

Minden – Innenstadt

# Helle Etagenwohnung mit 2 Balkonen in bester Lage des Mindener Glacis

Objektnummer: 25231016



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

KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 103,65 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25231016 - 32427 Minden – Innenstadt

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

Objektnummer: 25231016 - 32427 Minden – Innenstadt

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25231016                  |
| Wohnfläche   | ca. 103,65 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 2                         |
| Zimmer       | 3                         |
| Schlafzimmer | 2                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1926                      |
| Stellplatz   | 1 x Carport               |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 299.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp                | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2018                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                             |

Objektnummer: 25231016 - 32427 Minden – Innenstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 179.90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 17.07.2035     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1926           |

Objektnummer: 25231016 - 32427 Minden – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25231016 - 32427 Minden – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25231016 - 32427 Minden – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25231016 - 32427 Minden – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25231016 - 32427 Minden – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25231016 - 32427 Minden – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25231016 - 32427 Minden – Innenstadt

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25231016 - 32427 Minden – Innenstadt**

## Ein erster Eindruck

Wohnen im Glacis - diese wunderschöne, lichtdurchflutete Etagenwohnung ermöglicht Ihnen diesen Traum. Die Wohnung besticht durch ihre ansprechende Architektur und ihre durchdachte Raumaufteilung. 2 Balkone zum Süden und Südwesten ausgerichtet ersetzen den Garten und bringen viel zusätzlichen Wohnkomfort!

Das gepflegte Drei-Parteien-Haus aus dem Jahr 1926 wurde 1999 kernsaniert und bietet heute den perfekten Rahmen für alle, die ein gemütliches Zuhause in einer ruhigen und grünen Umgebung suchen.

Die Lage im begehrten Mindener Glacis ist ein echtes Highlight. Eingebettet in den grünen Gürtel der Stadt, verbindet diese Wohnung die Vorzüge einer ruhigen, naturnahen Umgebung mit der Nähe zu den städtischen Annehmlichkeiten.

Mit ca. 103,65 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet diese Wohnung ausreichend Platz für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Komfort und eine angenehme Wohnatmosphäre legen.

Drei gut geschnittene Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, lassen Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Der großzügige Wohn-/Essbereich ist hell und freundlich und lädt dazu ein, entspannte Stunden mit Familie und Freunden zu verbringen. Die charmant geschnittene Küche, ist nur durch eine Glasschiebetür vom Essbereich getrennt. Vor der Küche befindet sich der Südbalkon, auf dem man bei schönem Wetter gut seine Mahlzeiten einnehmen kann.

Zwei Badezimmer, eins mit Badewanne und das andere mit Dusche ausgestattet, sorgen für hohen Komfort und Flexibilität im Alltag.

Der eigene Kellerraum bietet eine zusätzliche Stellfläche. Außerdem stehen Ihnen noch ein Gemeinschafts-Waschkeller sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung. Dieser ist bequem vom Hof aus zugänglich. Ihren PKW parken Sie bestens geschützt im Carport.

Kurz gesagt: Diese Immobilie verbindet funktionale Raumgestaltung, eine attraktive Ausstattung und eine erstklassige Lage – perfekt für alle, die ein harmonisches Zuhause suchen.

Gerne laden wir Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein, bei der Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen können.

Objektnummer: 25231016 - 32427 Minden – Innenstadt

## Ausstattung und Details

- Massivbauweise
- Holzfenster mit 2-fach Isolierverglasung
- Fliegengitter mit Rahmen an beiden Terrassentüren
- Türen: teilweise Glas, teilweise Holz weiß
- 1 Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschbecken
- 1 Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken
- Bodenbeläge: Fliesen und Laminat
- Einbauküche mit E-Geräten, Induktionskochfeld
- 2 Balkone, Zugang vom Wohnbereich und Küche
- elektrische Markise
- Carportstellplatz
- Gegensprechanlage Haustür
- 1 Kellerraum
- Gemeinschafts-Waschküche- und Fahrradkeller

Objektnummer: 25231016 - 32427 Minden – Innenstadt

## Alles zum Standort

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.

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Sackgassenlage im Mindener Glacis und ist hervorragend an die Infrastruktur angebunden. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen etc. sind nur in wenigen Minuten erreichbar.

Das Johannes Wesling Klinikum ist nur wenige Autominuten entfernt.  
Die Mindener Innenstadt erreichen sie bei einem lockeren Spaziergang in wenigen Minuten.

Objektnummer: 25231016 - 32427 Minden – Innenstadt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 179.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1926.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25231016 - 32427 Minden – Innenstadt

## 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](mailto:minden@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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