

Minden - Bölhorst

Interessantes Zweifamilienhaus mit viel Platz in sehr guter Lage

Codice oggetto: 26231008



PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 190 m² • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 823 m²

Codice oggetto: 26231008 - 32429 Minden - Böhhorst

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

Codice oggetto: 26231008 - 32429 Minden - Böhhorst

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26231008	Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Superficie netta	ca. 190 m ²	Casa	Casa bifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	10	Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1961	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x Garage		

Codice oggetto: 26231008 - 32429 Minden - Böhhorst

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	235.00 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	04.02.2036	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1961

Codice oggetto: 26231008 - 32429 Minden - Böhhorst

La proprietà



Codice oggetto: 26231008 - 32429 Minden - Böhhorst

La proprietà



Codice oggetto: 26231008 - 32429 Minden - Böhhorst

La proprietà



Codice oggetto: 26231008 - 32429 Minden - Böhlorst

La proprietà



Codice oggetto: 26231008 - 32429 Minden - Böhhorst

La proprietà



Codice oggetto: 26231008 - 32429 Minden - Böhhorst

La proprietà



Codice oggetto: 26231008 - 32429 Minden - Böhhorst

La proprietà



Codice oggetto: 26231008 - 32429 Minden - Böhhorst

La proprietà



Codice oggetto: 26231008 - 32429 Minden - Böhhorst

La proprietà



Codice oggetto: 26231008 - 32429 Minden - Böhhorst

La proprietà



Codice oggetto: 26231008 - 32429 Minden - Böhhorst

La proprietà



Codice oggetto: 26231008 - 32429 Minden - Böhhorst

Una prima impressione

In ruhiger und begehrter Lage präsentiert sich dieses massiv errichtete Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1961. Die Immobilie wurde 1975 sowie 1988 erweitert und kontinuierlich an die Bedürfnisse ihrer Bewohner angepasst. So entstand ein großzügiges Wohnhaus mit insgesamt zehn Zimmern, verteilt auf zwei eigenständige Wohneinheiten – ideal für Mehrgenerationenwohnen oder zur teilweisen Vermietung.

Jede Einheit überzeugt durch individuelle Highlights und viel Raum.

Erdgeschoss – Komfort in jeder Lebensphase

Das Erdgeschoss eignet sich hervorragend für alle Altersgruppen. Die Details wie der begehbare Duschbereich sowie die sonnige Terrasse sind besonders für ältere Familienmitglieder attraktiv.

Dachgeschoss – Wohnen mit Maisonette-Charakter

Das Dachgeschoss beeindruckt durch seinen besonderen Zuschnitt im Maisonette-Stil. Herzstück dieser Ebene ist das großzügige Wohnzimmer mit breiter Fensterfront, die für viel Tageslicht und ein angenehmes, offenes Raumgefühl sorgt.

Im ausgebauten Spitzboden stehen zusätzlich 2,5 flexibel nutzbare Räume zur Verfügung – ideal als Homeoffice, Hobbyraum oder zusätzliche Schlafbereiche. Diese Etage eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für individuelle Wohnkonzepte.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet neben reichlich Stauraum sogar einen beheizbaren Partyraum – perfekt für gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Auch in puncto Mobilität ist bestens vorgesorgt: Eine Garage sowie ein Carport bieten ausreichend Stellfläche für Ihren Fuhrpark.

Der gepflegte Garten rund um das Haus schafft eine grüne Oase und lädt zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern ein.

Überzeugen Sie sich gerne im Rahmen einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieses Hauses.

Codice oggetto: 26231008 - 32429 Minden - Böhhorst

Dettagli dei servizi

- Massivbau ca. 1961
- Anbau 1975 und 1988
- Satteldach mit Tonziegel von Meyer-Holsen
- Kunststofffenster 2-fach Verglasung überwiegend Bj. 2015-2023, teilweise Bj. 1988
- manuelle Jalousien
- Holztüren
- Gasheizung Bj 2005, Brennertausch 2024
- Einbauküche mit E-Geräten
- 2 Bäder, Gäste WC und WC im Keller
- Balkon und Terrasse
- Carport mit Fahrradschuppen und Garage
- Gartenhaus
- mehrere Unterstände
- voll unterkellert
- Glasfaser

Codice oggetto: 26231008 - 32429 Minden - Böhhorst

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im beliebten Wohngebiet Böhhorst mit ruhiger Atmosphäre. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur: Das Einkaufszentrum Porta Markt mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätte, Grundschule und öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzer Entfernung erreichbar und ermöglichen eine komfortable Lebensführung.

Auch die Nähe zum Johannes-Wesling-Klinikum zeichnet die Lage der Immobilie besonders aus.

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

Die Weser und der Mittellandkanal treffen sich in unmittelbarer Nähe der Innenstadt.

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

Codice oggetto: 26231008 - 32429 Minden - Böhhorst

Ulteriori informazioni

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.

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.

Codice oggetto: 26231008 - 32429 Minden - Böhhorst

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com