

Minden – Königstor

## Tolle Gelegenheit für Investoren - Zwei Häuser, 7 Wohneinheiten in guter Lage

CODE DU BIEN: 25231014



PRIX D'ACHAT: 579.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 405 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 946 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25231014 - 32427 Minden – Königstor

- 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: 25231014 - 32427 Minden – Königstor

## En un coup d'œil

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| CODE DU BIEN          | 25231014         |
| Surface habitable     | ca. 405 m²       |
| Type de toiture       | Toit en pavillon |
| Année de construction | 1982             |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 579.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison multifamiliale                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, Balcon                                                          |

CODE DU BIEN: 25231014 - 32427 Minden – Königstor

## Informations énergétiques

|                                                  |                     |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage à l'étage |
| Chauffage                                        | Gaz                 |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 27.08.2035          |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                 |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 268.00 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1982                      |



CODE DU BIEN: 25231014 - 32427 Minden – Königstor

## La propriété





CODE DU BIEN: 25231014 - 32427 Minden – Königstor

## La propriété



CODE DU BIEN: 25231014 - 32427 Minden – Königstor

## La propriété





CODE DU BIEN: 25231014 - 32427 Minden – Königstor

## La propriété





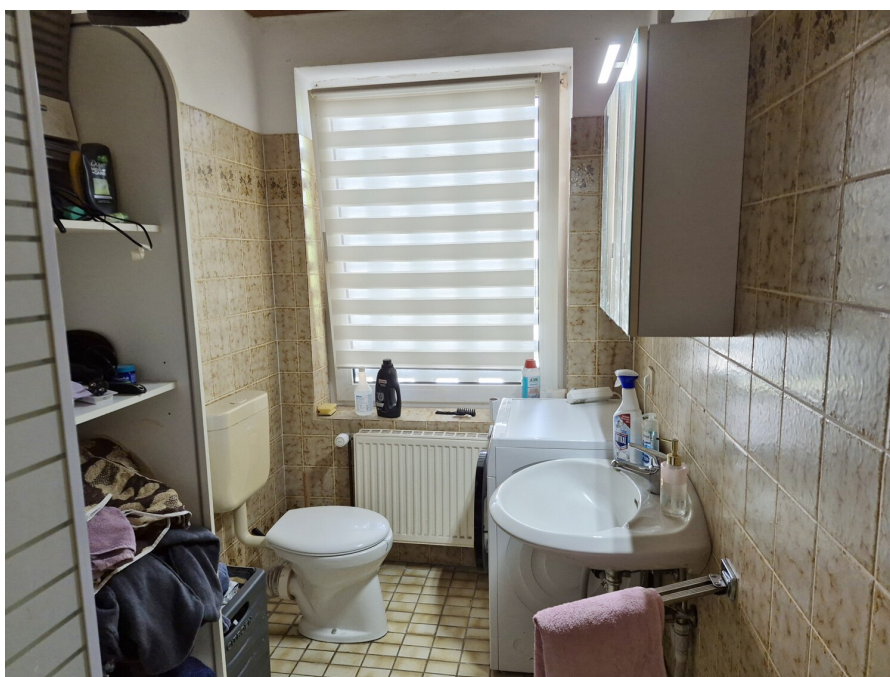
CODE DU BIEN: 25231014 - 32427 Minden – Königstor

