

Lübbecke – Kernstadt

## Vonzó, nagy, télikerttel rendelkező 1-2 családi ház, csendes helyen Lübbecke-ben

VP azonosító: 25231013



VÉTELÁR: 285.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 181 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 842 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

## Áttekintés

VP azonosító	25231013	Vételár	285.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 181 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Konytteto	Modernizálás / felújítás	2005
Szobák	8	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálószobák	4	Hasznos terület	ca. 96 m <sup>2</sup>
Fürdoszobák	2	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
Építés éve	1934		
Parkolási lehetőségek	4 x Garázs		

VP azonosító: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	27.06.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	327.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1934

VP azonosító: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

## Az ingatlan



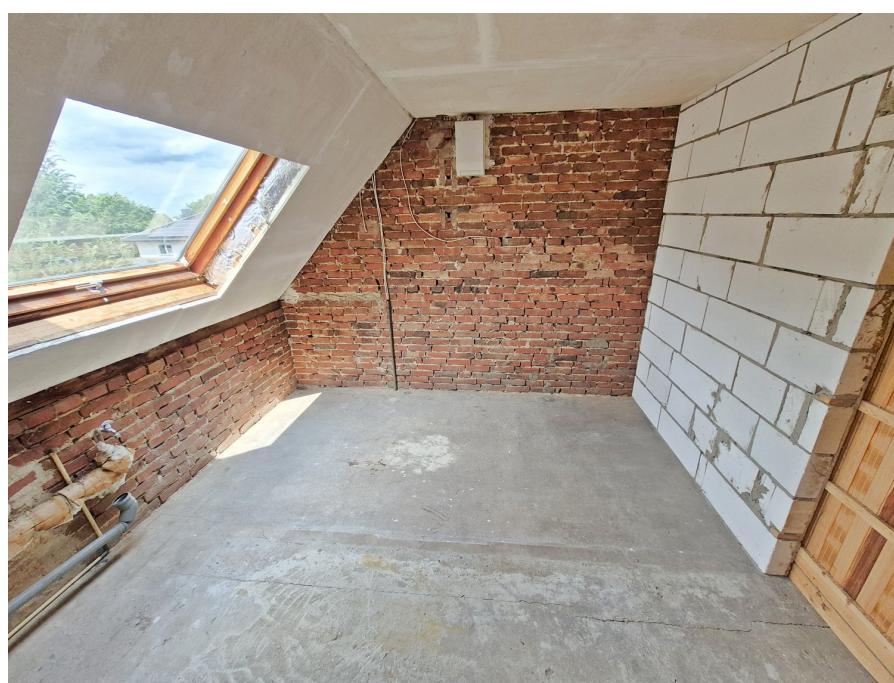
VP azonosító: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt**

## Az elso benyomás

Ez a bájos, egy- vagy kétlakásos ház, amely 1934-ben épült, új tulajdonosokat keres. A tágas, körülbelül 842 m<sup>2</sup>-es telekkel, a körülbelül 181 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel és a közel 97 m<sup>2</sup>-es további hasznos alapterülettel ez a ház ideális a tágas teret kereső családok számára. A házban összesen nyolc szoba található, köztük négy hálószoba – tökéletes nagycsaládosok vagy többgenerációs együttélés számára. Két funkcionális fürdoszoba gondoskodik a minden nap kényelméről: A földszinten található egy zuhanyzós és mosdós fürdoszoba, amelyet a folyosón található külön WC egészít ki. Az emeleten egy hívogató galéria található, ahonnan az erkélyre lehet kijutni. A három lehetséges hálószoba mellett ezen a szinten található még egy fürdoszoba, valamint további fejlesztési lehetőségek, például konyha, dolgozószoba vagy egy nagy, spa-szerű fürdoszoba. Az emelet külön lakásként is használható a szülők vagy a gyermekek számára. A futési rendszert 2005-ben újították fel, és megbízhatóan biztosítja a kellemes meleget. Különös vonzerovel bír az 1985-ben épült télikert, amely egész évben világos és kellemes hangulatot biztosít. Az alacsony karbantartási igényű kert fedett terasszal és verandával csábít a kikapcsolódásra és a szabadban tartózkodás élvezetére. A nagy garázs, amely az udvarról és a kertból is megközelíthető, négy jármű befogadására alkalmas. A foház alatti pince további tárolóhelyet és számos felhasználási lehetőséget kínál. Csendes elhelyezkedése ellenére a ház jól kapcsolódik a modern infrastruktúrához, beleértve a nagy sebességu internethöz szükséges optikai kábeles kapcsolatot is. Bár az épület modernizálásra szorul, ez hatalmas lehetőségeket rejt magában a testreszabásra. A masszív, fehérré vakolt szerkezet szilárd alapot biztosít az egyedi tervezési módosításokhoz. Foglaljon idopontot most megtekintésre, hogy megtapasztalja az ingatlanban rejlo számos lehetőséget. Ragadja meg a lehetőséget, hogy egy olyan otthonra tegyen szert, amely történelemmel és jövőbeli potenciállal is rendelkezik. Örömmel tartunk Önnek virtuális túrát a házban.

VP azonosító: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt**

## További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Peter Hofmann

---

Kampstraße 37, 32423 Minden  
Tel.: +49 571 - 94 19 288 0  
E-Mail: [minden@von-poll.com](mailto:minden@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez*

---

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