

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Porta Westfalica

### Attraktives Zweifamilienhaus mit Potenzial in zentraler Lage von Hausberge - Renovierungsbedürftig



Objekt-Nr. **OM-455412**

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **185.000 €**

32457 Porta Westfalica  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1959	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	404,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Nutzfläche	45,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses massiv gebaute Zwei- bzw. Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1959/1960 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> sowie einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 45 m<sup>2</sup> vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Die flexible Grundstruktur ermöglicht sowohl die Nutzung als klassisches Einfamilienhaus als auch verschiedene Vermietungskonzepte.

Die Immobilie kann vollständig vermietet werden, teilweise zur Vermietung genutzt werden oder ideal als großzügiges Einfamilienhaus für die Eigennutzung dienen. Durch die separate Aufteilung der beiden Wohnebenen eignet sie sich zudem hervorragend für Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer mit WC. Das Dachgeschoss verfügt ebenfalls über ein Schlafzimmer, eine Küche und ein Badezimmer mit Dusche und WC. Besonders hervorzuheben ist das helle Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet dadurch ausreichend Stauraum sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Zur Immobilie gehören außerdem eine Garage mit direktem Zugang zum Keller sowie ein zusätzlicher Stellplatz vor der Garage. Vorhandene Jalousien sorgen für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre.

Die solide massive Bauweise, die durchdachte Raumaufteilung und die Flexibilität in der Nutzung machen diese Immobilie zu einer attraktiven Gelegenheit für Familien, Kapitalanleger oder Eigennutzer mit Zukunftsperspektive.

## Ausstattung

- \* Fenster im Keller- sowie Dachgeschoss überwiegend mit Kunststoff-Isolierverglasung ausgestattet
- \* Fenster im Erdgeschoss im Jahr 2024 erneuert, moderne 3-fach-Verglasung in Anthrazit
- \* Gaszentralheizung aus dem Jahr 2010
- \* Warmwasserboiler im Jahr 2022 erneuert
- \* Massive Garage mit direktem Zugang zum Keller

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet dadurch viel Potenzial für individuelle Modernisierungen und persönliche Gestaltungsmöglichkeiten.

- \* Attraktive und zentrale Wohnlage in Hausberge
- \* Flexible Nutzung als Ein- oder Zweifamilienhaus
- \* Solide Bausubstanz
- \* Vollkeller mit praktischem Zugang zur Garage
- \* Süd-West-Terrasse
- \* Balkon mit angenehmer Ausrichtung
- \* Großes Entwicklungspotenzial für Eigennutzer oder Kapitalanleger

Die separate Aufteilung des Hauses bietet ideale Voraussetzungen für Mehrgenerationenwohnen oder eine flexible Nutzung aus Eigennutzung und Vermietung. Die Immobilie ist aktuell als Einfamilienhaus vermietet und stellt somit auch für Kapitalanleger eine attraktive Gelegenheit dar.

Insgesamt eröffnet das Objekt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und interessante Entwicklungsperspektiven.

Aus Diskretionsgründen wurden keine Innenaufnahmen der Mieter veröffentlicht.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller

## Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler und zugleich gefragter Lage von Hausberge, dem urbanen Mittelpunkt von Porta Westfalica. Die Umgebung verbindet eine hervorragende Infrastruktur mit einem hohen Wohn- und Freizeitwert. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Banken sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar. Ebenso liegen Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen nur wenige Minuten entfernt, was den Standort besonders attraktiv für Familien macht.

Die Nähe zur Weser sowie zu den umliegenden Grünflächen und Wäldern bietet vielfältige Möglichkeiten für Freizeit- und Outdoor-Aktivitäten wie Radfahren, Joggen, Spaziergänge oder Wanderungen. Gleichzeitig sorgt die zentrale Lage dafür, dass sämtliche wichtigen Einrichtungen schnell erreichbar sind und urbanes Leben mit naturnahem Wohnen harmonisch kombiniert wird.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt auf ganzer Linie: Über die Bundesstraße B482 sowie die nahegelegene Autobahn A2 sind die Städte Minden, Bückeberg und weitere regionale Wirtschaftsstandorte schnell erreichbar. Der Bahnhof Porta Westfalica bietet zudem eine gute Anbindung an den öffentlichen Nah- und Regionalverkehr. Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus zentrumsnahe Wohnen, guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Süd-West Balkon

