

Hille – Hille

Charmante Villa mit angrenzender Praxiseinheit und großem Garten

Objektnummer: 23231011

360°-Rundgang



www.von-poll.com

WOHNFLÄCHE: ca. 281 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1.864 m²

Objektnummer: 23231011 - 32479 Hille – Hille

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23231011 - 32479 Hille – Hille

Auf einen Blick

Objektnummer	23231011
Wohnfläche	ca. 281 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	10
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1911
Stellplatz	2 x Garage, 2 x Andere

Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 332 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23231011 - 32479 Hille – Hille

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	13.06.2033
Befuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	181.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F

Objektnummer: 23231011 - 32479 Hille – Hille

Die Immobilie



Objektnummer: 23231011 - 32479 Hille – Hille

Die Immobilie



Objektnummer: 23231011 - 32479 Hille – Hille

Die Immobilie



Objektnummer: 23231011 - 32479 Hille – Hille

Die Immobilie



Objektnummer: 23231011 - 32479 Hille – Hille

Die Immobilie



Objektnummer: 23231011 - 32479 Hille – Hille

Die Immobilie



Objektnummer: 23231011 - 32479 Hille – Hille

Die Immobilie



Objektnummer: 23231011 - 32479 Hille – Hille

Die Immobilie



Objektnummer: 23231011 - 32479 Hille – Hille

Die Immobilie



Objektnummer: 23231011 - 32479 Hille – Hille

Die Immobilie



Objektnummer: 23231011 - 32479 Hille – Hille

Ein erster Eindruck

Schon im Erdgeschoss erkennt man die repräsentative Größe dieser charmanten Immobilie: Die großzügigen Räume und der voll verglaste Sitzbereich im Wohnzimmer, der den Blick in den traumhaft angelegten Garten ermöglicht, zeugen von der Besonderheit dieses Hauses. Nutzen Sie die Möglichkeit, durch entsprechende Sanierungen und Renovierungen Ihre ganz eigenen Wohnvorstellungen umzusetzen. Ein gutes Fundament hierfür ist gegeben. Auf ca. 281 m² Wohnfläche, aufgeteilt auf 2 Etagen, beherbergt das vermutlich im Jahre 1911 erbaute, 1975 umgebaute und 2012 teilweise sanierte, geräumige Haus 10 großzügige Zimmer. Im Erdgeschoss ist das offene Wohnzimmer zum Außenbereich komplett verglast und gibt den Rundumblick in den eindrucksvollen, parkähnlich angelegten, ca. 1.860 m² großen, Garten frei. Von hier aus haben Sie auch die Möglichkeit des Austritts auf die Terrasse und den Zugang zur Sauna, zum Keller sowie zur großen Doppelgarage. Der Treppenaufgang ins Obergeschoss mit den zugehörigen langen Fluren, von denen die gut geschnittenen Zimmer abgehen, versprüht auf beiden Etagen ein herrschaftliches Flair. Auf halber Treppe befindet sich noch eine kleine Dachterrasse. Das Dachgeschoss beherbergt derzeit 2 Multifunktionsräume sowie einen Spitzboden und birgt noch weiteres Ausbaupotential. Der im Jahre 2012 umfassend sanierte ca. 134 m² große Anbau, welcher früher als Apotheke diente, wird seit vielen Jahren erfolgreich als Arztpraxis genutzt und generiert für Sie durch die langfristige Vermietung verlässliche Mieteinnahmen. Im herrlich eingewachsenen Garten wartet der alte Swimmingpool nur darauf wieder in Betrieb genommen zu werden um Ihnen und Ihren Kindern unbeschwerte Sommertage zu ermöglichen. Eine Sauna sowie die große Doppelgarage komplettieren dieses attraktive Angebot. Wenn Sie also ein Haus suchen, welches eine gute Basis und trotzdem noch reichlich Potential bereit hält, sollten Sie sich diese Immobilie unbedingt näher ansehen. Sehr gerne stellen wir Ihnen hierfür auch eine 360 Grad-virtuelle Besichtigung zur Verfügung. Sprechen Sie uns einfach an, wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 23231011 - 32479 Hille – Hille

Ausstattung und Details

- Massivbauweise Bj. ca. 1911
- Umbau 1975
- Praxiseinheit 2012 kernsaniert
- Satteldach Haus
- Flachdach Anbau
- Tondachziegel
- 1 vermietete Gewerbeeinheit, ca. 134 m²
- 2 separate Eingänge
- Bodenbeläge: Laminat, Stein, Fliesen, Teppich
- Fenster: überwiegend Doppelverglasung
- Zimmertüren aus Holz
- Gasheizung Bj. 2010
- voll unterkellert
- Terrasse
- Swimmingpool mit Unterstand
- Gartenhaus
- Technik- und Gerätehaus
- Sauna
- Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus
- Alarmanlage
- Ausbaufäche im Dachgeschoss

Objektnummer: 23231011 - 32479 Hille – Hille

Alles zum Standort

Die Gemeinde Hille mit ca. 16.000 Einwohnern liegt zwischen Minden und Lübbecke am Mittellandkanal und dem Beginn der Norddeutscher Tiefebene. Das Haus liegt äußerst zentral mitten im historischen Dorfmittelpunkt - eine Bushaltelinie befindet sich in ca. 100 m - und dennoch ruhig. Im Garten hören Sie nichts als Vogelgezwitscher. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie z.B. Supermarkt, Bäckerei, Fleischerei, Apotheke sowie eine große Auswahl an Geschäften, finden Sie im etwa 500 m entfernten Ortskern der Gemeinde Hille. Ein Kindergarten sowie die Grundschule sind fußläufig zu erreichen. Weiterführende Schulen sind nur ein paar Autominuten entfernt. Die historische Innenstadt von Minden mit seinen attraktiven Einkaufsmöglichkeiten ist mit dem PKW in etwa 20 Minuten zu erreichen.

Objektnummer: 23231011 - 32479 Hille – Hille

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 181.20 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1911. Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 23231011 - 32479 Hille – Hille

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Peter Hofmann

Kampstraße 37 Minden
E-Mail: minden@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com