Minden – Dankersen

Zweifamilienhaus – gepflegt, vielseitig und zukunftsorientiert

Objektnummer: 26231027



KAUFPREIS: 339.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 156 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 443 m²

Objektnummer: 26231027 - 32423 Minden – Dankersen

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

Objektnummer: 26231027 - 32423 Minden – Dankersen

Auf einen Blick

Objektnummer	26231027
Wohnfläche	ca. 156 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1924
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	339.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 110 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26231027 - 32423 Minden – Dankersen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	07.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	182.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 26231027 - 32423 Minden – Dankersen

Die Immobilie





Objektnummer: 26231027 - 32423 Minden – Dankersen

Die Immobilie





Objektnummer: 26231027 - 32423 Minden – Dankersen

Die Immobilie





Objektnummer: 26231027 - 32423 Minden – Dankersen

Die Immobilie





Objektnummer: 26231027 - 32423 Minden – Dankersen

Die Immobilie





Objektnummer: 26231027 - 32423 Minden – Dankersen

Die Immobilie





Objektnummer: 26231027 - 32423 Minden – Dankersen

Die Immobilie





Objektnummer: 26231027 - 32423 Minden – Dankersen

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Immobilie aus dem Jahr ca. 1924 überzeugt durch ihren Charme, eine solide massive Bauweise und zahlreiche bereits durchgeführte Modernisierungen.

Besonders attraktiv: Die kostenintensiven Gewerke sind bereits weitgehend erledigt. So wurden unter anderem das Dach erneuert, eine Photovoltaikanlage einschließlich der erforderlichen Elektrik installiert und neue Fenster eingebaut.

Zuletzt wurde das Haus als Mehrgenerationenhaus mit zwei Wohneinheiten genutzt. Die vorhandene Aufteilung bietet damit ideale Voraussetzungen für Familien, die unter einem Dach wohnen und dennoch Wert auf getrennte Wohnbereiche legen.
Mit überschaubaren Umbaumaßnahmen lässt sich die Immobilie ebenso zu einem großzügigen Einfamilienhaus über zwei Etagen verbinden.

Nach den noch möglichen Renovierungen und individuellen Anpassungen im Innenbereich lässt sich aus dieser Immobilie ein modernes und hochwertig ausgestattetes Zuhause schaffen, das zeitgemäßen Wohnkomfort mit dem besonderen Charakter des ursprünglichen Hauses verbindet.

Der Außenbereich präsentiert sich ausgesprochen gepflegt und einladend. Neu gepflasterte Wege, ein Carport, ein elektrisches Tor sowie eine Bewässerungsanlage sorgen für Komfort und einen rundum gepflegten Gesamteindruck.
Der gewachsene Garten wird durch einen schönen Baumbestand und verschiedene Pflanzen harmonisch ergänzt.

Objektnummer: 26231027 - 32423 Minden – Dankersen

Ausstattung und Details

- Massivbauweise, Baujahr ca. 1924
- Satteldach mit Aufsparrendämmung, Baujahr ca. 2003
- Photovoltaikanlage mit ca. 4,8 kWp, Baujahr ca. 2016
- Fassade frisch gestrichen
- Kunststofffenster mit 2-fach- und 3-fach-Verglasung, überwiegend Baujahr ca. 2006
- Manuelle Jalousien
- Holztüren mit dem besonderen Charakter des Hauses
- Gasheizung, Baujahr ca. 2011
- Hochwertige Einbauküche im Dachgeschoss, Baujahr ca. 2019
- Bad und Werkstatt im Anbau
- Terrasse
- Schmale Garage
- Carport, Baujahr ca. 2002
- Vollunterkellerung
- Glasfaseranschluss
- Elektrisches Tor
- Bewässerungsanlage
- Mähroboter

Objektnummer: 26231027 - 32423 Minden – Dankersen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Minden-Dankersen, einem gewachsenen Stadtteil im östlichen Bereich Mindens. Die Lage bietet eine gute Erreichbarkeit der Mindener Innenstadt sowie der umliegenden Stadtteile und ist durch den öffentlichen Nahverkehr gut angebunden.

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: 26231027 - 32423 Minden – Dankersen

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: 26231027 - 32423 Minden – Dankersen

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