## La propriété



CODE DU BIEN: 25231014 - 32427 Minden – Königstor

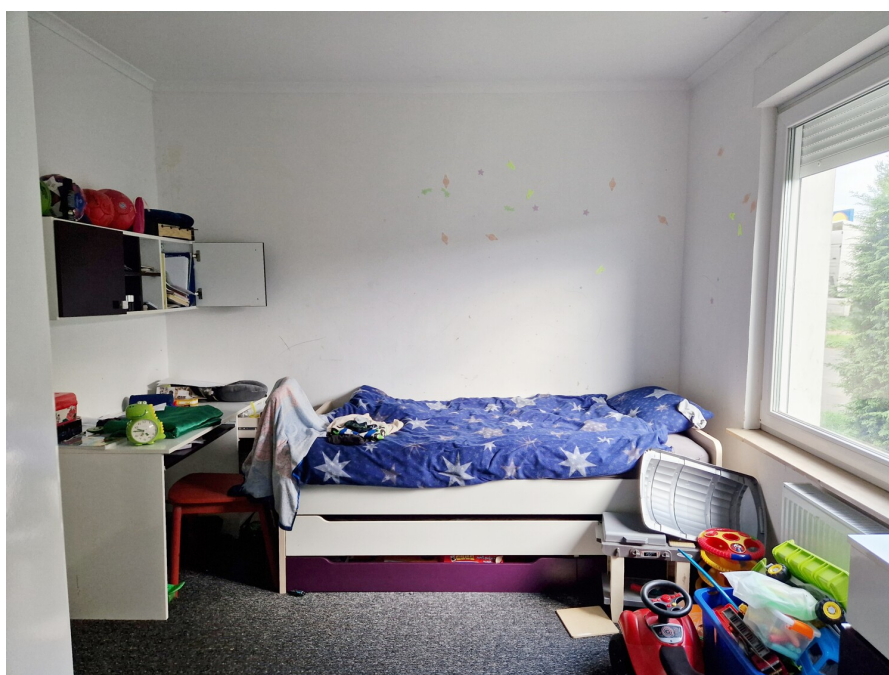
## La propriété





CODE DU BIEN: 25231014 - 32427 Minden – Königstor

## La propriété





CODE DU BIEN: 25231014 - 32427 Minden – Königstor

## La propriété



CODE DU BIEN: 25231014 - 32427 Minden – Königstor

## Une première impression

Diese Immobilien stellen eine interessante Gelegenheit für Investoren dar, denn sie verbinden beliebte Wohnungsgrößen, stabile Mietverhältnisse und eine nachgefragte Lage.

In attraktiver und gut angebundener Lage wird Ihnen dieses Mehrfamilienhaus-Ensemble mit insgesamt sieben Wohneinheiten angeboten.

In massiver Bauweise entstand erst das Dreifamilienhaus ca. 1932, Umbau erfolgte in den 80ern.

Schließlich wurde das Flurstück im Jahr ca. 1982 um das Vierfamilienhaus erweitert. Die Liegenschaft befindet sich auf einem ca. 946 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 408 m<sup>2</sup>.

Die beiden Häuser sind vollvermietet und erzielen derzeit eine jährliche Kaltmiete von ca. 38.800 €. Die Mietverhältnisse sind zum Teil langfristig und zeichnen sich durch stabile Erträge aus, was eine hohe Planbarkeit für zukünftige Eigentümer ermöglicht.

Die Ausstattungsqualität des Objektes ist als normal zu bezeichnen und entspricht soliden Wohnstandards.

Überwiegend verfügen die Wohnungen entweder über einen Balkon oder eine Terrasse, was den Bewohnern zusätzlichen Komfort und einen angenehmen Aufenthalt im Freien ermöglicht. Da die Objekte mit einzelnen Gasthermen ausgestattet sind erfolgt die Abrechnung der Heizkosten überwiegend direkt zwischen den Mietern und dem Versorger, was die Verwaltung für den Eigentümer erleichtert.

Die Lage der Immobilie besticht durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist gewährleistet, was insbesondere für Berufspendler und Familien von Vorteil ist.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



CODE DU BIEN: 25231014 - 32427 Minden – Königstor

## Détails des commodités

Vierfamilienhaus:

- 4 Wohneinheiten:
- 2-Zimmer-Wohnungen je ca. 51 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- jeweils ein Kellerraum
- jeweils ein Balkon
- gemeinschaftlich genutzte Trockenräume
- Massivbauweise, Klinkerfassade, Bj. ca. 1982
- 4 Gasthermen Bj. 1999-2023
- Zweifachverglasung aus dem Ursprungsjahr

Dreifamilienhaus:

- 3 Wohneinheiten:
- EG - 4-Zimmerwohnung, ca. 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Kunststofffenster Bj. 2014, Gastherme Bj. ca. 2023
- große Terrasse, Kellerraum
- OG - 2 x 2-Zimmer Wohnungen
- Kunststofffenster Bj. ca. 2013 und ca. 1980, Gastherme Bj. ca. 2023
- je ein Kellerraum
- Massivbauweise Putz- und Klinkerfassade Bj. ca. 1932 Umbau/Aufstockung ab 1980
- Wärmedämmverbundsystem
- Dacheindeckung ca. 1980

CODE DU BIEN: 25231014 - 32427 Minden – Königstor

## Tout sur l'emplacement

Das Objekt befindet sich im Stadtteil Königstor. Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe vorzufinden, Freizeitaktivitäten, öffentliche Verkehrsanbindungen, Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

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.

CODE DU BIEN: 25231014 - 32427 Minden – Königstor

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 268.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.  
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.

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.

CODE DU BIEN: 25231014 - 32427 Minden – Königstor

## Contact

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

Peter Hofmann

---

Kampstraße 37, 32423 Minden

Tel.: +49 571 - 94 19 288 0

E-Mail: [minden@von-poll.com](mailto:minden@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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