

Exposé

Ehemaliges Dorfgemeinschaftshaus
mit großzügigem Garten

32427 Minden
Ortsteil Hahlen
Dornbusch 10



Inhalt

1. Eckdaten.....	3
2. Lagebeschreibung.....	3
3. Grundstücks- / Objektbeschreibung.....	4
4. Angaben zum Gebäudeenergiegesetz (GEG).....	5
5. Planungssituation.....	5
6. Erschließung.....	6
7. Kaufpreisvorstellung.....	6
8. Allgemeine Informationen.....	6
9. Besichtigungstermine.....	7
10. Datenschutzinformationen.....	7
11. Anlagen	
11.1 Lageplan (nicht maßstabsgetreu).....	8
11.2 Grundrisse.....	9
11.3 Fotos.....	12

Die Mindener Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH beabsichtigt im Auftrag der Stadt Minden, das nachfolgend näher beschriebene Grundstück in 32427 Minden, Hahlen, Dornbusch 10, zu veräußern.

1. Eckdaten

Lage des Objekts:	Minden, Stadtteil Hahlen
Grundstücksgröße:	1.756 m ²
Bebauung:	Ehemaliges Dorfgemeinschaftshaus, freistehend
Nutzungsart / Vermietungssituation:	Leerstehend
Kaufpreisvorstellung:	Verhandlungsbasis
Besichtigungstermine:	Nach Absprache

2. Lagebeschreibung

Der Ortsteil Hahlen liegt am westlichen Rand von Minden in Nordrhein-Westfalen und gehört mit einer Fläche von rund 7,95 km² zu den eher ruhigen und überwiegend familienfreundlichen Wohngegenden der Stadt. In Hahlen mischen sich dörflich geprägte Ortsbereiche mit landwirtschaftlichen Flächen und neueren Wohnsiedlungen.

Die Einwohnerzahl liegt bei ca. 3.800 Personen (Stand: Ende 2020) – was auf eine überschaubare, aber gut entwickelte Infrastruktur hindeutet.

Hahlen verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung: Mehrere Buslinien binden den Stadtteil regelmäßig an die Mindener Innenstadt und die umliegenden Ortschaften an. Mit dem Auto erreicht man in wenigen Minuten die Bundesstraßen B65 und B61, die schnelle Verbindungen in Richtung Bielefeld, Porta Westfalica und Hannover ermöglichen. Auch die Autobahnen A2 und A30 sind über die nahegelegenen Zubringer gut erreichbar, sodass Pendler von einer optimalen Infrastruktur profitieren. Der Mindener Hauptbahnhof ist ebenfalls zügig erreichbar und bietet Anschluss an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr.

Vor Ort gibt es eine kommunale Kindertagesstätte mit etwa 100 Plätzen und eine Grundschule sowie weiterführende Schulen in Minden.

Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Apotheken und vergleichbare Einrichtungen sind in Hahlen oder in nahegelegenen Stadtteilen gut zu erreichen.

Die naturnahe Lage sorgt für einen hohen Freizeitwert: Spaziergänge oder Fahrradtouren durch die Felder und entlang der Weser beginnen quasi direkt vor der Haustür. Gleichzeitig ist das lebendige Vereinsleben im Ort ein fester Bestandteil der Gemeinschaft und bietet vielfältige Möglichkeiten für sportliche und kulturelle Aktivitäten. Hahlen vereint so ländliche Ruhe mit den Vorteilen einer gut angebundenen Stadtlage.

3. Grundstücks- / Objektbeschreibung

Das Grundstück ist wie folgt beim Amtsgericht Minden im Grundbuch von Hahlen, Blatt 702A eingetragen:

Abteilung I, lfd. Nr.	694
Gemarkung:	Hahlen
Flur:	6
Flurstück:	380
Wirtschaftsart und Lage:	Dornbusch 10, Hahlen, Mischnutzung
Größe:	1.756 m ²

Als Eigentümerin in Abteilung I des Grundbuches ist die Stadt Minden eingetragen. In Abteilung II und III des Grundbuches sind keine Eintragungen vorhanden.

