Porta Westfalica

Wohnen, vermieten, entwickeln – vielseitiger Bungalow auf großzügigem Grundstück

Objektnummer: 26231024



KAUFPREIS: 410.000 EUR • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 2443 m^2

Objektnummer: 26231024 - 32457 Porta Westfalica

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26231024 - 32457 Porta Westfalica

Auf einen Blick

Objektnummer	26231024
Dachform	Walmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1966
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	410.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26231024 - 32457 Porta Westfalica

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	01.03.2031
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	138.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 26231024 - 32457 Porta Westfalica

Die Immobilie





Objektnummer: 26231024 - 32457 Porta Westfalica

Die Immobilie

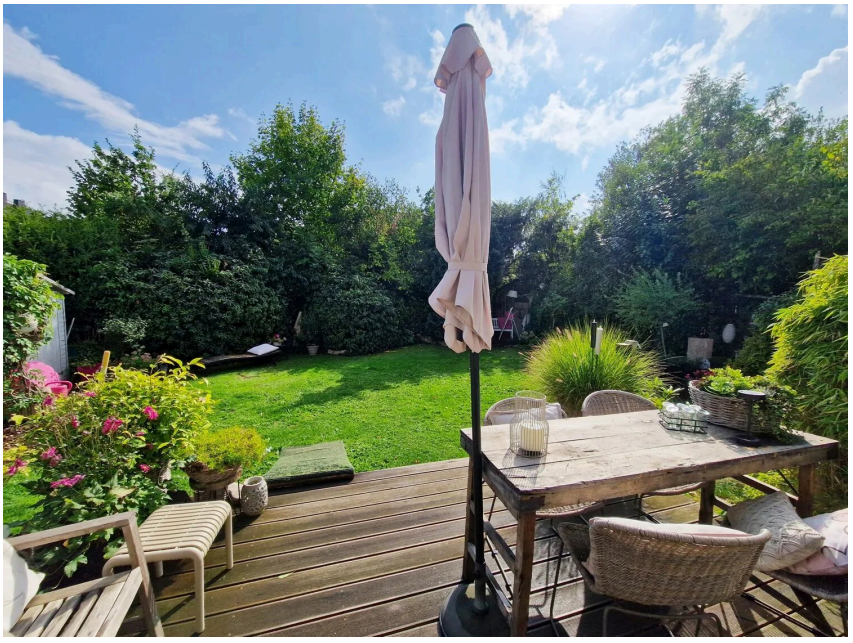




Objektnummer: 26231024 - 32457 Porta Westfalica

Die Immobilie





Objektnummer: 26231024 - 32457 Porta Westfalica

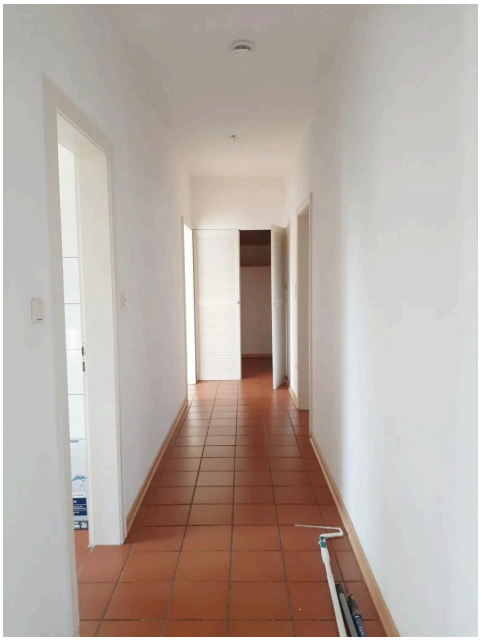
Die Immobilie





Objektnummer: 26231024 - 32457 Porta Westfalica

Die Immobilie





Objektnummer: 26231024 - 32457 Porta Westfalica

Ein erster Eindruck

Dieser großzügige Bungalow aus dem Baujahr ca. 1966 befindet sich auf einem ca. 2.443 m² großen Grundstück und bietet aufgrund seiner Aufteilung und Grundstücksgröße vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Im Jahr 2006 wurde das Gebäude in zwei eigenständige Wohneinheiten aufgeteilt. Durch die bauliche Gestaltung vermitteln die beiden Einheiten nahezu den Charakter von zwei Doppelhaushälften unter einem Dach – eine attraktive Lösung beispielsweise für Mehrgenerationenwohnen, Familien mit zusätzlicher Vermietung oder die Kombination aus Eigennutzung und Kapitalanlage, was im aktuellen Status ideal wäre.

