

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 első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt

## Áttekintés

VP azonosító	25231013
Hasznos lakótér	ca. 181 m <sup>2</sup>
Teto formája	Konytteto
Szobák	8
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1934
Parkolási lehetőségek	4 x Garázs

Vételár	285.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2005
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 96 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	<b>Olaj</b>
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	<b>27.06.2035</b>
Energiaforrás	<b>Olaj</b>

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

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 első 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 kereso családok számára. A házban összesen nyolc szoba található, köztük négy hálószoba – tökéletes nagycsaládok vagy többgenerációs együttélés számára. Két funkcionális fürdőszoba gondoskodik a mindennapi kényelméről: A földszinten található egy zuhanyzós és mosdós fürdőszoba, 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 fürdőszoba, valamint további fejlesztési lehetőségek, például konyha, dolgozószoba vagy egy nagy, spa-szerű fürdőszoba. Az emelet külön lakásként is használható a szülők vagy a gyermekek számára. A fűtési rendszert 2005-ben újították fel, és megbízhatóan biztosítja a kellemes meleget. Különös vonzeróval bír az 1985-ben épült télikert, amely egész évben világos és kellemes hangulatot biztosít. Az alacsony karbantartási igényű kert fedett terrasszal és verandával csábít a kikapcsolódásra és a szabadban tartózkodás élvezetére. A nagy garázs, amely az udvarról és a kertből 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 internethez szükséges optikai kábeles kapcsolatot is. Bár az épület modernizálásra szorul, ez hatalmas lehetőségeket rejt magában a testreszabásra. A masszív, fehérre vakolt szerkezet szilárd alapot biztosít az egyedi tervezési módosításokhoz. Foglaljon időpontot 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 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.

**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 felelősségkizárásához*

---

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