

Minden - Bölhorst

# Interessantes Zweifamilienhaus mit viel Platz in sehr guter Lage

*Número da propriedade: 26231008*



**PREÇO DE COMPRA: 399.000 EUR • ÁREA: ca. 190 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 823 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26231008 - 32429 Minden - Böhhorst**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26231008 - 32429 Minden - Böhhorst

## Numa vista geral

Número da propriedade	26231008	Preço de compra	399.000 EUR
Área	ca. 190 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2023
Quartos	10	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1961		
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 26231008 - 32429 Minden - Böhhorst

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	235.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	04.02.2036	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1961

Número da propriedade: 26231008 - 32429 Minden - Bölhorst

## O imóvel



Número da propriedade: 26231008 - 32429 Minden - Bölhorst

## O imóvel



Número da propriedade: 26231008 - 32429 Minden - Böhhorst

## O imóvel



Número da propriedade: 26231008 - 32429 Minden - Böhlorst

## O imóvel



Número da propriedade: 26231008 - 32429 Minden - Böhhorst

## O imóvel



Número da propriedade: 26231008 - 32429 Minden - Böhhorst

## O imóvel



Número da propriedade: 26231008 - 32429 Minden - Böhhorst

## O imóvel



Número da propriedade: 26231008 - 32429 Minden - Böhlorst

## O imóvel



Número da propriedade: 26231008 - 32429 Minden - Böhhorst

## O imóvel



Número da propriedade: 26231008 - 32429 Minden - Böhhorst

## O imóvel



Número da propriedade: 26231008 - 32429 Minden - Böhhorst

## O imóvel



**Número da propriedade: 26231008 - 32429 Minden - Böhhorst**

## Uma primeira impressão

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.

**Número da propriedade: 26231008 - 32429 Minden - Böhhorst**

## Detalhes do equipamento

- 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

**Número da propriedade: 26231008 - 32429 Minden - Böhhorst**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 26231008 - 32429 Minden - Böhhorst**

## Outras informações

**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.

**Número da propriedade: 26231008 - 32429 Minden - Bölhorst**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Peter Hofmann

---

Kampstraße 37, 32423 Minden

Tel.: +49 571 - 94 19 288 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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