

Minden

# Zentrumsnahe 2-3 Zimmer Erdgeschosswohnung mit Loggia

CODICE OGGETTO: 25231009

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PREZZO D'AFFITTO: 530 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 78 m<sup>2</sup> • VANI: 2

**CODICE OGGETTO: 25231009 - 32425 Minden**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25231009 - 32425 Minden**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25231009
Superficie netta	ca. 78 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	01.08.2025
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1979

Prezzo d'affitto	530 EUR
Costi aggiuntivi	150 EUR
Appartamento	Piano terra
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Balcone

CODICE OGGETTO: 25231009 - 32425 Minden

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	114.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	30.08.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1978

CODICE OGGETTO: 25231009 - 32425 Minden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25231009 - 32425 Minden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25231009 - 32425 Minden

## La proprietà



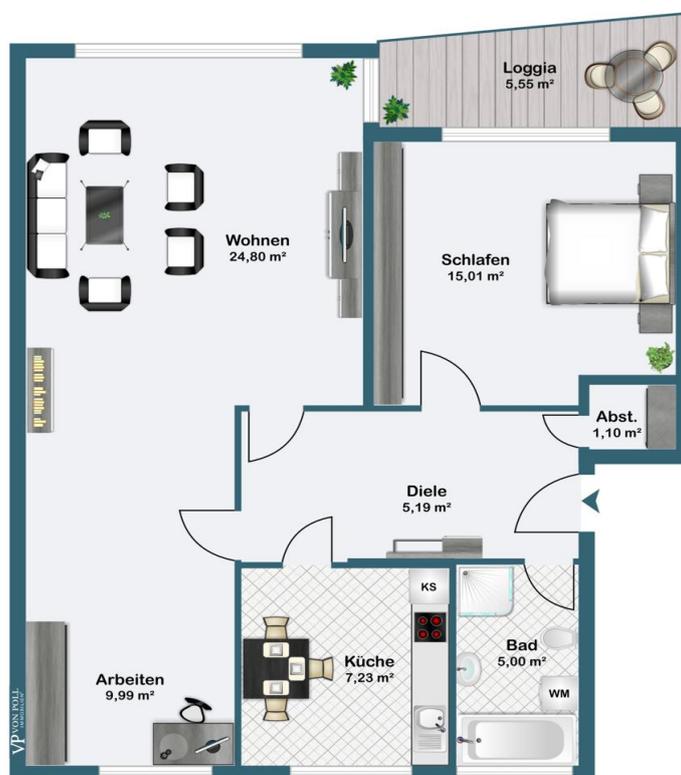
CODICE OGGETTO: 25231009 - 32425 Minden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25231009 - 32425 Minden

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25231009 - 32425 Minden**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 25231009 - 32425 Minden**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 25231009 - 32425 Minden**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25231009 - 32425 Minden**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 25231009 - 32425 Minden**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)