



## Großzügiges Mehrfamilienhaus mit Ausbaupotential

<sup>100</sup><sub>10</sub><sup>04</sup> 1697

Objektnummer



1901

Baujahr



385 m<sup>2</sup>

Wohnfläche



952 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche



14

Zimmer

## Die Immobilie

Diese ehemalige Grundschule in Haddenhausen wurde vor einigen Jahren in ein 3-Familienhaus umgebaut. 2008 erfolgte durch die Eigentümer eine Grundsanierung. In diesem Zuge wurde die Außenfassade isoliert, die Wasserleitungen erneuert und in zwei Wohnungen (EG links und EG rechts) neue Gasthermen eingebaut. 2013 wurde die Gastherme im DG erneuert. Die Terrasse inkl. Holzkonstruktion und Dach wurde ebenfalls in diesem Zuge erneuert. Die große Erdgeschosswohnung erhielt darüber hinaus noch einen Grundofen. Eine ebenerdige Dusche im OG wurde letztes Jahr eingebaut.

Die Regenwasserentsorgung mit Anschluss an die Kanalisation, nach Vorgabe der Stadt Minden, erfolgte im Jahr 2018.

Zwei Wohnungen ( Wohnung 1. EG rechts ca. 65m<sup>2</sup> und Wohnung 2. DG ca.139m<sup>2</sup> siehe Grundriss) sind aktuell vermietet. Die Wohnung 3. im EG links mit insgesamt 149m<sup>2</sup> bedarf einer ausführlichen Renovierung und weist aktuell einen Leerstand auf.

Die aktuelle Ist-Jahresnettokaltmiete beträgt 12.240 für die Wohnungen 12.

## Flächen

Wohnfläche	<b>385 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche	<b>952 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>14</b>
Schlafzimmer	<b>6</b>
Badezimmer	<b>3</b>
Separate WCs	<b>1</b>
Etagen	<b>2</b>
Einliegerwohnung	<b>ja</b>
Terrassen	<b>1</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1901</b>
Zustand	<b>renovierungsbedürftig</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Sonstiges

zurzeit vermietet	<b>ja</b>
-------------------	-----------

Haustiere erlaubt	<b>ja</b>
-------------------	-----------

## Ausstattung

Heizungsart	<b>Zentralheizung</b>
-------------	-----------------------

Befuerung	<b>Gas</b>
-----------	------------

✓ Einliegerwohnung

✓ Kabel/Sat-TV

## Lage & Infrastruktur

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in Minden-Haddenhausen. Diese ruhige Wohngegend bietet eine ideale Mischung aus städtischem Komfort und naturnaher Umgebung. Das Stadtzentrum von Minden ist lediglich 8,8 km entfernt und somit schnell erreichbar. Für Pendler ist die Anbindung optimal, da die nächste Autobahn nur 7,5 km entfernt liegt.

Bildungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe: Die Grundschule ist nur 100 Meter entfernt, wodurch ein sicherer Schulweg für die Jüngsten gewährleistet ist. Für ältere Schüler sind eine Realschule in 4 km und ein Gymnasium in 8 km Entfernung vorhanden. Auch die jüngsten Familienmitglieder sind bestens versorgt, da ein Kindergarten nur 3,5 km entfernt liegt.

Die Lage dieses Mehrfamilienhauses kombiniert somit in idealer Weise die Nähe zu wichtigen Bildungseinrichtungen und eine hervorragende Anbindung an wesentliche Verkehrsrouten und das Stadtzentrum, was es zu einem besonders attraktiven Wohnort macht.

Distanz zur Autobahn	<b>7,5 km</b>
Distanz zum Kindergarten	<b>3,5 km</b>
Distanz zur Grundschule	<b>0,1 km</b>
Distanz zur Realschule	<b>4,0 km</b>
Distanz zum Gymnasium	<b>8,0 km</b>
Distanz zum Zentrum	<b>8,8 km</b>

## Preise

Kaufpreis	<b>299.000 €</b>
Käuferprovision	<b>3,57 inkl. MwSt.</b>



## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
Energieausweis gültig bis	<b>29.04.2034</b>
Endenergiebedarf	<b>230,00 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Energieeffizienzklasse	<b>G</b>
Baujahr (Energieausweis)	<b>1901</b>
Primärenergieträger	<b>Gas</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

