

Lübbecke – Kernstadt

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

Número de propiedad: 25231013

360°-Rundgang



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

PRECIO DE COMPRA: 285.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 181 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 842 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

## De un vistazo

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Número de propiedad  | 25231013             |
| Superficie habitable | ca. 181 m²           |
| Tipo de techo        | Techo a cuatro aguas |
| Habitaciones         | 8                    |
| Dormitorios          | 4                    |
| Baños                | 2                    |
| Año de construcción  | 1934                 |
| Tipo de aparcamiento | 4 x Garaje           |

|                                |                                                                               |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 285.000 EUR                                                                   |
| Casa                           | Casa bifamiliar                                                               |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises     |
| Modernización / Rehabilitación | 2005                                                                          |
| Método de construcción         | Sólido                                                                        |
| Espacio utilizable             | ca. 96 m²                                                                     |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

## Datos energéticos

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| Fuente de energía                   | Aceite     |
| Certificado energético válido hasta | 27.06.2035 |
| Fuente de energía                   | Aceite     |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 327.70 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | H                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1934                   |



Número de propiedad: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

## La propiedad





Número de propiedad: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

## La propiedad





Número de propiedad: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

## La propiedad





Número de propiedad: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

## La propiedad





Número de propiedad: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

## La propiedad





Número de propiedad: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

## La propiedad





Número de propiedad: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

## Una primera impresión

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.



Número de propiedad: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

## Otros datos

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.



Número de propiedad: 25231013 - 32312 Lübbecke – Kernstadt

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Peter Hofmann

---

Kampstraße 37, 32423 Minden

Tel.: +49 571 - 94 19 288 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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