# Exposé - Galerie



Außenansicht



# Exposé - Galerie



Gartenbereich



Gartenbereich

# Exposé - Galerie



Süd- West Terrasse



Außenzugang in den Garten

# Exposé - Galerie



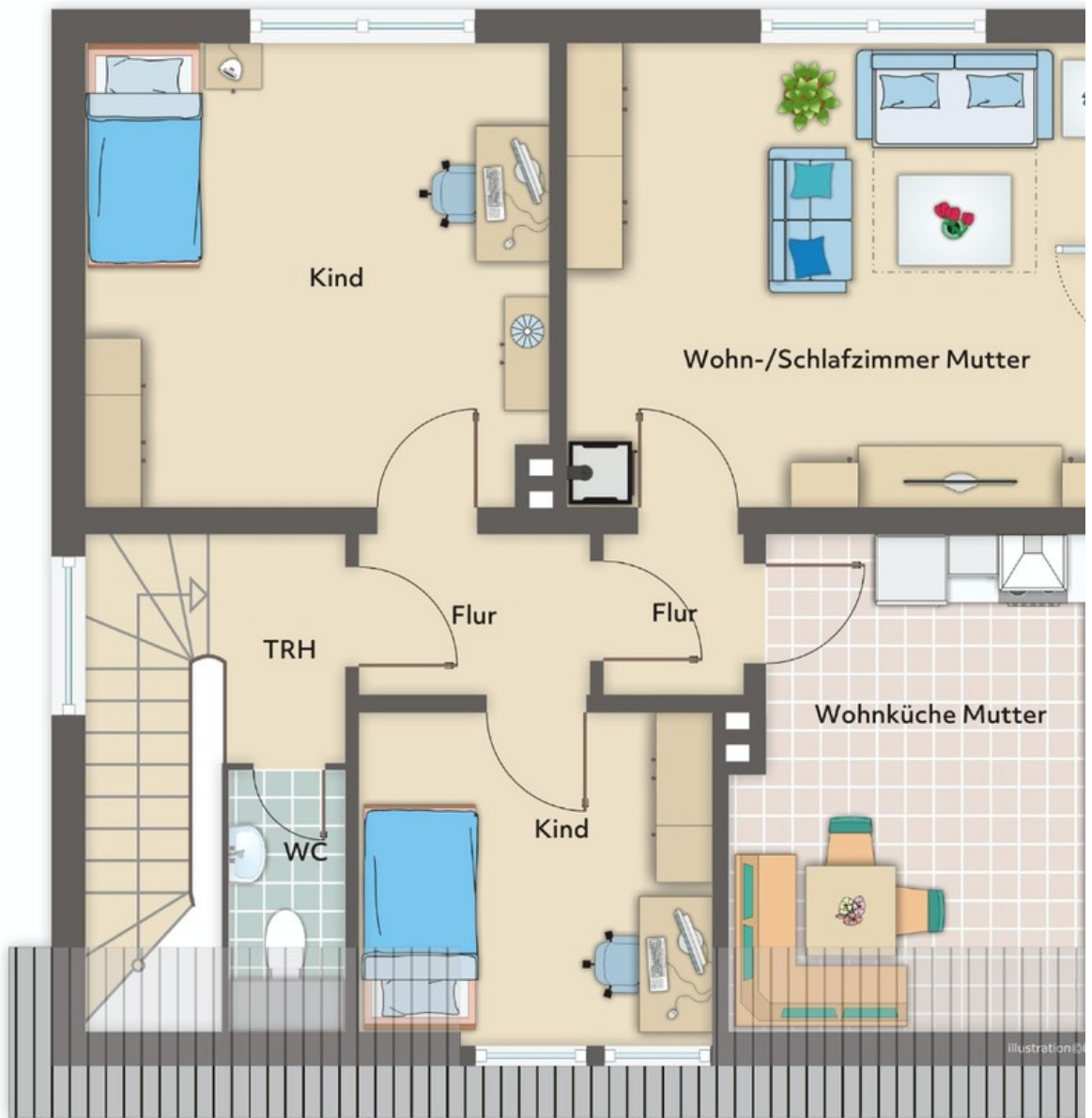
Heizungsanlage

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Exp

Grundriss Dachgeschoss