



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Modernisiert & klimatisiertes Ein- bis Zweifamilienhaus am Wiehengebirge + atemberaubender Aussicht!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KMI_295	<b>Datum:</b>	07.09.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1937
<b>Ort:</b>	32312 Lübbecke / Nettelstedt	<b>Verfügbar ab:</b>	sofort
<b>Wohnfläche:</b>	245,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	620,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	9,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	3,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	3,0	<b>Zustand:</b>	Modernisiert

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	235.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57% inkl. gesetzlicher MwSt.
---------------	--------------	-------------------	--------------------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2032-12-26
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1937
<b>Wertklasse:</b>	E	<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Endenergiebedarf:</b>	152.90 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Steven Kopp	<b>Straße:</b>	Am Vogelsang 62
<b>Ort:</b>	32312 Lübbecke	<b>Telefon:</b>	0175 591 6290
<b>E-Mail:</b>	steven.kopp@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

<b>Autobahn A:</b>	17 km	<b>Flughafen in :</b>	89 km
--------------------	-------	-----------------------	-------

## Objektbeschreibung:

---

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im malerischen Ort Nettelstedt! Dieses beeindruckende Ein- bis Zweifamilienhaus am Hang besticht durch seine splitlevel Ausführung und bietet auf großzügigen 245 m<sup>2</sup> Wohnfläche zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Mit insgesamt 9 Zimmern und 3 Tageslichtbädern ist dieses Haus ideal für Familien oder als Mehrgenerationenhaus nutzbar. Die zwei separaten Eingänge ermöglichen eine flexible Nutzung der Räumlichkeiten und garantieren Privatsphäre für alle Bewohner.

In den letzten Jahren wurden umfangreiche Modernisierungen vorgenommen, die den Wohnkomfort erheblich steigern. Eine Klimaanlage sorgt für angenehme Temperaturen, während die Fenster, größtenteils bereits 3-fach verglast, für eine hervorragende Isolierung und Schallschutz zur Straße hin sorgen. Der neu gepflasterte Hof, der vor wenigen Jahren erneuert wurde, bietet ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge – eine Garage sowie Außenstellplätze sind ebenfalls vorhanden.

Der liebevoll angelegte Garten mit Obstbäumen lädt zum Entspannen ein und bietet Ihnen die Möglichkeit, die Natur direkt vor der Haustür zu genießen. Eine teilweise überdachte Terrasse ermöglicht es Ihnen, auch an regnerischen Tagen die frische Luft und die Ruhe des Gartens zu erleben.

Genießen Sie die Privatsphäre und den Komfort dieses einzigartigen Hauses in Nettelstedt – ein Ort, der sowohl Ruhe als auch Lebensqualität bietet. Lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten begeistern, die dieses Zuhause zu bieten hat!

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Lage:

---

### Makrolage

Nettelstedt ist ein Stadtteil der Stadt Lübbecke, die im nordrhein-westfälischen Kreis Minden-Lübbecke liegt. Die Region ist von einer malerischen Landschaft geprägt, die von sanften Hügeln, Wäldern und landwirtschaftlich genutzten Flächen dominiert wird. Nettelstedt liegt etwa 10 Kilometer nordwestlich von Minden, der Kreisstadt, und ist gut an das Verkehrsnetz angebunden. Die Nähe zur Autobahn A2 ermöglicht eine schnelle Anbindung an größere Städte wie Bielefeld und Osnabrück.

### Mikrolage

Innerhalb von Lübbecke ist Nettelstedt ein ruhiger und ländlicher Stadtteil, der vor allem durch seine familiäre Atmosphäre und die freundlichen Nachbarn besticht. Die Umgebung ist ideal für Naturliebhaber und bietet zahlreiche Wander- und Radwege. Die dörfliche Struktur von Nettelstedt sorgt für ein enges Gemeinschaftsgefühl, was viele Bewohner als besonders angenehm empfinden.

## Ausstattung:

---

FÜR BIS ZU ZWEI FAMILIEN GEEIGNET

ZWEI SEPARATE EINGÄNGE + HOFEINFahrTEN

TRAUMHAFTER BLICK ÜBER DIE ORTSCHAFT

SPLITLEVEL BAUWEISE IN EG + OG

GARAGE

AUßENSTELLPLÄTZE

GARTEN MIT OBSTBÄUMEN

UMFANGREICH MODERNISIERT + ISOLIERT

KLIMATISIERT

SCHALLSCHUTZ ZUR STRAßE

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung. Sie erreichen uns unter der Telefonnummer: 05741 805 7077

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

3,57 % Käufer-Provision (inkl. der gesetzlichen MwSt.) vom notariell beurkundeten Kaufpreis verdient und fällig mit notarieller Beurkundung.

Die anfallende Maklercourtage wird nach rechtskräftig geschlossenem Kaufvertrag über unsere Partnerin – RHD Rechnungsstelle AG – in Rechnung gestellt.

Weitere interessante Angebote finden Sie außerdem unter: [www.kensington-minden-luebbecke.com](http://www.kensington-minden-luebbecke.com)

# Bilder

Garten



EG - Diele



EG - Esszimmer



EG - Küche



EG - Bad 1



EG - Flur



KEN\_Zwischenbild\_1920x1280\_Immobilien Scoutfolien  
\_Kopp2(2)



0% Risiko  
100% Leistung

Steven Kopp  
0175 591 62 90

[www.kensington-minden-luebecke.com](http://www.kensington-minden-luebecke.com)

**KENSINGTON**  
Finest Properties International

This advertisement features a portrait of Steven Kopp, a man with a beard wearing a blue button-down shirt, with his arms crossed. The background is a dark green gradient. The text is in white and orange. The Kensington logo is at the bottom.

Zwischenbild\_Weitere-Infos



**MEHR  
DAVON?**

Weitere Informationen & Bilder  
erhalten Sie gern auf Anfrage.  
Sprechen Sie uns an!

**KENSINGTON**  
Finest Properties International

This advertisement shows a woman with long brown hair looking at her smartphone. The background is a dark green gradient. The text is in white and orange. The Kensington logo is at the bottom.

Zwischenbild-KFS



**IHRE  
FINANZIERUNGS-  
EXPERTEN**

für Wohn- und Gewerbeimmobilien

**KENSINGTON**  
Financial Services

This advertisement features two men in suits, one older and one younger, standing together. The background is a dark green gradient. The text is in white and orange. The Kensington logo is at the bottom.