

Langfristig denken, solide anlegen

10-Familienhaus in Minden-Hahlen mit nachhaltiger Renditechance

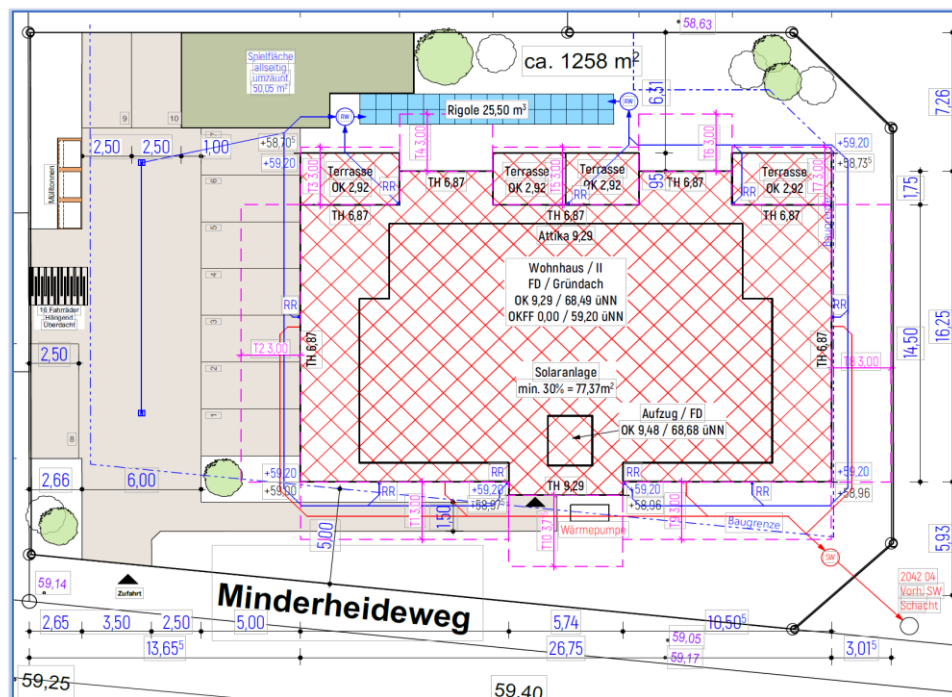
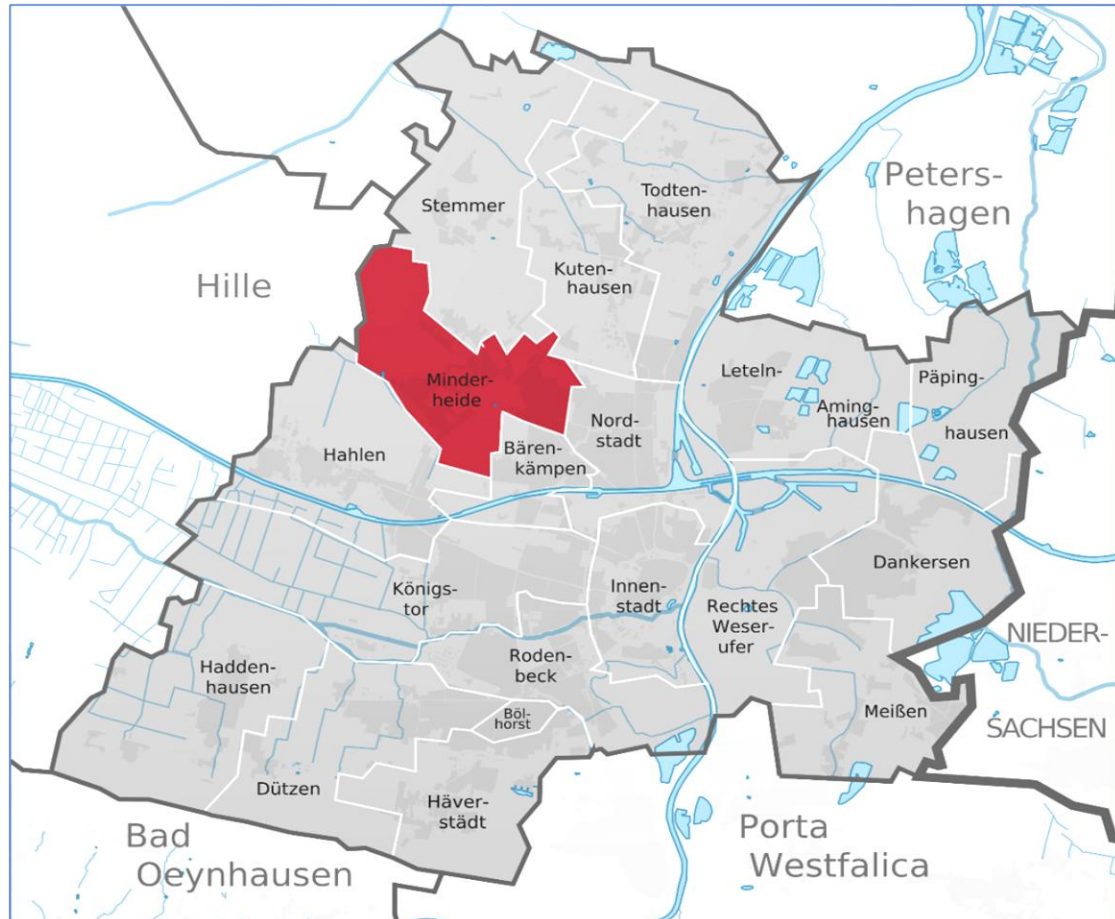
Ansicht Terrasse



