

Lübbecke – Kernstadt

# Attraktives, großes 1-2 Familienhaus mit Wintergarten in ruhiger Lage von Lübbecke

Objektnummer: 25231013

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 285.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 181 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 842 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

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

Objektnummer: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

## Auf einen Blick

|              |                 |
|--------------|-----------------|
| Objektnummer | 25231013        |
| Wohnfläche   | ca. 181 m²      |
| Dachform     | Krüppelwalmdach |
| Zimmer       | 8               |
| Schlafzimmer | 4               |
| Badezimmer   | 2               |
| Baujahr      | 1934            |
| Stellplatz   | 4 x Garage      |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 285.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2005                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 96 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

Objektnummer: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Energieausweis gültig bis  | 27.06.2035 | Endenergiebedarf            | 327.70 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Öl         | Energie-Effizienzklasse     | H              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1934           |

Objektnummer: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

## Ein erster Eindruck

Dieses charmantes 1-2 Familienhaus, das im Jahr 1934 in solider Massivbauweise erbaut wurde, sucht neue Eigentümer. Mit dem großzügigen Grundstück von etwa 842 m<sup>2</sup>, einer Wohnfläche von ca. 181 m<sup>2</sup> und zusätzlicher Nutzfläche von knapp 97 m<sup>2</sup> ist dieses Haus ideal für Familien, die viel Platz suchen.

Das Haus verfügt über insgesamt acht Zimmer, darunter vier Schlafzimmer – perfekt für große Familien oder Mehrgenerationenwohnen. Zwei funktionale Badezimmer sorgen für Komfort im Alltag: Im Erdgeschoss befindet sich ein Badezimmer mit Dusche und Waschtisch, ergänzt durch ein separates WC in der Diele.

Im Obergeschoss erwartet Sie eine einladende Galerie mit Zugang zum Balkon. Neben insgesamt 3 möglichen Schlafräumen befindet sich hier außerdem ein Bad und weiteres Ausbaupotential für z.B. eine Küche, ein Arbeitszimmer oder ein großes Wellnessbad.

Somit wäre auch die obere Etage als eine eigene Wohneinheit für die Eltern oder die Kinder möglich.

Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2005 erneuert und sorgt zuverlässig für wohlige Wärme.

Ein besonderes Highlight ist der im Jahr 1985 angebaute Wintergarten, der das ganze Jahr über für eine lichtdurchflutete und angenehme Atmosphäre sorgt. Der pflegeleicht angelegte Garten mit einer überdachten Terrasse und Veranda lädt zum Entspannen und Verweilen im Freien ein.

Es steht eine große Garage zur Verfügung, in die 4 Fahrzeuge passen, die sowohl vom Hof als auch vom Garten aus zugänglich ist. Der Keller unter dem Haupthaus bietet zusätzlichen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Trotz der ruhigen Lage ist das Haus bestens an die moderne Infrastruktur angebunden, inklusive Glasfaseranschluss für schnelle Internetverbindungen.

Das Gebäude ist modernisierungsbedürftig, bietet dadurch aber ein enormes Potential, um es nach eigenen Vorstellungen aufzuwerten.

Der stabile, weiß verputzte Baukörper bildet eine solide Basis für individuelle

Gestaltungsmaßnahmen.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie zu machen.

Nutzen Sie die Chance, ein Haus mit Geschichte und Zukunftspotenzial zu erwerben.

Gerne stellen wir Ihnen auch einen virtuellen Rundgang durch das Haus zur Verfügung.

Objektnummer: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

## Ausstattung und Details

- Massivbau
- weiß verputzt
- Krüppelwalmdach, Tondachziegel rot
- Kunststofffenster
- Rolläden, manuell
- Bodenbeläge: Laminat, Teppichboden, Kork, Fliesen
- Decken teilweise holzverkleidet
- Einbauküche mit E-Geräten
- Zimmertüren: teilweise holz, teilweise weiß
- Badezimmer mit Dusche und Waschtisch im EG
- separates WC in der Diele/EG
- Badezimmer mit Wanne, Dusche, WC und Waschtisch im OG
- Ölheizung von 2005
- Wintergarten ca. 1985
- Doppelgarage für 4 PKWs mit Zugang vom Hof und Garten
- überdachter Terrassenbereich/Veranda im Garten
- mehrere Abstellräume
- komplett unterkellert
- Glasfaseranschluss vorhanden

Objektnummer: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Zentrum von Lübbecke und ist sehr gut an die Infrastruktur angebunden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Kindergärten und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Lübbecke gehört zum Kreis Minden-Lübbecke in Ostwestfalen und hat ca. 26.000 Einwohner. Unmittelbar im Süden der Stadt Lübbecke liegt das Wiehengebirge und im Norden beginnt die Norddeutsche Tiefebene. Das Große Torfmoor und der Mittellandkanal laden zu Spaziergängen oder Fahrradtouren in der schönen Natur ein.

Die Kreisstadt Minden als Oberzentrum ist mit dem PKW in ca. 30 Minuten zu erreichen.

Objektnummer: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 327.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934.

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 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: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

## 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)