

Lübbecke - Kernstadt

## Bella e spaziosa casa mono-bifamiliare con veranda in posizione tranquilla a Lübbecke

Codice oggetto: 25231013



PREZZO D'ACQUISTO: 285.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 181 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 842 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 25231013               |
| Superficie netta    | ca. 181 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a falde spezzate       |
| Vani                | 8                      |
| Camere da letto     | 4                      |
| Bagni               | 2                      |
| Anno di costruzione | 1934                   |
| Garage/Posto auto   | 4 x Garage             |

|                                    |                                                                                 |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 285.000 EUR                                                                     |
| Casa                               | Casa bifamiliare                                                                |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2005                                                                            |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                       |
| Superficie lorda                   | ca. 96 m <sup>2</sup>                                                           |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

**Codice oggetto: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt**

## Dati energetici

|                                         |                             |                                                       |                                         |
|-----------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Riscaldamento                           | <b>Olio</b>                 | Certificazione energetica                             | <b>Attestato Prestazione Energetica</b> |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>27.06.2035</b>           | Consumo energetico                                    | <b>327.70 kWh/m²a</b>                   |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Combustibile liquido</b> | Classe di efficienza energetica                       | <b>H</b>                                |
|                                         |                             | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1934</b>                             |

**Codice oggetto: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt**

## La proprietà



Codice oggetto: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt

## La proprietà



**Codice oggetto: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt**

## La proprietà



Codice oggetto: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt

## La proprietà



**Codice oggetto: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt**

## Una prima impressione

Questa affascinante casa unifamiliare o bifamiliare, costruita in modo solido nel 1934, è alla ricerca di nuovi proprietari. Con un ampio terreno di circa 842 m<sup>2</sup>, una superficie abitabile di circa 181 m<sup>2</sup> e una superficie utile aggiuntiva di quasi 97 m<sup>2</sup>, questa casa è ideale per le famiglie che cercano ampi spazi. La casa dispone di un totale di otto locali, di cui quattro camere da letto, perfetti per famiglie numerose o per la convivenza multigenerazionale. Due bagni funzionali garantiscono il comfort quotidiano: al piano terra si trova un bagno con doccia e lavabo, completato da un WC separato nel corridoio. Al piano superiore si trova un'invitante galleria con accesso al balcone. Oltre a tre potenziali camere da letto, questo piano offre anche un bagno e ulteriori possibilità di ampliamento, come una cucina, uno studio o un ampio bagno in stile spa. Il piano superiore potrebbe anche essere utilizzato come appartamento separato per genitori o figli. L'impianto di riscaldamento è stato rinnovato nel 2005 e fornisce un calore confortevole e affidabile. Un punto forte è la veranda, aggiunta nel 1985, che offre un'atmosfera luminosa e piacevole tutto l'anno. Il giardino, di facile manutenzione, con terrazza coperta e veranda, invita a rilassarsi e godersi l'aria aperta. Un ampio garage, accessibile sia dal cortile che dal giardino, può ospitare quattro veicoli. Il seminterrato sotto la casa principale offre ulteriore spazio di stoccaggio e una varietà di potenziali utilizzi. Nonostante la posizione tranquilla, la casa è ben collegata alle infrastrutture moderne, inclusa una connessione in fibra ottica per internet ad alta velocità. Sebbene l'edificio necessiti di ammodernamento, questo offre un enorme potenziale di personalizzazione. La robusta struttura intonacata di bianco fornisce una solida base per modifiche di design personalizzate. Prenota subito un appuntamento per una visita per scoprire le numerose possibilità offerte da questa proprietà. Cogli l'opportunità di acquistare una casa con storia e potenziale futuro. Saremo inoltre lieti di offrirti un tour virtuale della casa.

**Codice oggetto: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt**

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 327.70 kwh/(m²\*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 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.

**Codice oggetto: 25231013 - 32312 Lübbecke - Kernstadt**

## Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Peter Hofmann**

---

**Kampstraße 37, 32423 Minden**

**Tel.: +49 571 - 94 19 288 0**

**E-Mail: [minden@von-poll.com](mailto:minden@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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