Minden – Leteln-Aminghausen

Umfassend modernisiertes Zweifamilienhaus in sehr ruhiger Wohnlage

Objektnummer: 26231026



KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1115 m²

Objektnummer: 26231026 - 32423 Minden – Leteln-Aminghausen

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

Objektnummer: 26231026 - 32423 Minden – Leteln-Aminghausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26231026
Wohnfläche	ca. 132 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1962
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	369.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 160 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26231026 - 32423 Minden – Leteln-Aminghausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Holz
Energieausweis gültig bis	25.09.2034
Befeuerung	Pelletheizung

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	208.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 26231026 - 32423 Minden – Leteln-Aminghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26231026 - 32423 Minden – Leteln-Aminghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26231026 - 32423 Minden – Leteln-Aminghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26231026 - 32423 Minden – Leteln-Aminghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26231026 - 32423 Minden – Leteln-Aminghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26231026 - 32423 Minden – Leteln-Aminghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26231026 - 32423 Minden – Leteln-Aminghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26231026 - 32423 Minden – Leteln-Aminghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26231026 - 32423 Minden – Leteln-Aminghausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26231026 - 32423 Minden – Leteln-Aminghausen

Ein erster Eindruck

Klare Linien, ein großzügiger Garten und ein gepflegtes Erscheinungsbild prägen dieses umfassend modernisierte Haus aus dem Jahr 1962.

Auf rund 132 m² Wohnfläche verteilen sich zwei abgeschlossene Wohneinheiten mit insgesamt fünf gut geschnittenen Zimmern. Damit eröffnet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als großzügiges Mehrgenerationenhaus, für die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als Zuhause für eine Familie mit großem Platzbedarf.

Die Wohneinheit im Erdgeschoss empfängt Sie freundlich und lichtdurchflutet. Die moderne Küche bietet ausreichend Platz für die ganze Familie und fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein.

Vom Wohnzimmer gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse. Von hier eröffnet sich ein schöner Blick in den großzügigen Garten. Geschützt und angenehm privat lässt sich dieser Bereich wunderbar für gemeinsame Mahlzeiten, entspannte Stunden oder einen gemütlichen Feierabend nutzen.

Das modern sanierte Badezimmer überzeugt mit einer komfortablen Ausstattung und bietet sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche. Außerdem kann es mit einer Fußbodenheizung punkten.

Auch die Wohneinheit im Obergeschoss präsentiert sich hell und gepflegt. Die Küche bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre eigenen Vorstellungen umzusetzen und den Raum ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten. Eine solide Grundlage für individuelle Wohnideen ist bereits vorhanden. Mit einem Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Badezimmer hält auch diese Einheit genügend Platz bereit.

Beide Wohneinheiten befinden sich in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand, sodass einem zeitnahen Einzug nichts im Wege stehen.

Ein besonderes Highlight ist der ausgebaute Spitzboden. Als großzügiger Multifunktionsraum bietet auch er zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Hobby-, Arbeits-, Gäste- oder Rückzugsbereich.

Auch der Vollkeller überzeugt mit praktischem Stauraum. Neben dem separaten Bereich für die Holzpellets stehen weitere Räume für Vorräte, Wäsche und Hauswirtschaft zur Verfügung.

Auch der Außenbereich bietet zahlreiche Vorzüge. Im Vorgarten finden mehrere

Fahrzeuge Platz. Eine zur Fassadengestaltung passende Garage ergänzt das Angebot und sorgt für einen stimmigen Gesamteindruck.

Im Vorgarten wartet ein voll ausgestattetes Gartenhaus mit Bar auf gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Ausreichend Platz für gemeinsame Zusammenkünfte macht diesen Bereich zu einem besonderen Rückzugsort.

Das Areal im Vorgarten wurde früher als Hühnerfreilauf genutzt und bietet heute Raum für neue Gestaltungsideen. Eine Vorrichtung zur Einfriedung ist bereits vorhanden.

Für eine angenehme Beheizung des Hauses sorgt eine moderne Holzpelletheizung. Damit verbindet die Immobilie einen behaglichen Wohnkomfort mit einer nachhaltigen Form der Wärmeversorgung.

Die sorgfältige Pflege, mit der das Anwesen in den vergangenen Jahren behandelt wurde, ist in vielen Details spürbar: saubere Abschlüsse, harmonische Übergänge und ein insgesamt stimmiges Erscheinungsbild vermitteln einen gepflegten und wertigen Eindruck.

Objektnummer: 26231026 - 32423 Minden – Leteln-Aminghausen

Ausstattung und Details

- Massivbau ca. 1962
- 3 Seiten mit rotem Klinker von 1993
- Satteldach mit Betonziegel
- Garage, verklinkert mit Satteldach
- Kunststofffenster 2-fach und 3-fach Verglasung
- manuelle Jalousien
- Holz- und Glastüren
- Pelletheizung von 2009
- Wasserleitung 2015/2021 erneuert
- Einbauküche mit E-Geräten von 2022
- 2 Bäder, 2012 und 2021 saniert
- überdachte Terrasse
- überdachte Außenküche, vom Garten zu begehen
- überdachter Hauseingang
- Gartenhaus
- voll unterkellert

Objektnummer: 26231026 - 32423 Minden – Leteln-Aminghausen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich am Ortseingang von Leteln und liegt somit sehr zentral. Der nächste Supermarkt ist nur ca. 900 m entfernt. Leteln ist ein Ortsteil und eine Gemarkung der Stadt Minden.

Die Mindener Innenstadt mit den zahlreichen Einzelhandelsgeschäften erreichen Sie in ca. 9 Fahrminuten.

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.

Objektnummer: 26231026 - 32423 Minden – Leteln-Aminghausen

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 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.

Objektnummer: 26231026 - 32423 Minden – Leteln-Aminghausen

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