Ansicht Hauseingang



Lage • Minderheideweg 15



Lagebeschreibung

Minderheideweg 15 liegt in einer klassischen Wohnstraße (Tempo-30-Zone, Anliegerstraße) im Mindener Stadtteil Minderheide, einem etablierten Wohnbezirk im nordwestlichen Stadtgebiet. Die Umgebung ist überwiegend durch Ein- und kleinere Mehrfamilienhäuser in aufgelockerter Bauweise geprägt und bietet damit ein ruhiges, familienorientiertes Wohnumfeld. Der Stadtteil wird kommunal ausdrücklich als Wohnstandort mit Entwicklungspotenzial gesehen und schrittweise weiter gestärkt – insbesondere in den Bereichen Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Nahversorgung.

Der Anschluss an den ÖPNV ist über nahegelegene Bushaltestellen gegeben; die Mindener Innenstadt ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Minderheide profitiert gleichzeitig von seiner grünen Einbettung: Weite Freiflächen und Grünzüge rund um den Stadtteil erhöhen die Wohn- und Freizeitqualität, Spazier- und Radwege sind in kurzer Distanz vorhanden.

Für Familien ist die Lage durch Kindertagesstätten, Schulen und Spielangebote im Stadtteil attraktiv. Das Schul- und Betreuungsangebot ist ausgebaut, zusätzliche Angebote für Kinder und Jugendliche sind Teil der laufenden städtebaulichen Weiterentwicklung Minderheides

In Summe handelt es sich beim Minderheideweg 11 um eine gewachsene, ruhige Wohnlage mit solidem infrastrukturellem Fundament, einer guten Anbindung an die Stadt Minden und einer Lebensqualität, die durch viel Grün und ein klassisches Wohnumfeld geprägt ist – mit zusätzlichem Aufwärtspotenzial durch die von der Stadt beschlossene Weiterentwicklung des Bezirks.

Infrastruktur:

Lebensmittelmarkt Edeka	ca. 1,3 km
Grundschule Mosaik	ca. 2,0 km
Kindergarten Hahlen	ca. 1,6 km
Ärztliche Versorgung	ca. 2,9 km
Bushaltestelle Minderheide-Trafo	ca. 0,3 km
Bundesstraße, Autobahn Anbindung	ca. 3,5 km
Bahnhof	ca. 6,9 km
Innenstadt	ca. 5,0 km



Objektbeschreibung

Am Minderheideweg 15 entsteht ein stilvolles Zehnfamilienhaus, das modernes Wohnen mit der Verlässlichkeit klassischer Bauweise verbindet. Die Architektur bleibt bewusst klar und zeitlos, geprägt von geraden Linien, funktionalen Strukturen und einer soliden Ausführung, wie man sie seit vielen Jahren im hochwertigen Wohnungsbau schätzt.

