

Porta Westfalica – Kleinenbremen

# Einfamilienhaus mit viel Platz für eine große Familie - Porta Westfalica Kleinenbremen

CODE DU BIEN: 24231033



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

PRIX D'ACHAT: 260.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 238 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 935 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24231033 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24231033 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

## En un coup d'œil

|                        |                        |                              |   |
|------------------------|------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 24231033               | Prix d'achat                 | 260.000 EUR   |
| Surface habitable      | ca. 238 m <sup>2</sup> | Type de bien                 | Maison individuelle   |
| Type de toiture        | à deux versants        | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Pièces                 | 9                      | Modernisation / Rénovation   | 2023  |
| Chambres à coucher     | 5                      | État de la propriété         | Bon état  |
| Salles de bains        | 2                      | Technique de construction    | massif  |
| Année de construction  | 1922                   | Aménagement                  | Terrasse, Bloc-cuisine  |
| Place de stationnement | 2 x Garage             |                              |   |

CODE DU BIEN: 24231033 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

## Informations énergétiques

|   |                      |  |                             |
|---|----------------------|--|-----------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                                | Diagnostic énergétique      |
| Chauffage                                     | Huile                | Consommation d'énergie                                   | 238.20 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 15.11.2034           | Classement énergétique                                   | G                           |
| Source d'alimentation                         | Combustible liquide  | Année de construction selon<br>le certificat énergétique | 1922                        |



CODE DU BIEN: 24231033 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24231033 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24231033 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24231033 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24231033 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24231033 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24231033 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24231033 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24231033 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24231033 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24231033 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24231033 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

## Une première impression

Diese ansprechende Immobilie wurde vermutlich in den 20er oder 30er Jahren gebaut und bietet mit circa 238 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer großzügigen Grundstücksfläche von rund 935 m<sup>2</sup> reichlich Raum für große Familien oder das Mehrgenerationenwohnen. Das Obergeschoss der Immobilie wurde umfangreich modernisiert, neue Fenster und Türen wurden eingebaut. Dies sorgt für eine zeitgemäße Wohnqualität und trägt wesentlich zur Energieeffizienz bei. Im Obergeschoss befinden sich auf ca. 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche insgesamt 6 Zimmer, Küche, Bad und WC. Eine interessante Raumaufteilung zeichnet diese Ebene aus. Das Kinderreich ist leicht von den anderen Räumen abgetrennt und bildet einen eigenen Trakt. Die Räume im Erdgeschoss verteilen sich auf ca. 95 m<sup>2</sup> und bedürfen zum Teil einer Renovierung, bieten jedoch eine solide Grundlage für individuelle Gestaltungsideen. Neue Besitzer können hier ihren persönlichen Stil einbringen und das Haus nach ihren Wünschen gestalten. Auf dem Hanggrundstück der Immobilie findet sich Platz zum Entfalten und zum Gärtnern. Eine Terrasse bietet einen schönen Außenbereich, der zum Verweilen im Freien einlädt. Die erhöhte Lage des Grundstücks ermöglicht einen herrlichen Ausblick in die Umgebung. Für Fahrzeuge stehen zwei Garagen zur Verfügung, die neben Schutz vor Witterungseinflüssen auch wertvollen Stauraum bieten. Zusätzliche Nebengebäude auf dem Grundstück eröffnen weitere Nutzungsflächen für Lagerzwecke oder handwerkliche Tätigkeiten. Der Teilkeller des Hauses überzeugt durch seine gute Substanz, die weiteren Stauraum bietet. Ein weiterer Vorteil der Immobilie ist die 2023 modernisierte Zentralheizung, die das gesamte Gebäude effizient mit Wärme versorgt und für niedrige Betriebskosten sorgt. Diese Investition trägt nachhaltig zur Energieeinsparung und Wohnqualität bei. Ein Besichtigungstermin ist lohnenswert, um das volle Potenzial dieses Hauses zu entdecken.

CODE DU BIEN: 24231033 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

## Détails des commodités

- Massiv gebaut, vermutlich zwischen 1920 und 1938
- Anbau ca. 1964
- Satteldach
- Ölheizung 2023
- zwei Vollgeschosse
- zwei Wohneinheiten
- Terrasse
- zwei Garagen
- Nebengebäude



**CODE DU BIEN: 24231033 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen**

## Tout sur l'emplacement

Porta Westfalica ist eine Stadt mit rund 37.000 Einwohnern im Kreis Minden-Lübbecke. Sie liegt im nordöstlichen Nordrhein-Westfalen, in der Region Ostwestfalen-Lippe zwischen Minden und Bielefeld; überwiegend östlich der Weser gelegen. Die Stadt gehört zum landschaftlich attraktiven Weserbergland und bietet mit ihren zahlreichen Seen und Wäldern ein umfangreiches Natur- und Freizeiterlebnis. Als Zentrum und Verwaltungssitz fungiert der Stadtteil Hausberge (ca. 5 km entfernt). Die Immobilie liegt in einer Seitenstraße im Ortsteil Kleinenbremen. Den Bahnhof in Bückeburg oder die Autobahn A2 kann man in wenigen Minuten mit dem PKW erreichen. Kleinenbremen selbst hat viel zu bieten, z.B. einen Edeka Markt, Bäcker, Fleischer, Kindergarten, Grundschule und noch viel mehr direkt vor Ort. Die Altstadt Rinteln oder die Residenzstadt Bückeburg sind in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen. Die nächstgelegenen Großstädte sind Bielefeld (48 Kilometer südwestlich gelegen), Osnabrück (75 km westlich) und Hannover (70 km nordöstlich).



CODE DU BIEN: 24231033 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 238.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1922. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.  
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.

CODE DU BIEN: 24231033 - 32457 Porta Westfalica – Kleinenbremen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)