

Minden – Königstor

# Zwei Häuser, 4 Wohneinheiten - sehr gute Lage in Minden

VP azonosító: 25231004

RESERVIERT



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

VÉTELÁR: 449.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 362 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 12 • FÖLDTERÜLET: 755 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25231004 - 32427 Minden – Königstor

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25231004 - 32427 Minden – Königstor

## Áttekintés

VP azonosító	25231004	Vételár	449.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 362 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tető formája	Nyeregtető		
Szobák	12		
FÜRDŐSZOBÁK	4		
ÉPÍTÉS ÉVE	1964	Modernizálás / Felújítás	2019
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	3 x Garázs	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Terasz

VP azonosító: 25231004 - 32427 Minden – Königstor

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	254.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	16.02.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1964

VP azonosító: 25231004 - 32427 Minden – Königstor

## Az ingatlan



Erdgeschoss Haus 9a



VP azonosító: 25231004 - 32427 Minden – Königstor

## Az ingatlan



Obergeschoss Haus 9a

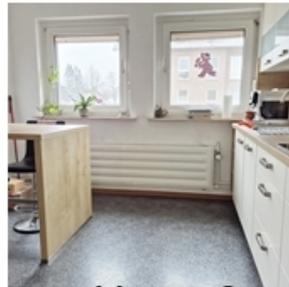


Erdgeschoss Haus 9



VP azonosító: 25231004 - 32427 Minden – Königstor

## Az ingatlan



Dachgeschoss Haus 9



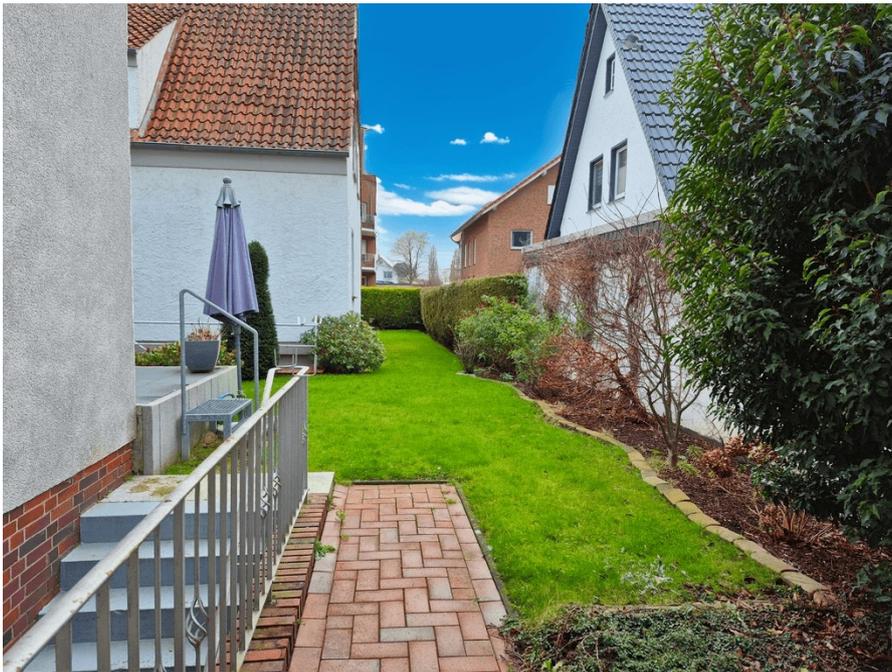
VP azonosító: 25231004 - 32427 Minden – Königstor

## Az ingatlan



VP azonosító: 25231004 - 32427 Minden – Königstor

## Az ingatlan



VP azonosító: 25231004 - 32427 Minden – Königstor

## Az els? benyomás

**\*\*Seltene Gelegenheit - Zwei Häuser mit vier Wohneinheiten in begehrter Lage\*\*** Auf einem 755 m<sup>2</sup> großen Grundstück wurden ca. 1952 und ca. 1964 zwei Häuser in Massivbauweise errichtet. Die Objekte sind voll unterkellert und befinden sich in einem gepflegten Zustand. In den beiden Kellergeschossen befinden sich Waschküchen und Abstellräume für die Bewohner, außerdem stehen drei Garagen zur Verfügung. Die vier gut geschnittenen Wohneinheiten bieten den Mietern eine angenehme Wohnqualität. Die vorhandenen Terrassen sorgen für zusätzlichen Komfort. Das Haus 9a verfügt zusätzlich über zwei Hobbyräume im Dachgeschoss. Ein sehr gepflegter Garten steht ebenfalls allen Bewohnern zur Verfügung. Drei der vier Wohnungen sind derzeit vermietet, eine Wohnung steht leer. Die aktuelle Nettokaltmiete beträgt rund 17.000 € p.a. mit einem möglichen Steigerungspotential. Eine Sollmiete, bei Vollvermietung ist von 30.000 € p.a. durchaus realistisch. Das Objekt eignet sich sowohl als Kapitalanlage als auch zur teilweisen Eigennutzung und damit Refinanzierung der Immobilie. Der Standort zeichnet sich durch eine gut ausgebaute Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Einrichtungen und öffentliche Verkehrsanbindungen sind fußläufig erreichbar. Gleichzeitig bietet das Wohnumfeld eine angenehme Wohnatmosphäre in ruhiger und dennoch zentraler Lage. Wir freuen uns auf Ihre Anfragen!

VP azonosító: 25231004 - 32427 Minden – Königstor

## Részletes felszereltség

- Zwei Zweifamilienhäuser
- Massivbauweise Bj. ca. 1952 und 1964
- 3 Garagen
- 4 Terrassen
- vollunterkellert
- Gasheizung Bj. ca. 2019 und Gasheizung Bj. ca. 1996
- Bodenbeläge: Fliesen, Parkett, Teppichboden
- Kunststofffenster Doppelverglasung mit Außenjalousien
- 3 Wohnungen mit getrennten Bädern und WC's
- 2 moderne Bäder, ein Bad aus den 90ern, ein Bad aus dem Baujahr

VP azonosító: 25231004 - 32427 Minden – Königstor

## Minden a helyszínr?!

Die Immobilie befindet sich in einer verkehrsberuhigten Nebenstraße im Stadtteil Königstor, mit sehr guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. Alle Besorgungen des täglichen Bedarfs können fußläufig erledigt werden. Die Nachbarschaft ist ruhig und bietet somit eine angenehme Wohnatmosphäre. Das Wasserstraßenkreuz als beliebter Ausflugsort ist mit dem Fahrrad schnell zu erreichen. Die geschichtsträchtige Stadt Minden ist mit ca. 84.000 Einwohnern ein bedeutendes Wirtschafts-, Handels- und Dienstleistungszentrum im Norden Nordrhein-Westfalens. Nahe der A2 und der A30 gelegen, ermöglichen die beiden Autobahnen eine schnelle Anbindung Mindens an das Ruhrgebiet und die Niederlande.

VP azonosító: 25231004 - 32427 Minden – Königstor

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 254.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

VP azonosító: 25231004 - 32427 Minden – Königstor

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Peter Hofmann

---

Kampstraße 37 Minden  
E-Mail: [minden@von-poll.com](mailto:minden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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