



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Ca. 6,5% Rendite möglich - teilrenovierte 2-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche in attraktiver Lage!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KMI_294	<b>Datum:</b>	28.07.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Anlage	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Ort:</b>	32312 Lübbecke	<b>Wohnfläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Vermietbare Fläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	70.800,00 €	<b>Hausgeld:</b>	106,71 €
<b>Provision:</b>	4,76% inkl. MwSt.		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2033-09-17
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1973
<b>Wertklasse:</b>	E	<b>Befeuerung:</b>	Elektro
<b>Primärer Energieträger:</b>	ELEKTRO	<b>Endenergiebedarf:</b>	142.00 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:

---

Autobahn A:

16 km

## Objektbeschreibung:

---

Willkommen in dieser charmanten Souterrain Eigentumswohnung in einem gepflegten 8-Parteien Haus in zentraler Lage von Lübbecke. Die Wohnung bietet zwei Zimmer auf ca. 55m<sup>2</sup> Wohnfläche und wurde größtenteils renoviert. Das Baujahr der Immobilie ist 1973 und die Fenster sind 2-fach verglast. Diese Wohnung eignet sich ideal sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer, die eine professionelle Verwaltung schätzen. Genießen Sie die ruhige Atmosphäre und die Annehmlichkeiten dieser Wohnung in einer attraktiven Lage.

## Lage:

---

Die Stadt Lübbecke im Kreis Minden-Lübbecke liegt nördlich des Wiehengebirges im Land Nordrhein-Westfalen. Diese Wohnung befindet sich in einer idealen Lage für Sportbegeisterte und Pendler gleichermaßen.

Der Bahnhof sowie der Busbahnhof und das Zentrum der Stadt sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar. Hier finden Sie eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants, Cafés und kulturellen Einrichtungen.

Die Fußgängerzone hat in den ganzen letzten Jahren einen Schwung an Erneuerungen erfahren.

Trotz der zentrumsnahen Lage wohnen Sie in einer ruhigen Siedlung mit guter Nachbarschaft. Hier können Sie die Vorzüge des Stadtlebens genießen, ohne auf Ruhe und Entspannung verzichten zu müssen.

## Ausstattung:

---

- ZENTRAL GELEGEN
- DIREKTE EINKAUFSMÖGLICHKEITEN
- IDEAL FÜR EINZELPERSONEN ODER PAARE
- KÜCHE VORHANDEN
- BAD UND WC GETRENNT
- IDEAL FÜR KAPITALANLEGER
- TEIL-RENOVIERT

- GROßZÜGIGER STELLPLATZ

- GAS-ANSCHLUSS VORHANDEN

## 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.

4,76 % 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

---

Eingang-2



UG Treppenhaus



UG Küche



UG Wohnzimmer



UG Badezimmer



Zwischenbild\_Weitere-Infos



**KENSINGTON**  
FINEST PROPERTIES INTERNATIONAL

Energieausweis\_Allgemein

## DER ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis zeigt an, wie energieeffizient ein Gebäude ist, notwendige Kennwerte:

- Heizwärmebedarf (HwB)
- Primärenergiebedarf (PEB)
- CO<sub>2</sub>-Emissionen
- Gesamternergieeffizienzfaktor (EEF)

Die wichtigste Kennzahl des Ausweises ist der Endenergiebedarf. Dieser gibt die Energieeffizienzklasse des Gebäudes an.

Was ist die Energieeffizienzklasse?

Die Energieeffizienzklasse eines Hauses weist aus, wie energieeffizient ein Haus ist. Konkret werden die Klassen anhand der Energie, die nötig ist, um einen Quadratmeter Wohnfläche für ein Jahr zu beheizen, unterteilt. Die Energie wird hierbei in Kilowattstunden gemessen. Die niedrigsten Klassen (A bis H) zeigen den Heizwärmebedarf auf einer farblichen Skala.

Hierbei ist zu beachten, ob es sich um einen **Altbau** oder einen **Neubau** handelt. Bei einem **Altbau** liegen die Energieeffizienzklassen typischerweise bei:

Energieeffizienzklasse	Endenergiebedarf oder Primärenergiebedarf	Ungefähre jährliche Energiekosten pro m² Wohnfläche*
A	unter 30 kWh/m²/a	weniger als 2 Euro
B	30 bis unter 50 kWh/m²/a	3 Euro
C	50 bis unter 75 kWh/m²/a	5 Euro
D	75 bis unter 100 kWh/m²/a	7 Euro
E	100 bis unter 125 kWh/m²/a	9 Euro
F	125 bis unter 150 kWh/m²/a	12 Euro
G	150 bis unter 200 kWh/m²/a	18 Euro
H	über 200 kWh/m²/a	20 Euro und mehr

Unser Energie-Experte sagt:  
Der Neubau-Ausweis liegt überwiegend im Bereich F bis H. Im Altbau-Bereich bedeuten die häufig durchgeführten Renovierungen im Bereich der Fassade oder der Heizungsteile nur eine Verbesserung zum E. Ein D zeigt, dass umfangreich saniert wurde, besser als D ist kaum ein Altbau.