

Minden – Königstor

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

Número da propriedade: 25231004

RESERVIERT



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

PREÇO DE COMPRA: 449.000 EUR • ÁREA: ca. 362 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 12 • ÁREA DO TERRENO: 755 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25231004 - 32427 Minden – Königstor

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25231004 - 32427 Minden – Königstor

## Numa vista geral

Número da propriedade	25231004	Preço de compra	449.000 EUR
Área	ca. 362 m <sup>2</sup>	Natureza	Moradia multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	12	Modernização / Reciclagem	2019
Casas de banho	4	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1964	Móveis	Terraço
Tipo de estacionamento	3 x Garagem		

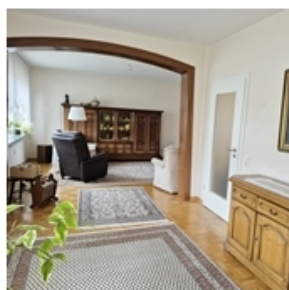
Número da propriedade: 25231004 - 32427 Minden – Königstor

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	254.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	16.02.2035	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1964

Número da propriedade: 25231004 - 32427 Minden – Königstor

## O imóvel

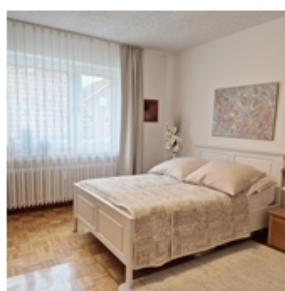


Erdgeschoss Haus 9a



Número da propriedade: 25231004 - 32427 Minden – Königstor

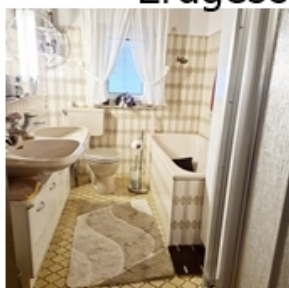
## O imóvel



Obergeschoss Haus 9a



Erdgeschoss Haus 9

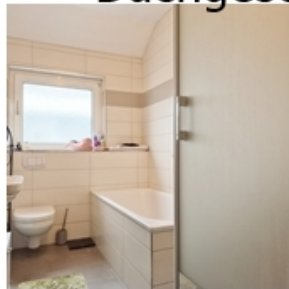


Número da propriedade: 25231004 - 32427 Minden – Königstor

## O imóvel



Dachgeschoss Haus 9



Número da propriedade: 25231004 - 32427 Minden – Königstor

## O imóvel





Número da propriedade: 25231004 - 32427 Minden – Königstor

## O imóvel



Número da propriedade: 25231004 - 32427 Minden – Königstor

## Uma primeira impressão

**\*\*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!

Número da propriedade: 25231004 - 32427 Minden – Königstor

## Detalhes do equipamento

- 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

**Número da propriedade: 25231004 - 32427 Minden – Königstor**

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25231004 - 32427 Minden – Königstor

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25231004 - 32427 Minden – Königstor

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)