Die zum Kauf angebotene freistehende Immobilie erstreckt sich über eine großzügige Fläche von ca. 366 m² und ist teilunterkellert. Der Keller ist nur von außen erreichbar. Das ursprüngliche Gebäude wurde um 1890 errichtet und in den Jahren 1982 bis 1984 zum Dorfgemeinschaftshaus umgebaut. Auf dem Grundstück befindet sich eine befestigte Parkplatzfläche.

Das Gebäude präsentiert sich als Massivbau mit stilvollen Fachwerkelementen, die teilweise ausgemauert und verputzt sind. Die Kombination aus Holzfachwerk, massiven Mauerwerkswänden und Holzbalkendecken vermittelt eine warme, einladende Atmosphäre. Großzügige Fenster aus Holz mit Doppelverglasung sorgen für angenehmes Tageslicht und runden den authentischen Charakter des Hauses ab.

Die Fußböden sind mit Parkett und/oder Fliesen ausgestattet, die Deckenflächen teils holzverkleidet oder verputzt und gestrichen.

Eine solide Betontreppe mit Fliesenbelag führt in den Keller, die Räume im Dachgeschoss sind über eine Holztreppe mit Geländer zur Empore erreichbar.

Die Beheizung erfolgt über eine Deckenstrahlenheizung (Brennwert-Therme), die zentrale Warmwasserbereitung über einen Elektroboiler.

Die Raumaufteilung, die durch die beigefügten Grundrisse (Anlage 11.2) veranschaulicht wird, lässt Spielraum für individuelle Anpassungen. Abweichungen in Maßen, Raum-, Tür- und Fensteranordnungen sowie der Treppenanlagen sind möglich.

4. Angaben zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Anschrift: 32427 Minden, Dornbusch 10

Art des Energieausweises: Bedarfsausweis

Wert in kWh/(m²*a):

Wesentlicher Energieträger Heizung:

Baujahr Gebäude: 1890, Umbau 1982-1984

Energieeffizienzklasse:

Der Energieausweis befindet sich aktuell in Bearbeitung. Die entsprechenden Angaben werden nachgereicht, sobald der Ausweis vorliegt.

5. Planungssituation

Der Flächennutzungsplan stellt im betreffenden Bereich des Grundstücks eine Mischgebietsfläche-Dorf dar. Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes; die allgemeine planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB. Eine eindeutige Einstufung in den Gebietskatalog der BauNVO ist nicht möglich. Der Maßstab der zulässigen Nutzungen sollte aus den §§ 4 und 5 der BauNVO abgeleitet werden.

Als hiernach zulässige Nutzungen wären danach auf dem Flurstück 380

- a) Wohnnutzungen,
- b) nicht wesentliche störende gewerbliche Nutzungen,
- c) eine Gaststättennutzung,
- d) freiberufliche Nutzungen, etc.

grundsätzlich denkbar.

Die konkrete Ausgestaltung der künftigen Nutzung ist durch die Bauordnung der Stadt Minden zu beurteilen. Ansprechpartner im Zusammenhang mit Fragen zur Bauberatung finden Sie bei der

Stadt Minden, Bereich Bauordnung, Kleiner Domhof 17, 32423 Minden

Telefon: +49 (0) 571 89 444

Mail: bauberatung@minden.de

6. Erschließung

Das Flurstück ist von der Straße „Dornbusch“ erschlossen.

7. Kaufpreisvorstellung

Die Stadt Minden ist aus haushaltsrechtlichen Gründen gehalten, Immobilien zum vollen Wert zu veräußern, der grundsätzlich durch Anzeigeschaltung (unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Kaufangeboten) ermittelt wird. Die Veräußerung der Liegenschaft erfolgt zum wirtschaftlichsten Angebot.

8. Allgemeine Informationen

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in diesem Exposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies schließt auch die dem Exposé beiliegenden Pläne ein. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Quelle Grundrisse: Bauunterlagen der Stadt Minden, Kleiner Domhof 17, 32423 Minden;
Quelle Fotos: Mindener Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH, Simeons carré 2, 32423 Minden.

Eine Weiterverwendung der Abbildungen/Fotos ist ohne Zustimmung des Urhebers nicht gestattet.

