résumé : ce bien allie un agencement fonctionnel, des prestations de qualité et un emplacement privilégié – idéal pour ceux qui recherchent un foyer harmonieux. Nous serions ravis de vous accueillir pour une visite privée, afin que vous puissiez apprécier par vous-même tous les atouts de ce bien.

CODE DU BIEN: 25231016 - 32427 Minden – Innenstadt

## Détails des commodités

- Massivbauweise
- Holzfenster mit 2-fach Isolierverglasung
- Fliegengitter mit Rahmen an beiden Terrassentüren
- Türen: teilweise Glas, teilweise Holz weiß
- 1 Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschbecken
- 1 Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken
- Bodenbeläge: Fliesen und Laminat
- Einbauküche mit E-Geräten, Induktionskochfeld
- 2 Balkone, Zugang vom Wohnbereich und Küche
- elektrische Markise
- Carportstellplatz
- Gegensprechanlage Haustür
- 1 Kellerraum
- Gemeinschafts-Waschküche- und Fahrradkeller

**CODE DU BIEN: 25231016 - 32427 Minden – Innenstadt**

## Tout sur l'emplacement

Die geschichtsträchtige Stadt Minden ist mit ca. 84.000 Einwohnern ein bedeutendes Wirtschafts-, Handels- und Dienstleistungszentrum im Norden Nordrhein-Westfalens.

Die Weser und der Mittellandkanal treffen sich in unmittelbarer Nähe der Innenstadt.

Nahe der A2 und der A30 gelegen, ermöglichen die beiden Autobahnen eine schnelle Anbindung Mindens an das Ruhrgebiet und die Niederlande.

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Sackgassenlage im Mindener Glacis und ist hervorragend an die Infrastruktur angebunden. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen etc. sind nur in wenigen Minuten erreichbar.

Das Johannes Wesling Klinikum ist nur wenige Autominuten entfernt.  
Die Mindener Innenstadt erreichen sie bei einem lockeren Spaziergang in wenigen Minuten.

CODE DU BIEN: 25231016 - 32427 Minden – Innenstadt

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 179.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1926.  
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 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.

CODE DU BIEN: 25231016 - 32427 Minden – Innenstadt

## 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)