

Exposé

Wohnung in Minden

Helle, frisch sanierte 3-4 Zimmer Wohnung



Objekt-Nr. OM-469851

Wohnung

Verkauf: **187.000 €**

Mitteldamm 22C
32429 Minden
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	95,00 m ²	Etage	1. OG
Nutzfläche	15,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	307 €		

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 auch Regenwasserdusche und einen Waschmaschinenanschluss. Es wurden in allen Räumen neue, 3-fach verglaste Fenster eingebaut. Dies verbessert die Energieeffizienz der Wohnung enorm und sorgt zudem für sehr guten Schallschutz. Alle Fenster lassen sich mit Rolläden verdunkeln.

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.

Neben den 3 Räumen in der Wohnung steht zusätzlich 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. Im Preis enthalten ist eine Garage mit zugehörigem Stellplatz davor.

Ausstattung

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

- kernsanierte 3-4-Zimmer-Eigentumswohnung
- West-Loggia
- hochwertiger, neuer Vinylboden
- frisch verspachtelte Wandflächen
- vollständig erneuertes Badezimmer
- neue Innentüren
- neue, 3-fach verglaste Fenster (Schüco)
- zusätzliches Zimmer im Dachgeschoss zur alleinigen Nutzung
- großer Kellerraum
- Garage plus Stellplatz davor
- gepflegter, moderner Gesamteindruck
- geeignet für Eigennutzer und Kapitalanleger

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad

Sonstiges

Die Wohnung befindet sich im 1. OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit 4 mal 6 Parteien. Das Haus wird sehr gut und professionell verwaltet.

Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2008.

Das Hausgeld von 307 € setzt sich zusammen aus 83 € Instandhaltungsrücklage, 115 € Heizung und 109 € sonstigen Nebenkosten.

Lage

Die Wohnung befindet sich im westlichen Minden, in einem gewachsenen Wohnumfeld mit angenehmer Nachbarschaftsbebauung. 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 - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	144,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Loggia



Loggia

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad



Bad

Exposé - Galerie



WC



Abstellraum



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Mansardenzimmer

Exposé - Grundrisse