Die Wohnungen bieten großzügige und helle Räume, durchdachte Grundrisse sowie private Außenbereiche wie Terrassen, Balkone und Dachterrassen. Das begrünte Dach mit integrierter Photovoltaik sowie hoch effizienter Luftwärmepumpe steht für nachhaltige Technik auf bewährter Grundlage. Die Außenanlagen sind übersichtlich gestaltet mit gepflegten Grünflächen, einem Spielbereich für Kinder und gut angeordneten Fahrrad und PKW-Stellplätzen.

Der Standort überzeugt durch kurze Wege zu vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und der öffentliche Nahverkehr sind zu Fuß erreichbar. Die kurzen Wege mit ruhiger, naturverbundener Umgebung erleichtern den Alltag und zählen seit jeher zu den wichtigsten Faktoren für eine ausgewogene Wohnlage. Die Wohnungen selbst punkten mit einem flexiblen Raumkonzept, das unterschiedliche Lebenssituationen trägt, vom ersten eigenen Zuhause bis zum verlässlichen Lebensmittelpunkt für Familien.

Hier treffen klare Gestaltung, durchdachte Funktionalität und eine Lage zusammen, die Ruhe und gute Erreichbarkeit sinnvoll verbindet. Ein Wohnprojekt, das nicht experimentiert, sondern konsequent auf Qualität setzt. Am Minderheideweg entsteht ein Zuhause, in dem man ankommt und das auf Dauer Bestand, Wertsteigerung und Entwicklungspotenzial hat.

QC-Code & Link zum Video:



<https://www.youtube.com/watch?v=nCZARt6jFs0>

Ausstattung

- KFW 40 Klimafreundlicher Neubau
- QNG Zertifikat gem. Kostenaufstellung & Wirtschaftlichkeitsberechnung
- Separater Hausanschluss und Technikraum
- Grünes Dach für weniger Heizkosten und natürliche Klimatisierung
- Hocheffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe (Viessmann/Heliotherm)
- Wohnungsinterne Wärmepumpe als energiesparende Warmwasseraufbereitung
- Flächenbündige ALU-Hauseingangstür
- Sprechanlage mit Videoüberwachung
- Videomonitor in jeder Wohneinheit (App-Steuerung möglich)
- Markenfenster inkl. RCII NX Sicherheitsbeschlag
- Großzügige Fensterflächen „Licht ist Leben“ bodentiefe Fensterelemente
- Fensterfarbe Innen weiß und Außen anthrazit
- Wartungsarme Mechanische Entlüftung mittels Fensterfalzlüfter
- Elektrisch bedienbare Rollläden
- Elektro-Serienschalter der Marke GIRA
- Auf Wunsch Smart-Home-Grundpaket
- LCD-Raumthermostate inkl. Zeitsteuerung
- Voll automatische Raumtemperatursteuerung
- Sanitärausstattung vom Markenhersteller
- Spülrandlose WCs mit Soft-Close Funktion
- Regenduschausrüstung mit Thermostatarmsatur
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Moderne und hochwertige Zimmertüren serienmäßig CO₂-neutral
- Photovoltaikanlage zur Reduzierung der Nebenkosten
- Moderne und barrierefreie Aufzug
- Großzügige Balkone und Terrassen
- Witterungsbeständige und frostsichere Balkon/Terrassenbelag
- Balkone mit Edelstahlgeländer und Blickdichtem VS-Glas
- Barrierearmes Wohnen ab Hauseingang bis zur Terrasse bzw. Balkon
- Geflieste Flachduschzellen Duschzellen
- Fußbodenbelag Vinyl gem. Aktionspaket
- Malerfertig Spachtelung inkl. Fließtapete gem. Aktionspaket
- Ansprechende Hauseingang und Stellplatzbeleuchtung

Außenanlagen:

- Kinderspielplatz
- PKW-Stellplätze
- Fahrradabstellplätze
- Abstellplatz für Mülltonnen
- Pflegeleichte Grüngarten-Gestaltung

Grundrisse

Erdgeschoss



Vier Mietwohnungen auf einer Ebene mit großzügigen Terrassen.