Die Stadt Minden behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen das Grundstück verkauft wird und mit den Interessentinnen und Interessenten nachzuverhandeln. Die abschließende Entscheidung muss durch einen Beschluss des städtischen Haupt- und Finanzausschusses bestätigt werden.

Ihre persönlichen Angaben werden ausschließlich im Zusammenhang mit dem Verkauf des Objekts verwendet.

Mit der Versendung des Exposés ist kein Maklerauftrag verbunden. Makler, die dieses Kaufobjekt anbieten, handeln nicht im Auftrag der MEW GmbH oder der Stadt Minden.

Alle mit dem Erwerb verbundenen Kosten (wie z. B. Beteiligung von Grundstückssachverständigen oder Maklern, Notarkosten, Vermessungskosten, Gebühren, Steuern sowie sonstige Abgaben) übernimmt der/die Kaufinteressent/in bzw. der/die Käufer/in.

9. Besichtigungstermine

Das zum Verkauf stehende Objekt kann nach vorheriger Absprache besichtigt werden. Bitte melden Sie sich dazu unter den angegebenen Kontaktdaten.

Das Betreten der Liegenschaft im Rahmen einer Besichtigung erfolgt auf eigene Gefahr, eine Haftung der MEW GmbH ist ausgeschlossen.

10. Datenschutzinformationen

Die MEW GmbH verarbeitet Ihre personenbezogenen Daten im Einklang mit allen geltenden Datenschutzbestimmungen.

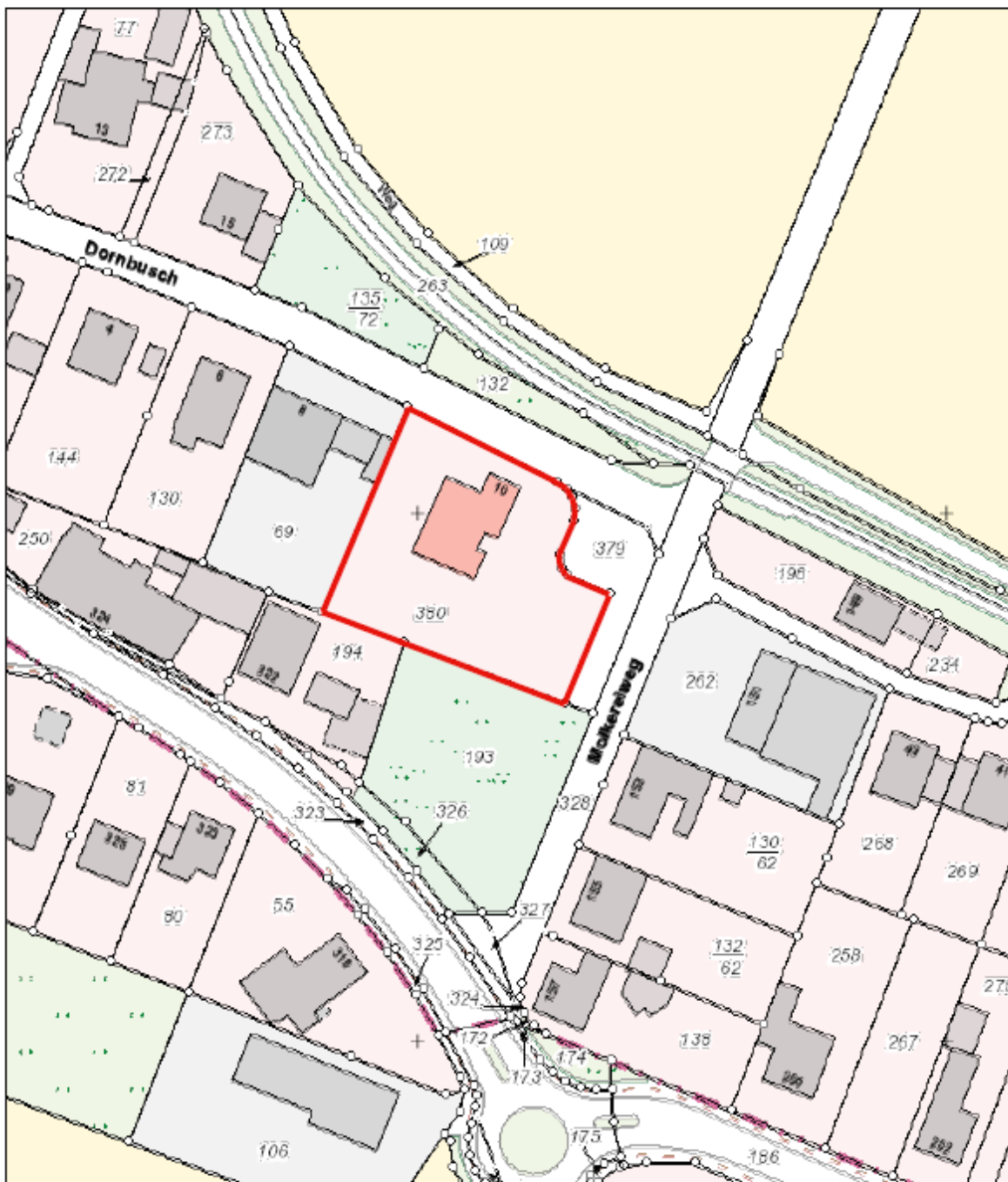
Die entsprechenden Hinweise dazu finden Sie unter www.minden.de/datenschutz.

