

Porta Westfalica – Holzhausen

Top gepflegtes Zweifamilienhaus in ruhiger Lage

???????? ?????: 25231018



???? ?????: 349.000 EUR • ?????: ca. 161 m² • ??: 7 • ????? ??: 831 m²

??????? ???????: 25231018 - 32457 Porta Westfalica – Holzhausen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25231018 - 32457 Porta Westfalica – Holzhausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25231018	????? ???????	349.000 EUR
???????????	ca. 161 m²	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????	?????????????? ??????		
?????????	7		
??????????	2		
????? ?????????????	1961	????? ??????????????	2020
		?????????	????????
		??????????????	
		????????????????????	ca. 112 m²
		??????	
		???????	?????????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ?????????: 25231018 - 32457 Porta Westfalica – Holzhausen

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ?????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	?????	??????? ??????? ??????????	228.10 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	01.09.2035	?????????? ?????????????? ??????????	G
????? ???????????	?????	????? ??????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1961

???????? ?????: 25231018 - 32457 Porta Westfalica – Holzhausen

?? ???????



??????? ???????: 25231018 - 32457 Porta Westfalica – Holzhausen

?? ???????



??????? ???????: 25231018 - 32457 Porta Westfalica – Holzhausen

?? ???????



???????? ?????: 25231018 - 32457 Porta Westfalica – Holzhausen

?? ???????



???????? ??: 25231018 - 32457 Porta Westfalica – Holzhausen

?? ???????



???????? ?????: 25231018 - 32457 Porta Westfalica – Holzhausen

?? ???????



??????? ???????: 25231018 - 32457 Porta Westfalica – Holzhausen

?? ???????



???????? ?????: 25231018 - 32457 Porta Westfalica – Holzhausen

?? ???????



??????? ???????: 25231018 - 32457 Porta Westfalica – Holzhausen

?? ????????



???????? ?????: 25231018 - 32457 Porta Westfalica – Holzhausen

?? ???????



??????? ???????: 25231018 - 32457 Porta Westfalica – Holzhausen

??? ?????? ?????????

*** RESERVIERT ***

Das hier angebotene, sehr gepflegte, Zweifamilienhaus präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 862 m² und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 161 m² ausreichend Raum für verschiedenste Wohnbedürfnisse.

Das Gebäude wurde 1961 in solider Massivbauweise errichtet und 1972 durch einen Anbau erweitert.

Die Wohnräume teilen sich aktuell in zwei separate Wohneinheiten auf, die sowohl eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus ermöglichen als auch zusammengeführt werden können, um ein großzügiges Einfamilienhaus zu schaffen.

Im Erdgeschoss wurde 2020 eine umfassende Modernisierung durchgeführt. Hier befinden sich ein offener Wohn- und Essbereich, eine zeitgemäße Einbauküche mit Elektrogeräten aus dem Jahr 2020 sowie ein modernes Bad mit bodengleicher Dusche. Das Gäste-WC wurde ebenfalls erneuert. Die Fenster im Erdgeschoss sind überwiegend dreifachverglast und bieten eine gute Energieeffizienz. Durch den direkten Zugang durch das Schlafzimmer zur großen Terrasse und zum windgeschützten Freisitz wird der Wohnraum harmonisch ins Grüne erweitert und schafft ein angenehmes Wohngefühl.

Das Dachgeschoss befindet sich baulich in einem gepflegten Zustand, bietet aber noch weiteres Modernisierungspotential, insbesondere im Sanitärbereich. Damit haben Sie die Möglichkeit, Ihre eigenen Vorstellungen bei der Gestaltung umzusetzen und die Räumlichkeiten optimal auf Ihre Bedürfnisse abzustimmen.

Der gepflegte, großzügige Garten bietet viel Raum für Freizeitaktivitäten im Freien, Gartenarbeit oder ungestörte Stunden mit der Familie - insbesondere der überdachte, große Freisitz, der einen angenehmen Aufenthalt bei jeder Witterung ermöglicht, ist ein absolutes Highlight.

Ein stylisches Gartenhäuschen erweitert die Nutzungs- und Staufläche zusätzlich. Die Garage mit elektrischem Torantrieb sorgt für Komfort und Schutz Ihrer Fahrzeuge.

Insgesamt zeigt sich dieses Zweifamilienhaus als ein sehr gepflegtes und wertbeständiges Gebäude mit solider Bausubstanz, guter Raumaufteilung und laufend modernisierten Ausstattungen. Ein großer Investitionsstau besteht nicht, sodass einem baldigen Bezug – nach Wunsch auch mit eigenen Gestaltungsakzenten im

Dachgeschoss – nichts im Wege steht.

??????? ???????: 25231018 - 32457 Porta Westfalica – Holzhausen

??????????????? ??? ?????????

- Massivbauweise, Baujahr ca. 1961
- Anbau ca. 1972
- Umfangreiche Sanierung im Erdgeschoss 2020
- Betonziegel
- Gas- Zentralheizung Bj. 2016
- Bodenbeläge: Fliesen, Parkett, Vinyl
- Fenster: überwiegend modernisiert, dreifachverglast
- weiße und buchefarbene Zimmertüren
- Einbauküche mit Elektrogeräten Bj. 2020
- modernes Bad im EG und im DG Bj. 1961
- Terrasse
- windgeschützter, großer Freisitz
- 2 Balkone
- Garage mit elektr. Torantrieb
- Gartenhäuschen

??????? ???????: 25231018 - 32457 Porta Westfalica – Holzhausen

??? ??? ??? ??????????

Das Haus liegt in einer ruhigen Wohnstraße in Porta Westfalica-Holzhausen.

Sie haben hier eine optimale Anbindung an die Fernstraßen und an die A2.

Porta Westfalica ist eine Kleinstadt mit rund 37.000 Einwohnern im Kreis Minden-Lübbecke. Sie liegt im nordöstlichen Nordrhein-Westfalen, in der Region Ostwestfalen-Lippe zwischen Minden und Bielefeld.

In Holzhausen und den benachbarten Stadtteil Hausberge finden Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie z.B. Supermärkte, Bäckerei, Ärzte und Apotheken sowie eine Grundschule.

Weiterführende Schulen (Realschule, Gymnasium) sind im Verwaltungszentrum Hausberge in wenigen Minuten mit dem PKW zu erreichen.

Der nahegelegene Weserradweg und die vielen Seen des Weserbogens in Porta Westfalica laden zu Freizeitaktivitäten ein.

??????? ?????????: 25231018 - 32457 Porta Westfalica – Holzhausen

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 228.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.

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 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.

???????? ?????: 25231018 - 32457 Porta Westfalica – Holzhausen

???????????? ???? ?????

??? ????????????? ??????????, ????????????? ?? ?? ????????? ????????????? ???:

Peter Hofmann

Kampstraße 37, 32423 Minden

Tel.: +49 571 - 94 19 288 0

E-Mail: minden@von-poll.com

???? ????????? ??????? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com