Der Wohn-Essbereich der 3 Zimmerwohnung im EG (links)



Obergeschoss

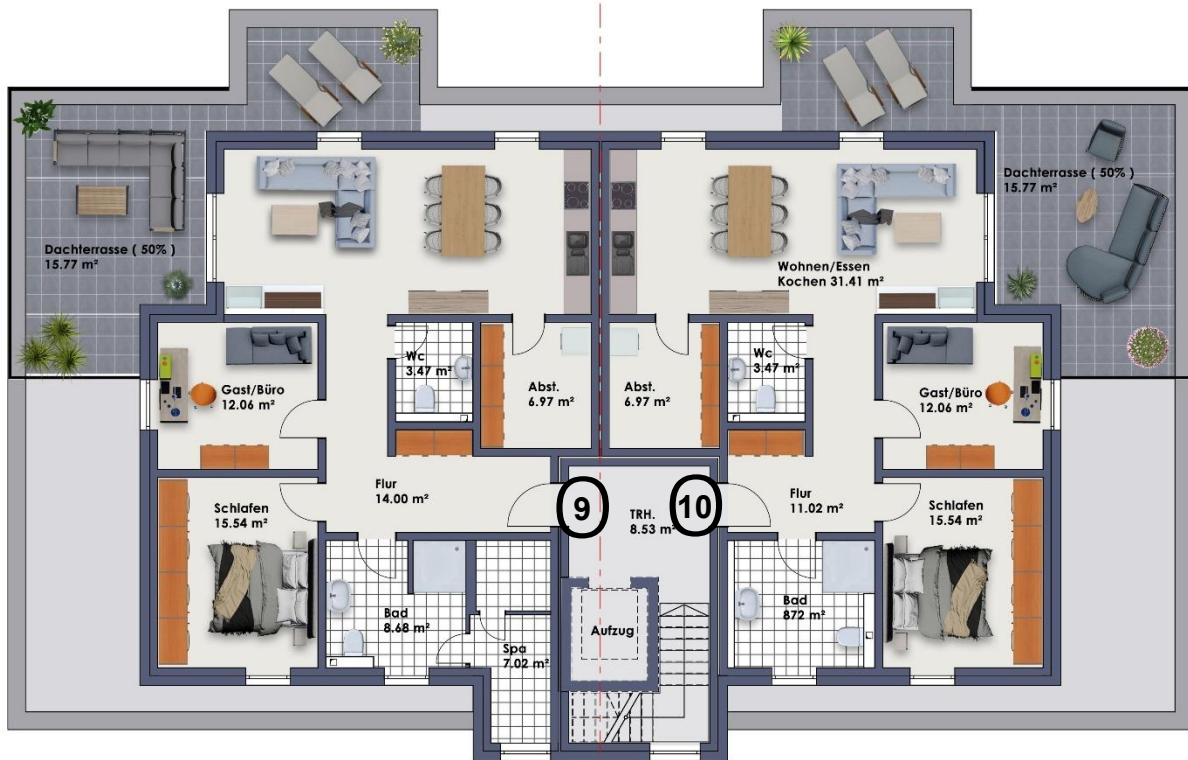


Zwei Vierzimmer und zwei Zweizimmer Mietwohnungen auf einer Ebene mit großzügigen Balkonen.

Zeitlose Grundrisse für alle Generationen – durchdacht geplant, marktgerecht vermietbar und damit nachhaltig ertragssicher.



Staffelgeschoss



Zwei exklusive Mietwohnungen auf einer Ebene mit jeweils zwei großzügigen Terrassen und unverbaubarem Blick auf das Wiehengebirge. Die Süd-West-Penthaus Wohnung verfügt über ein Spa-bereich mit Saunavorbereitung.

Penthouse Wohnung mit schwellenloser Dusche und großzügiges Schlafzimmer



Objektdaten im Überblick

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	Minderheideweg 15 • 32425 Minden
Stadt-/Ortsteil/Gemeinde	Minderheide
Kaufpreis	3.447.422,00 €
Provision	Provisionsfrei vom Bauträger
Verfügbar ab	ab 01.06.2027
Geplante Nutzung	Vermietung
Wohnfläche	866,07 m²
Nutzfläche	47,96 m²
Grundstücksgröße	1.258 m²
Baujahr	2026
Bauweise	Massiv
Dachform	Flachdach / Begrünt
Deckenhöhe (durchschnittlich)	2,55 m
Anzahl Etagen	3
Anzahl Wohneinheiten	10
Keller	Nein
Anzahl Stellplätze	10 Außenstellplätze
Heizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Befeuerung	Strom
Heizungsart	Fußbodenheizung
Photovoltaik-Anlage	Ja, ca. 15 - 20 KWp
Speicher	Optional
Belüftungsanlage	Fensterfalzlüfter/Abluftanlage