11. Anlagen

11.1	Lageplan (nicht maßstabsgetreu).....	8
11.2	Grundrisse.....	9
11.3	Fotos.....	10

11.1 Lageplan (nicht maßstabsgetreu)

Dornbusch 10, 32427 Minden



3.11.2025, 14:36:10

— Override 1

1:1,000
0 0.01 0.01 0.03 mi
0 0.01 0.03 0.05 km

GeoBasis-DE / BKG, OpenStreetMap contributors, © Kreis Minden-Lübbecke (2025)

Aus der Karte können keinerlei Rechtsansprüche abgeleitet werden.
Bezüglich der dargestellten Geodaten gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der zugrunde liegenden Dienste.

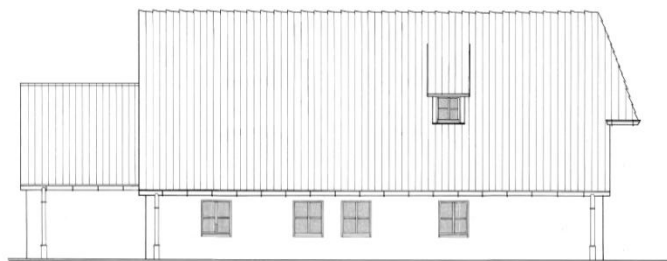
11.2 Grundrisse (nicht maßstabsgetreu)



