



**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>	22.07.2024
<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>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:

---

<b>Autobahn A:</b>	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

**MEHR DAVON?**

Weitere Informationen & Bilder erhalten Sie gern auf Anfrage.

Sprechen Sie uns an!

**KENSINGTON**  
FINANZ PROJEKTE 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
  - Gesamtenergieeffizienzfaktor (GEF)
- Der wichtigste Kennwert darüber ist der Endenergiebedarf. Dieser gibt die Energieeffizienz des Gebäudes an.

Was ist die Energieeffizienzklasse?

Die Energieeffizienzklasse eines Hauses weist aus, wie energieeffizient ein Haus ist. Sie wird anhand der Energie, die nötig ist, um einen Quadratmeter Wohnfläche für ein Jahr zu beheizen, bestimmt. Die Energie wird hierbei in Kilowattstunden gemessen.

Die verschiedenen Klassen (A+ bis H) zeigen dem Heizwärmebedarf auf einer logarithmischen Skala.

Handelt es sich um ein Altbau oder einen Neubau? Bei einem Altbau lautet die Energieeffizienzklasse D bis H.

Energieeffizienzklasse	Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch**	Ungefähre jährliche Energiekosten pro m <sup>2</sup> Wohnfläche**
A+	unter 30 kWh/m <sup>2</sup> /a	weniger als 2 Euro
A	30 bis unter 50 kWh/m <sup>2</sup> /a	3 Euro
B	50 bis unter 75 kWh/m <sup>2</sup> /a	5 Euro
C	75 bis unter 100 kWh/m <sup>2</sup> /a	7 Euro
D	100 bis unter 150 kWh/m <sup>2</sup> /a	9 Euro
E	150 bis unter 200 kWh/m <sup>2</sup> /a	12 Euro
F	200 bis unter 250 kWh/m <sup>2</sup> /a	16 Euro
G	250 bis unter 300 kWh/m <sup>2</sup> /a	20 Euro
H	über 300 kWh/m <sup>2</sup> /a	20 Euro und mehr

Handelt es sich um ein Altbau oder einen Neubau? Bei einem Altbau lautet die Energieeffizienzklasse D bis H.

**D** 100 - 150 gut sanierte Altbauten  
**E** 150 - 200 sanierte Altbauten  
**F** 200 - 250 sanierte Altbauten  
**G** 250 - 300 teilweise sanierte Altbauten

Unser Energie-Experte sagt:  
 Der Altbau Altbau liegt unter anderem im Bereich F bis H. Im Altbaubereich bedürfen die häufig durchgeführten Renovierungen im Bereich der Fenster oder der neuen Heizungssysteme nur einer Verbesserung zum E. Ein D zeigt, dass umfangreich saniert wurde, besser als D ist kaum ein Altbau.