

# Exposé

## Wohnung in Minden

### Helle, frisch sanierte 3-4 Zimmer Wohnung



Objekt-Nr. OM-453673

### Wohnung

Verkauf: **149.000 €**

32427 Minden  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	430 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese ansprechende 3-(4)-Zimmer-Eigentumswohnung wurde umfassend kernsaniert und präsentiert sich in einem modernen, bezugsfertigen Zustand. Böden und Innentüren wurden vollständig erneuert. Die Wände sind feinverspachtelt. Alles wurde frisch gestrichen. Das Bad ist komplett neu und hat neben einer Badewanne mit Regenwasserdusche auch einen Waschmaschinenanschluss. Die Fenster stammen aus dem Jahr 2017, die Gaszentralheizung wurde im Jahr 2015 erneuert.

Ein besonderes Highlight ist die nach Westen ausgerichtete Loggia. Sie erweitert den Wohnbereich angenehm nach außen und bietet einen schönen Platz für entspannte Stunden mit Blick in die Bäume.

Zusätzlich steht ein komplett saniertes Mansardenzimmer im Dachgeschoss zur alleinigen Nutzung zur Verfügung. Dieses bietet wertvolle zusätzliche Nutzfläche und eignet sich beispielsweise als Hobbyraum oder Arbeitszimmer. Ein großer, trockener Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung. Damit bietet sie deutlich mehr Nutzwert, als man auf den ersten Blick erwartet.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde vollständig modernisiert und bietet eine sehr solide Ausstattungsbasis:

kernsanierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung

West-Loggia

hochwertiger, neuer Vinylboden

frisch erneuerte Wandflächen

vollständig erneuertes Badezimmer

neue Innentüren

Fenster aus 2017

Gaszentralheizung aus 2015

zusätzliches Zimmer im Dachgeschoss zur alleinigen Nutzung

großer Kellerraum

gepflegter, moderner Gesamteindruck

geeignet für Eigennutzer und Kapitalanleger

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon

## Sonstiges

Die Wohnung befindet sich im 1. OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit 2 mal 6 Parteien. Das Haus wird sehr gut und professionell verwaltet.

Der Energieausweis befindet sich derzeit in Vorbereitung bzw. wird zur Besichtigung vorgelegt. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2015.

Das Hausgeld in Höhe von 430 € schliesst Heizung, Wasser, Verwaltung, Garten- und Winterdienst, Hausreinigung sowie die Rücklagenzuführung mit ein.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im westlichen Minden, in einem gewachsenen Wohnumfeld mit angenehmer Nachbarschaftsbebauung, zwischen dem Bessel-Gymnasium und der Kampa-Halla. Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der täglichen Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. Auch die Innenstadt mit ihren Geschäften, gastronomischen Angeboten und kulturellen Einrichtungen ist nicht weit entfernt. Dadurch eignet sich die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter mit dem Wunsch nach einer praktischen und gut angebundenen Wohnadresse.

Minden bietet als traditionsreiche Stadt an Weser und Mittellandkanal eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Die Stadt verbindet historische Architektur, eine lebendige Innenstadt, vielfältige Freizeitmöglichkeiten und eine solide wirtschaftliche Struktur. Für Berufspendler und mobile Bewohner ist zudem die regionale Anbindung ein wichtiger Vorteil.

Die Lage selbst vermittelt ein wohnliches Umfeld abseits der direkten Innenstadtlage, ohne auf die Vorteile der Stadt verzichten zu müssen. Damit entsteht eine attraktive Kombination aus angenehmem Wohnen, guter Alltagstauglichkeit und langfristiger Werthaltigkeit.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



West-Loggia



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Mansardenzimmer

# Exposé - Galerie



Mansardenzimmer



# Exposé - Grundrisse



Grundriss