

Minden – Königstor

Schöne Wohnung mit 2 Zimmern, zentral gelegen, inklusive Garage

????????? ??????????: 25231022



www.von-poll.com

???? ??????: 135.000 EUR • ??????????: ca. 71 m² • ??????: 2

??????? ???????: 25231022 - 32427 Minden – Königstor

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 25231022 - 32427 Minden – Königstor

?? ??? ??????

??????? ????????	25231022	???? ??????	135.000 EUR
??????????	ca. 71 m²	??????????	??????
??????	2	??????????	Käuferprovision
???????	2		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ??	1		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
?????????	1		Kaufpreises
???? ???????????	1972	???????	??????
????? ????????????	1 x ??????	???????	?????????

???????? ?????????: 25231022 - 32427 Minden – Königstor

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ???????????	?????? ?????? ?????	?????? ????????????? ??????????	114.60 kWh/m²a
???????????? ???????????????? ?????? ??	29.05.2028	????????? ????????????? ?????????	D
???? ???????????	?????	???? ?????????? ???????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1972

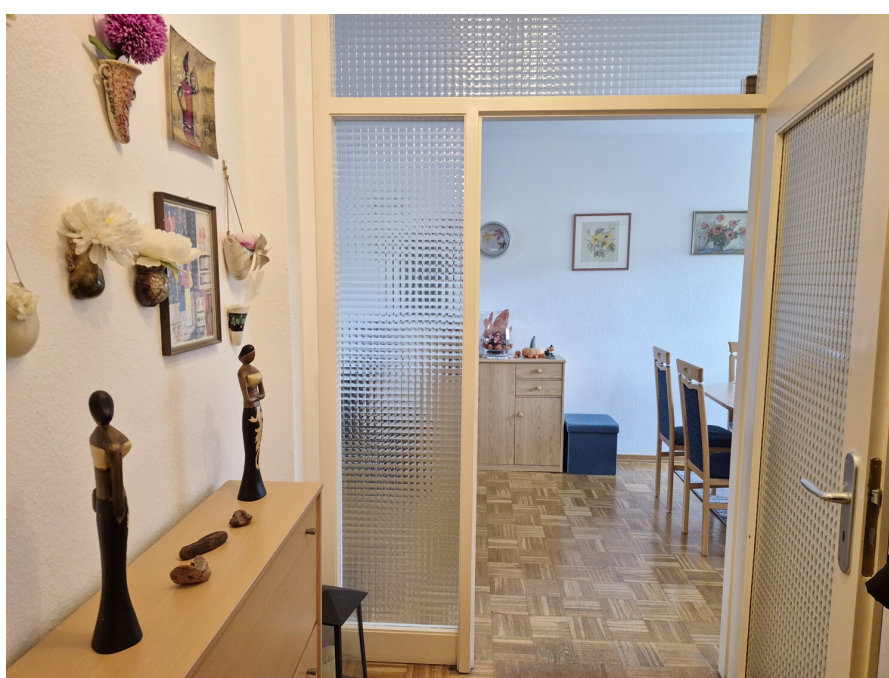
??????? ???????: 25231022 - 32427 Minden – Königstor

?? ????????



???????? ?????????: 25231022 - 32427 Minden – Königstor

?? ????????



??????? ???????: 25231022 - 32427 Minden – Königstor

?? ????????



