

Lübbecke – Kernstadt

???????????, ?????? ?????????????? ??? 1-2  
??????????? ?? ?????????? ?? ?????? ??????????  
??? Lübbecke

?????? ??????: 25231013



???? ??????: 285.000 EUR • ??????????: ca. 181 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ?: 842 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ?????????? ??????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ??????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ??????????????

● ??????????????????????

????????? ??????????: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25231013
???????????	ca. 181 m <sup>2</sup>
????? ???????	????????????? ??????
??????????	8
????????????? ????	4
???????????	
???????????	2
????? ??????????????	1934
????? ??????????????	4 x ??????

????? ????????	285.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2005
???????????	???????
???????????????????	ca. 96 m <sup>2</sup>
???????	???????, WC ???????????, ?????, ??????????????? ???????, ????????

????????? ??????????: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

## ????????????? ??????????

????? ????????????	?????
?????????????	27.06.2035
???????????????	
?????? ???	
????? ????????????	?????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	327.70 kWh/m²a
???????????	
???????????	H
???????????	
???????????	
????? ??????????????	1934
????????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

????????? ??????????: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

?? ????????



???????? ?????: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

?? ???????



???????? ?????: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

?? ???????



???????? ?????: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

?? ???????



???????? ?????: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

?? ???????



???????? ?????: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

?? ???????



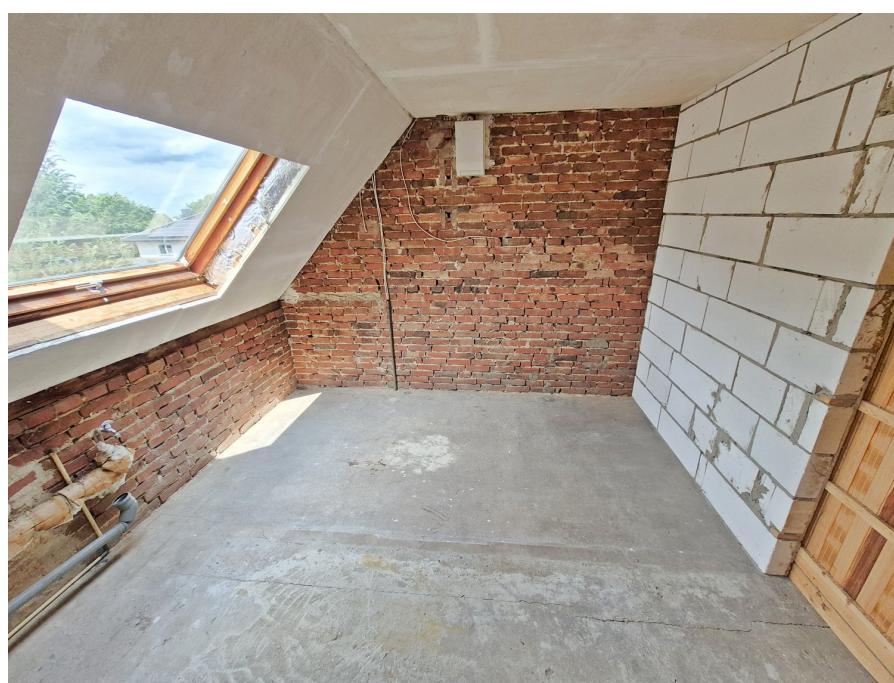
???????? ?????: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

?? ???????



???????? ?????: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

?? ???????



???????? ?????: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

?? ???????



????????? ??????????: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

?? ????????



????????? ??????????: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

?? ????????



????????? ??????????: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

## ??? ?????? ??????????

????? ? ?????????? ?????????????? ? ??????? ??????????, ?????????? ??? ?? 1934,  
????????? ???? ??????????????. ?? ??? ?????????????? ?????????? ?????????? 842 ?.?,  
?????????? ??????? 181 ?.?. ??? ??? ?????????? ?????????? ?????????? ??????? 97 ?.?,  
????? ??????? ??? ?????????????? ??? ?????????? ?????? ????. ?? ?????? ??????????  
????????? ??? ???????, ?????????????????????? ?????????? ?????????? - ???????  
??? ??????? ?????????????? ? ?????????? ?????? ??????. ??? ?????????????? ??????  
????????????? ?????????????? ?????: ??? ???????, ?????????? ??? ?????? ?? ?????? ???  
??????, ??? ?????????????? ??? ??? ?????????? WC ??? ????????. ??? ??????  
?????, ?? ?????? ??? ??????? ??? ?? ?????????? ??? ?????? ??? ????????. ?????? ??? ?? ???  
????? ???????????, ??? ? ?????? ?????????? ?????? ??? ?????? ??? ??????? ???  
?????????? ?????????? ??????????, ??? ???????, ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ??????  
????? ??? . ? ?????? ?????? ?? ?????????? ?????? ?? ?????????????? ?? ??????????  
?????????? ??? ?????? ? ??????. ?? ?????? ?????????? ?????????? ?? 2005 ??  
????????? ?????????? ?????? ????????. ??? ?????????? ?????????? ??????? ??  
??????????, ??? ?????????? ?? 1985, ?? ?????? ?????????? ??? ?????? ???  
?????????? ??????????? ??? ?? ??????. ? ?????? ?? ??? ?????? ??????????  
??????????, ?? ??????? ?????? ??? ???, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ??  
?????????? ??? ??????. ??? ?????? ??????, ?????????? ??? ??? ??? ??? ??? ??? ??  
??? ??? ??? ???, ?????????? ?????? ??????. ?? ?????? ?????? ??? ??? ??? ??? ??  
????????? ?????????? ?????????? ?????????? ??? ??? ??? ??? ?????????? ???  
???????. ??? ??? ??? ?????? ?????????? ???, ?? ?????? ?????? ??? ?????????? ??  
????????? ???????, ?????????????????? ??? ?????? ?????? ?????? ??? ??? ??  
internet ?????? ??????????. ??? ?? ?????? ?????? ?????????? ???????????, ???  
?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ??????????. ? ??????, ??? ??????????  
????????? ??? ??????? ??? ??? ?????????? ?????????? ?????????? ??????????. ???????  
??? ?????????? ??? ?? ?????? ??? ?????????? ??? ?? ?????? ??? ?????? ??? ??????  
????????????? ??? ?????????? ??? ?? ?????? ??? ??????. ?????????? ??? ?????????? ??  
?????????? ??? ?????? ?? ?????? ??? ?????? ?????????? ?????????? ?? ???????  
????? ?? ??? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????????? ??? ???????.

????????? ??????????: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

## ???????????????? ??? ????????

- 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

????????? ??????????: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

??? ??? ??? ??????????

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.

???????? ?????: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

## ????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

????????? ??????????: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Peter Hofmann

---

Kampstraße 37, 32423 Minden

Tel.: +49 571 - 94 19 288 0

E-Mail: minden@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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