Beide Wohneinheiten verfügen über ca. drei Zimmer und ermöglichen komfortables Wohnen auf einer Ebene. Jede Einheit besitzt eine eigene Terrasse sowie einen klar abgegrenzten Gartenbereich. Wohnen auf einer Ebene – komfortabel und zukunftsorientiert

Die vordere Wohneinheit verfügt über eine Wohnfläche von ca. 115 m², verteilt auf drei Zimmer.
Die Einheit wurde im Jahr 2006 modernisiert, befindet sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand und ist langfristig vermietet. Eine eigene Terrasse und ein separater Gartenbereich ergänzen das Wohnangebot. Zur Einheit gehört außerdem ein Carport.

Die hintere Wohneinheit bietet ca. 83 m² Wohnfläche, ebenfalls aufgeteilt auf drei Zimmer.
Im Jahr 2006 wurde dieser Gebäudeteil mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) versehen. Auch diese Einheit verfügt über eine eigene Terrasse, einen klar abgegrenzten Gartenbereich sowie eine Garage.

Die Aufteilung und Größe machen diesen Bereich beispielsweise für eine junge Familie interessant, die sich den Traum vom eigenen Zuhause verwirklichen möchte. Da diese Wohnung zum 01.11.2026 frei wird, bietet sich hier die Möglichkeit, kurzfristig selbst einzuziehen und gleichzeitig durch die Vermietung der zweiten Einheit laufende Einnahmen zu erzielen.

Auf dem ca. 2.443 m² großen Grundstück besteht möglicherweise zusätzliches Entwicklungspotenzial.
Eine unverbindliche Anfrage beim zuständigen Bauamt hat ergeben, dass einer grundsätzlichen Wohnbebauung in diesem Bereich nach derzeitiger Einschätzung nichts entgegensteht. Eine verbindliche Aussage zur Bebaubarkeit kann jedoch

ausschließlich im Rahmen einer entsprechenden Bauvoranfrage bzw. Baugenehmigung getroffen werden.

Objektnummer: 26231024 - 32457 Porta Westfalica

Ausstattung und Details

- Massivbauweise, Baujahr ca. 1966
- Walmdach, ca. 2006 neu gedeckt mit Tonziegeln
- Verputzte Fassade, teilweise mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS)
- Fast vollständig unterkellert
- Nicht ausgebauter Spitzboden
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung, Baujahre ca. 1993 und 2006
- Manuelle Jalousien
- Weiße Holztüren
- Gasheizung, Baujahr ca. 2006
- Zwei separate Terrassen
- Garage und Carport
- Großzügiges Grundstück mit möglicher Abteilung eines zusätzlichen Baugrundstücks

Objektnummer: 26231024 - 32457 Porta Westfalica

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Neesen von Porta Westfalica, in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, viel Grün und der Nähe zur Weser.

Neesen bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Grundschule, Ärzten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Durch die schnelle Erreichbarkeit der B 61, B 65, B 482 und der A2 bestehen sehr gute Verbindungen nach Minden, Bad Oeynhausen, Bielefeld und Hannover. Auch die naturnahen Erholungsmöglichkeiten rund um das Weser- und Wiehengebirge sind schnell erreichbar.

Eine attraktive Wohnlage für alle, die ruhiges mit guter Verkehrsanbindung verbinden möchten.

Objektnummer: 26231024 - 32457 Porta Westfalica

Sonstige Angaben

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 ein 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.

Objektnummer: 26231024 - 32457 Porta Westfalica

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Peter Hofmann

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com