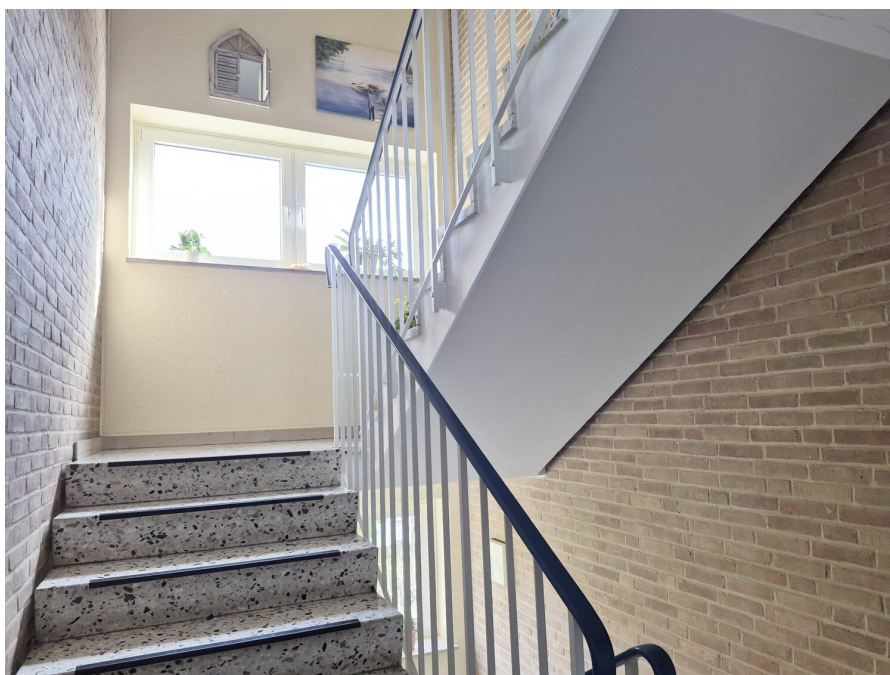
??????? ?????????: 25231022 - 32427 Minden – Königstor

?? ????????



???????? ?????????: 25231022 - 32427 Minden – Königstor

?? ????????



??????? ?????????: 25231022 - 32427 Minden – Königstor

?? ????????



???????? ?????: 25231022 - 32427 Minden – Königstor

?? ???????



??????? ???????: 25231022 - 32427 Minden – Königstor

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

Diese schöne 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 71 m² befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1972.

Das Gebäude verfügt über einen Aufzug, der einen komfortablen Zugang zu allen Etagen ermöglicht und den Alltag insbesondere für ältere Menschen oder Familien mit Kindern erleichtert.

Die 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine Reihe klarer Vorteile: großes, helles Wohn- und Esszimmer zur Ost und Westseite mit großen Fensterfronten ausgestattet. Angrenzend die geräumige Küche mit Einbauküche. Besonders erwähnenswert ist die große Loggia sowie ein praktischer Abstellraum und die getrennte Anordnung von Bad und Toilette. Zusätzlich stehen ein Kellerraum sowie eine Garage zur Verfügung.

Die Wohnung ist aktuell vermietet, somit bieten sich hier für Kapitalanleger mehrere überzeugende Aspekte: eine stabile und langfristig gesicherte Vermietung, eine bereits geplante Mieterhöhung auf 9,10 €/m² zuzüglich Garagenmiete sowie eine überschaubare Eigentümergemeinschaft mit einem gut geführten Rücklagenkonto.

Das gepflegte Wohnhaus liegt in einem nachgefragten Wohnumfeld, das kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen sowie öffentlichen Verkehrsmitteln bietet. Eine gute Verkehrsanbindung rundet das Wohnangebot ab und macht diese Adresse für Pendler und Stadtmenschen gleichermaßen attraktiv.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Lassen Sie sich vor Ort von den Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen.

??????? ???????: 25231022 - 32427 Minden – Königstor

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

- Massivbauweise ca. 1972
- Fahrstuhl
- Gemeinschaftsräume: Fahrradkeller, Trockenraum
- Bodenbeläge: Parkett, Fliesen, PVC
- weiße Türen
- Kunststofffenster Doppelverglasung Bj. 2015 und 2018
- manuelle Außenrollläden
- Gaszentralheizung
- Bad mit Dusche und Waschbecken
- separates WC
- Einbauküche
- große Loggia
- Garage
- Kellerraum

??????? ?????????: 25231022 - 32427 Minden – Königstor

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

Das Objekt befindet sich im Stadtteil Königstor.

Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsanbindungen, Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Das Wasserstraßenkreuz als beliebter Ausflugsort ist mit dem Fahrrad schnell zu erreichen.

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

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

??????? ???????: 25231022 - 32427 Minden – Königstor

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.5.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 114.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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.

??????? ???????: 25231022 - 32427 Minden – Königstor

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

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

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