

Minden

# Zentrumsnahe 2-3 Zimmer Erdgeschosswohnung mit Loggia

Objektnummer: 25231009



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

MIETPREIS: 530 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25231009 - 32425 Minden

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25231009 - 32425 Minden

## Auf einen Blick

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| Objektnummer  | 25231009              |
| Wohnfläche    | ca. 78 m <sup>2</sup> |
| Dachform      | Satteldach            |
| Bezugsfrei ab | 01.08.2025            |
| Zimmer        | 2                     |
| Schlafzimmer  | 1                     |
| Badezimmer    | 1                     |
| Baujahr       | 1979                  |

|             |                    |
|-------------|--------------------|
| Mietpreis   | 530 EUR            |
| Nebenkosten | 150 EUR            |
| Wohnung     | Erdgeschosswohnung |
| Bauweise    | Massiv             |
| Ausstattung | Balkon             |

Objektnummer: 25231009 - 32425 Minden

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH                   |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 114.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 30.08.2028     | Energie-Effizienzklasse     | D                           |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1978                        |

Objektnummer: 25231009 - 32425 Minden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25231009 - 32425 Minden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25231009 - 32425 Minden

## Die Immobilie



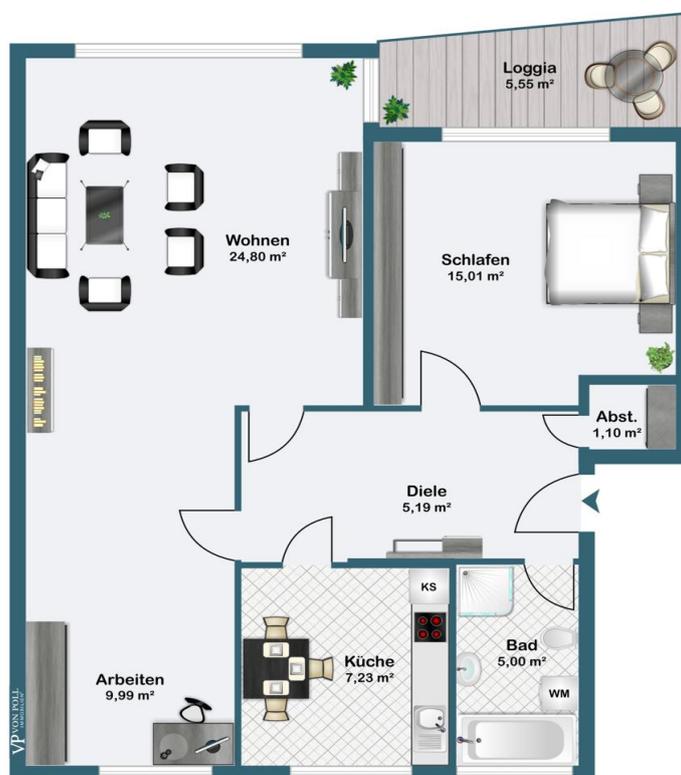
Objektnummer: 25231009 - 32425 Minden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25231009 - 32425 Minden

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25231009 - 32425 Minden**

## Ein erster Eindruck

Die 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses, das im Jahr 1979 errichtet wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 78 m<sup>2</sup> und einer funktionalen Raumverteilung bietet sie ein komfortables Zuhause für Singles oder Paare. Das Wohnzimmer ist großzügig geschnitten und bietet genügend Platz für eine gemütliche Sitzgruppe sowie einen Esstisch. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und sorgen für eine freundliche Atmosphäre. Die Küche ist separat und bietet ausreichend Arbeitsfläche sowie Stauraum. Eine kleine Frühstücksecke könnte hier ebenfalls eingerichtet werden. Praktischerweise befindet sich die Küche in direkter Nähe zum Wohnzimmer, was kurze Wege bei kulinarischen Abenden ermöglicht. Die Küchenzeile kann vom Vormieter übernommen werden. Zur Wohnung gehört weiterhin ein Kellerraum und ein Raum im Dachboden, welcher gut als Arbeitszimmer genutzt werden kann. Eine überdachte Loggia rundet das Angebot ab und trägt wesentlich zur Lebensqualität bei. Diese Wohnung eignet sich ideal für Menschen, die Wert auf eine zentrale Lage mit guter Infrastruktur legen. In unmittelbarer Umgebung der Wohnung finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls in der Nähe, was eine schnelle Anbindung an die Innenstadt und andere Stadtteile ermöglicht. Wir bitten bei Interesse um eine Mieterselbstauskunft. Keine negativen Bonitätsmerkmale werden vorausgesetzt.

Objektnummer: 25231009 - 32425 Minden

## Ausstattung und Details

- Massivbauweise mit Klinker
- Warmwasser über Durchlauferhitzer
- Fliesen, PVC
- Holz- und Kunststofffenster mit Außenrolläden
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC
- 1 Abstellraum
- Küchenzeile ist nach Absprache mit dem Mieter zu erwerben
- Loggia
- 1 Multifunktionsraum im Dachboden
- Kellerraum

**Objektnummer: 25231009 - 32425 Minden**

## 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 Lage ist als ruhig zu bezeichnen, dennoch sind alle Dinge des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte, Banken, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten in nur wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Mit dem Fahrrad gelangen Sie in nur ca.10 Minuten in die Innenstadt von Minden. Der nahegelegene Mittellandkanal, der Weserradweg und das Wiehengebirge laden zu ausgiebigen Spaziergängen oder Radtouren in der Freizeit ein.

Objektnummer: 25231009 - 32425 Minden

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 114.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. 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 MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS 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: 25231009 - 32425 Minden

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)