## Impressionen





ISBO

**Großzügiges Mehrfamilienhaus mit Ausbaupotential**



ISBO

**Großzügiges Mehrfamilienhaus mit Ausbaupotential**

---













ISBO

**Großzügiges Mehrfamilienhaus mit Ausbaupotential**

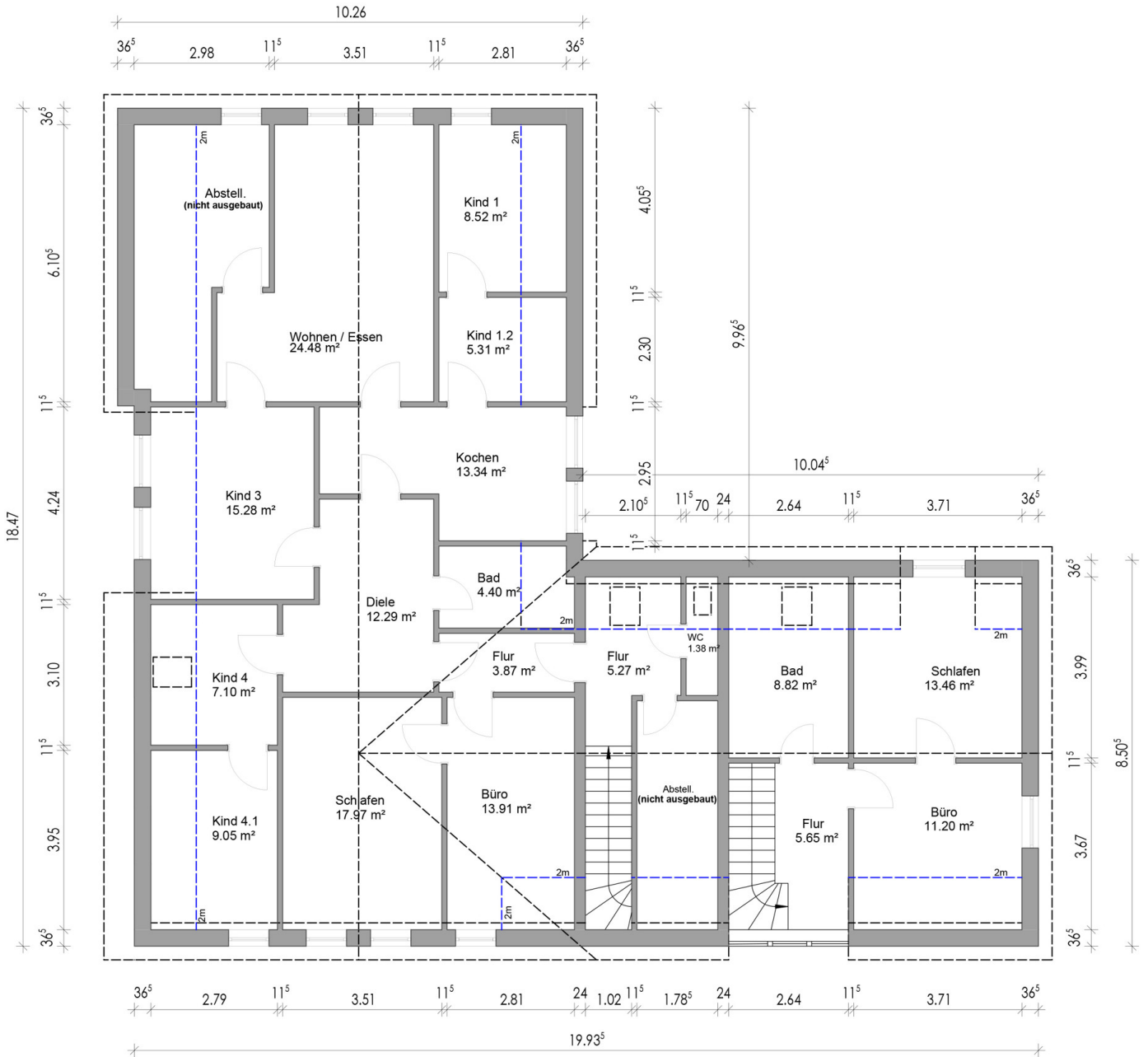
---





# Grundrisse







## Kontakt

Uwe Nottmeyer



### ISBO Immobilien-Service

Herforder Str. 72, 32545 Bad Oeynhausen

Telefon (Zentrale) **+49 5731 683777**

E-Mail **info@isbo.de**  
Telefon **05731-683777**  
Fax **05731 683778**  
Weitere Informationen **www.isbo.de**