

# Exposé

## Wohnung in Minden

### Kernsanierte 1-Zimmer-Wohnung | Erstbezug 2025 | West-Loggia



Objekt-Nr. OM-417708

#### Wohnung

Verkauf: **109.000 €**

Mitteldamm  
32429 Minden  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|               |          |              |                     |
|---------------|----------|--------------|---------------------|
| Baujahr       | 1971     | Übernahme    | Nach Vereinbarung   |
| Etagen        | 3        | Zustand      | Erstbez. n. Sanier. |
| Zimmer        | 1,00     | Schlafzimmer | 1                   |
| Wohnfläche    | 39,00 m² | Badezimmer   | 1                   |
| Nutzfläche    | 10,00 m² | Etage        | 2. OG               |
| Energieträger | Öl       | Heizung      | Zentralheizung      |
| Hausgeld mtl. | 105 €    |              |                     |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese stilvoll kernsanierten 1-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss bietet die ideale Kombination aus Ruhe, Komfort und moderner Ausstattung. Dank Erstbezug nach Sanierung (2025) können Sie hier sofort ankommen und sich wohlfühlen – ohne Renovierungsaufwand.

Der gut geschnittene Wohnraum öffnet sich zur sonnigen West-Loggia mit Blick ins Grüne – perfekt für entspannte Abende nach der Arbeit. Die hochwertige Ausstattung, die neue Nobilia-Einbauküche und das moderne Bad machen diese Wohnung zu einem idealen Zuhause für Eigennutzer, Singles oder Berufspendler.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde im Jahr 2025 vollständig kernsaniert und wird nun erstmals bezogen:

- Neues, modernes Badezimmer
  - Neue dreifach verglaste Fenster (Schall- und Wärmeschutz)
  - Neue hochwertige Design-Fußböden in allen Wohnbereichen
  - Neue Türen
  - Sämtliche Wände neu verspachtelt
  - Neue Nobilia-Einbauküche
  - Überdachte Loggia mit Westausrichtung (Abendsonne)
- ➔ Die Wohnung ist bezugsfertig und eignet sich ideal für Singles, Berufspendler oder als erste Eigentumswohnung.

### Fußboden:

Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Verkauf von Privat. Keine Maklergebühren.

## Lage

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Stadtlage von Minden im Stadtteil Königstor mit gleichzeitig sehr guter Infrastruktur:

- Johannes-Wesling-Klinikum: ca. 10 Minuten
- Supermärkte, Einkaufszentren, Nahversorgung: ca. 5 Minuten
- ÖPNV: Bushaltestellen fußläufig erreichbar
- Bahnhof Minden: ca. 11 Minuten Fahrzeit
- Gute Anbindung an die Innenstadt und das regionale Straßennetz

Die Kombination aus Ruhe und guter Erreichbarkeit macht die Lage besonders attraktiv für Eigennutzer.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 168,00 kWh/(m²a)  |
| Energieeffizienzklasse | F                 |

## Exposé - Galerie



Wohn-/Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Wohn-/Schlafzimmer



Wohn-/Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Westseite mit Loggien

# Exposé - Grundrisse