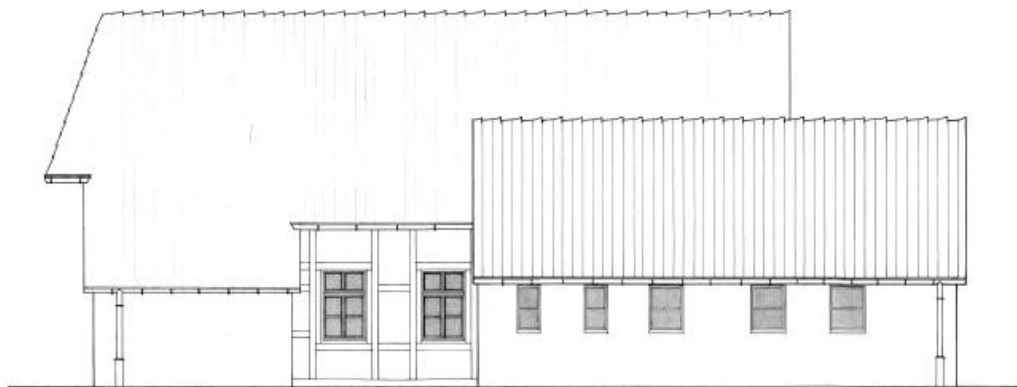
Nordansicht



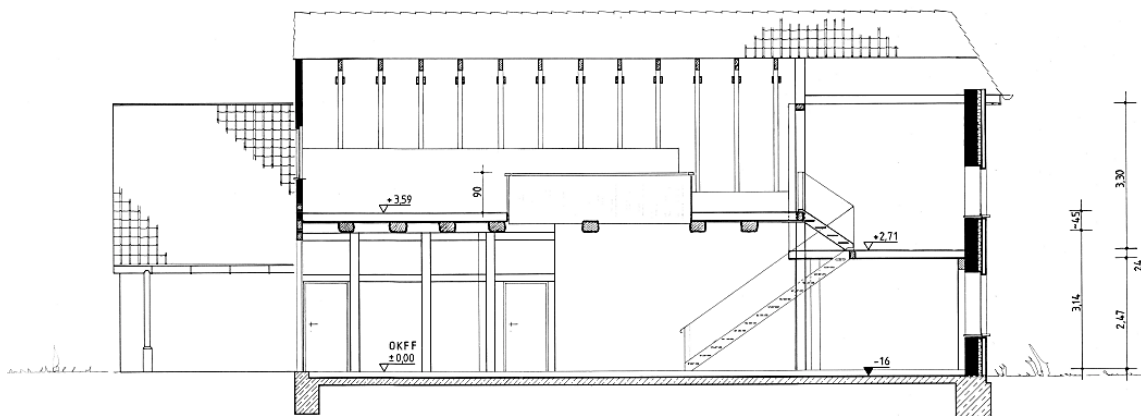
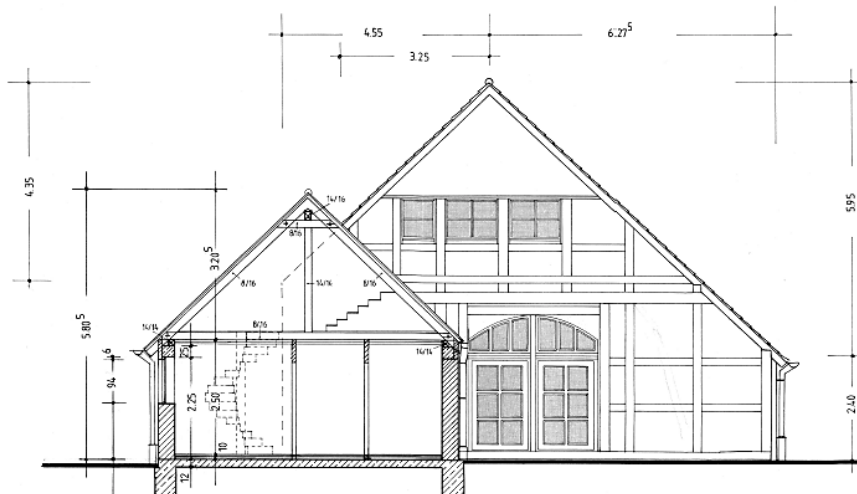
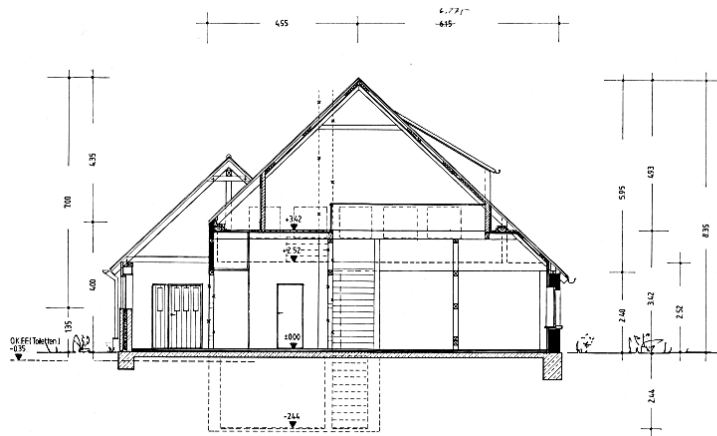
Südansicht