Übersicht Wohneinheiten

Nr.	Lage im Haus		WFL m²	Beschreibung der ETW	Stp.	ETW KP	Summe KP	Verkaufsstand
1	EG	links	89,07 m²	3 Zimmer inkl. Küche, WC, Bad, Diele, Abstellraum, Terrasse	7.500	339.300	346.800,00 €	VERFÜGBAR
2	EG	mitte-L	66,54 m²	2 Zimmer inkl. Küche, Bad, Diele, Abstellraum, Terrasse	7.500	260.900	268.400,00 €	VERFÜGBAR
3	EG	mitte-R	66,54 m²	2 Zimmer inkl. Küche, Bad, Diele, Abstellraum, Terrasse	7.500	260.900	268.400,00 €	VERFÜGBAR
4	EG	rechts	98,16 m²	4 Zimmer inkl. Küche, WC, Bad, Diele, Abstellraum, Terrasse	7.500	375.990	383.490,00 €	VERFÜGBAR
5	IOG	links	97,14 m²	4 Zimmer inkl. Küche, WC, Bad, Diele, Abstellraum, Balkon	7.500	369.990	377.490,00 €	VERFÜGBAR
6	IOG	mitte-L	65,80 m²	2 Zimmer inkl. Küche, Bad, Diele, Abstellraum, Balkon	7.500	259.990	267.490,00 €	VERFÜGBAR
7	IOG	mitte-R	65,80 m²	2 Zimmer inkl. Küche, Bad, Diele, Abstellraum, Balkon	7.500	259.990	267.490,00 €	RESERVIERT
8	IOG	rechts	97,14 m²	4 Zimmer inkl. Küche, WC, Bad, Diele, Abstellraum, Balkon	7.500	369.990	377.490,00 €	VERFÜGBAR
9	Penth.	links	114,91 m²	3 Zimmer inkl. Küche, Bad inkl. Spa WC, Diele, AR, Dachterrasse	7.500	457.890	465.390,00 €	RESERVIERT
10	Penth.	rechts	104,96 m²	3 Zimmer inkl. Küche, Bad, WC, Diele, Abstellraum, Dachterrasse	7.500	418.800	426.300,00 €	RESERVIERT
					3.448.740,00 €			

Ertragsberechnung

Nr.	Lage	Zimmer	WFL/m²	KM/m²	Kaltmiete	PKW	Gesamtmierte	JNKM
1	EG	3 ZKB	89,07	11,50 €	1.024,31 €	35,00 €	1.059,31 €	12.711,66 €
2	EG	2 ZKB	66,54	13,50 €	898,29 €	35,00 €	933,29 €	11.199,48 €
3	EG	2 ZKB	66,54	13,50 €	898,29 €	35,00 €	933,29 €	11.199,48 €
4	EG	4 ZKB	98,16	11,50 €	1.128,84 €	35,00 €	1.163,84 €	13.966,08 €
5	OG	4 ZKB	97,14	11,50 €	1.117,11 €	35,00 €	1.152,11 €	13.825,32 €
6	OG	2 ZKB	65,80	13,50 €	888,30 €	35,00 €	923,30 €	11.079,60 €
7	OG	2 ZKB	65,80	13,50 €	888,30 €	35,00 €	923,30 €	11.079,60 €
8	OG	4 ZKB	97,14	11,50 €	1.117,11 €	35,00 €	1.152,11 €	13.825,32 €
9	Penth.	3 ZKB	114,91	13,50 €	1.551,29 €	35,00 €	1.586,29 €	19.035,42 €
10	Penth.	3 ZKB	104,96	13,50 €	1.416,96 €	35,00 €	1.451,96 €	17.423,52 €
		SUMMEN	866,06	3.982,10 €	3,92%		11.278,79 €	135.345,48 €

Kontakt & Besichtigungstermin



Ansprechpartner	Robert Bem
E-Mail-Adresse	info@wohnmodul.de
Telefonnummer	+49 172 8642209
Erreichbarkeit	Mo.-Fr. 10 - 17 Uhr und Sa. 10 – 12 Uhr, ansonsten bitte auf die Mailbox sprechen