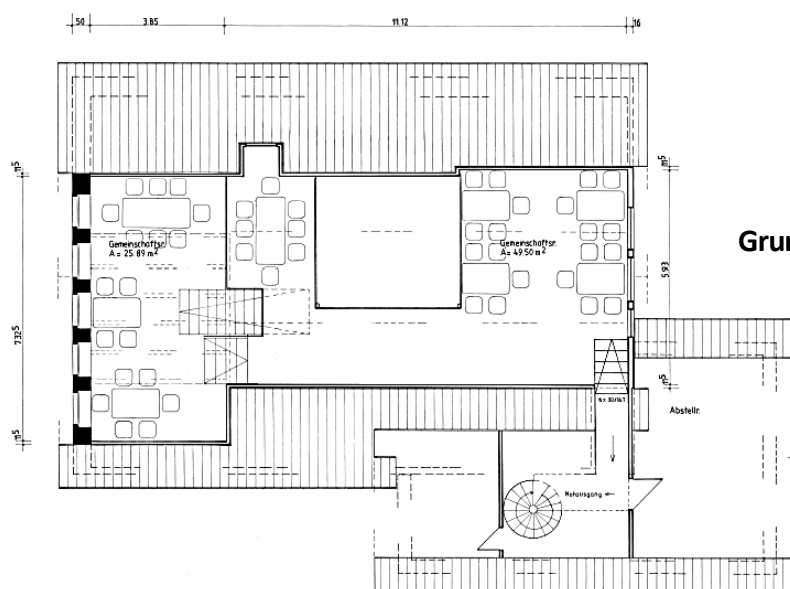
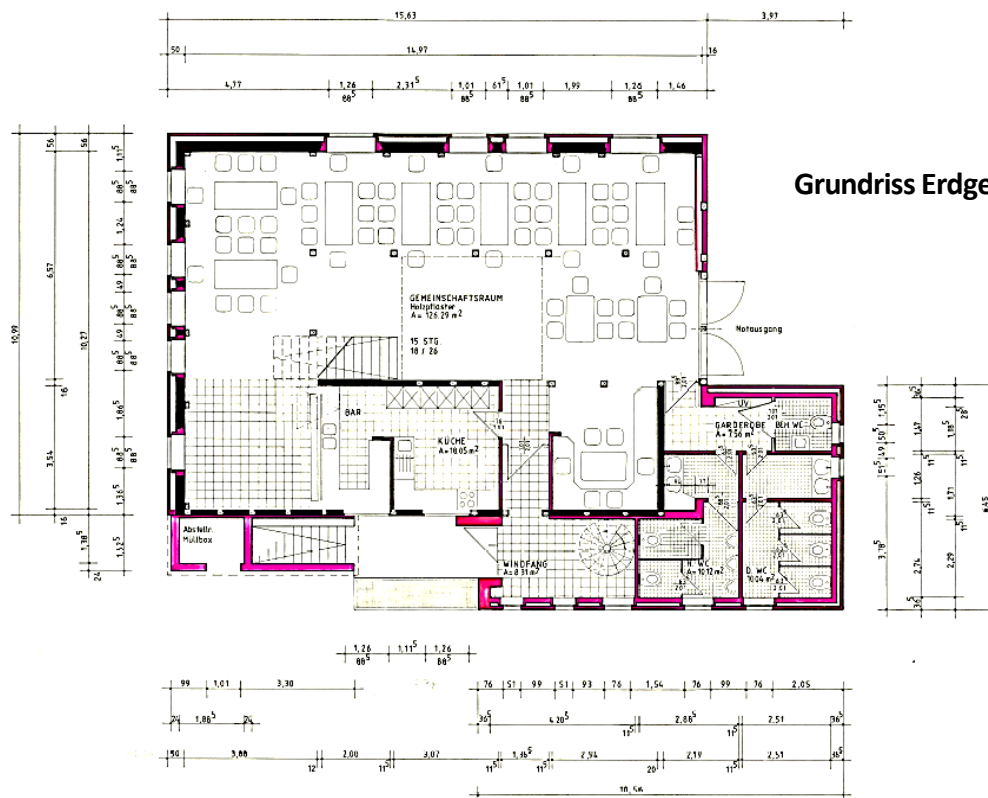
Westansicht



Ostansicht



MINDEN - HAHLN DORNBUSCH 10



11.3 Fotos



Abbildung 1: Ansicht Nordseite



Abbildung 2: Ansicht Nord-Osten



Abbildung 3: Ansicht Eingangsbereich Ostseite



Abbildung 4: Ostansicht



Abbildung 5: Ansicht Süd-Osten



Abbildung 6: Ansicht Südseite



Abbildung 7: Ansicht Garten südlich



Abbildung 8: Ansicht Süd-West



Abbildung 9: Ansicht Westseite



Abbildung 10: Ansicht Nord-West



Abbildung 11: Eingangsbereich



Abbildung 12: Rundbogenfenster Nordseite



Abbildung 13: Eingangsbereich



Abbildung 14: Garderobe



Abbildung 15: Sanitärbereich

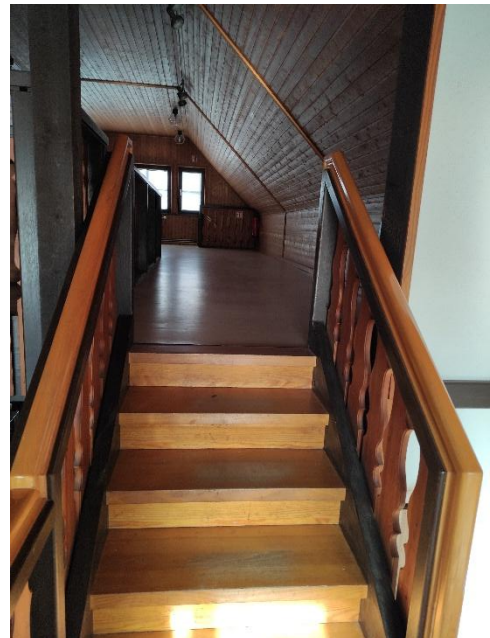


Abbildung 16: Treppe

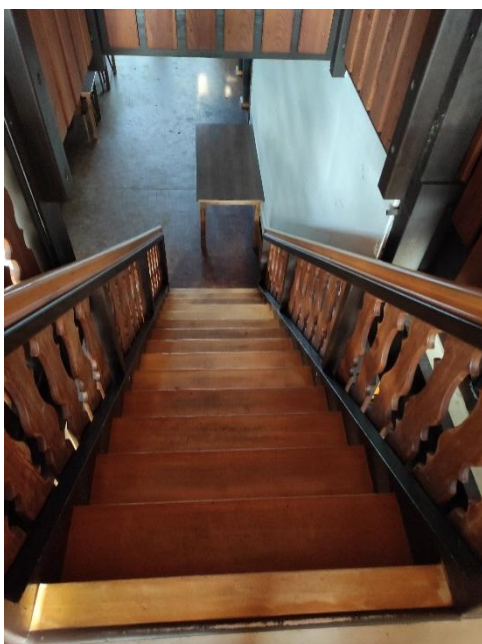


Abbildung 17: Treppe



Abbildung 18: Empore



Abbildung 19: Raum Erdgeschoss



Abbildung 20: Raum Erdgeschoss

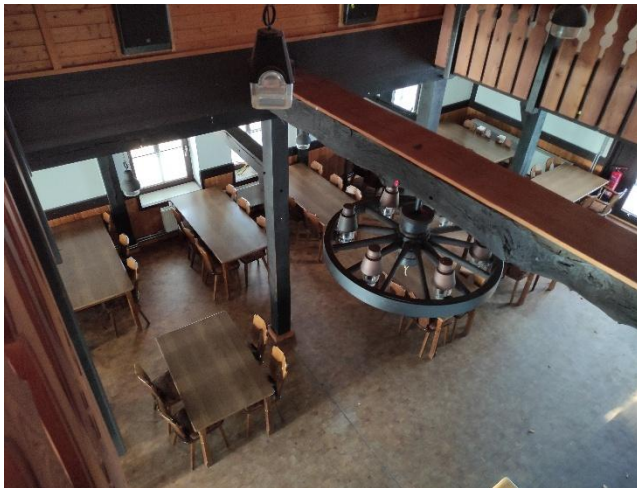


Abbildung 21: Aufnahme von der Empore



Abbildung 22: Theke



Abbildung 23: Küchenbereich



Abbildung 24: Küchenbereich