

Holzminden

# Gemütliches Haus mit herrlichem Blick in ruhiger Wohnlage

Objektnummer: 23232013



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 230,05 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.193 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23232013 - 37603 Holzminden

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23232013 - 37603 Holzminden

## Auf einen Blick

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Objektnummer  | 23232013                  |
| Wohnfläche    | ca. 230,05 m <sup>2</sup> |
| Dachform      | Satteldach                |
| Bezugsfrei ab | 17.03.2024                |
| Zimmer        | 8                         |
| Schlafzimmer  | 4                         |
| Badezimmer    | 4                         |
| Baujahr       | 1978                      |
| Stellplatz    | 2 x Garage                |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 349.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2021                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 62 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 23232013 - 37603 Holzminden

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | OEL            |
| Energieausweis gültig bis  | 21.10.2033     |
| Befuerung                  | Öl             |

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Energieausweis          | BEDARF         |
| Endenergiebedarf        | 153.18 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | E              |



Objektnummer: 23232013 - 37603 Holzminden

## Die Immobilie





Objektnummer: 23232013 - 37603 Holzminden

## Die Immobilie





Objektnummer: 23232013 - 37603 Holzminden

## Die Immobilie





Objektnummer: 23232013 - 37603 Holzminden

## Die Immobilie





Objektnummer: 23232013 - 37603 Holzminden

## Die Immobilie



Objektnummer: 23232013 - 37603 Holzminden

## Die Immobilie



VON POLL  
FINANCE

### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
FinanzierungsLösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)





Objektnummer: 23232013 - 37603 Holzminden

## Die Immobilie





Objektnummer: 23232013 - 37603 Holzminden

## Die Immobilie



Objektnummer: 23232013 - 37603 Holzminden

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Jens Lorenz  
Geschäftsstelleninhaber Holzminden

Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

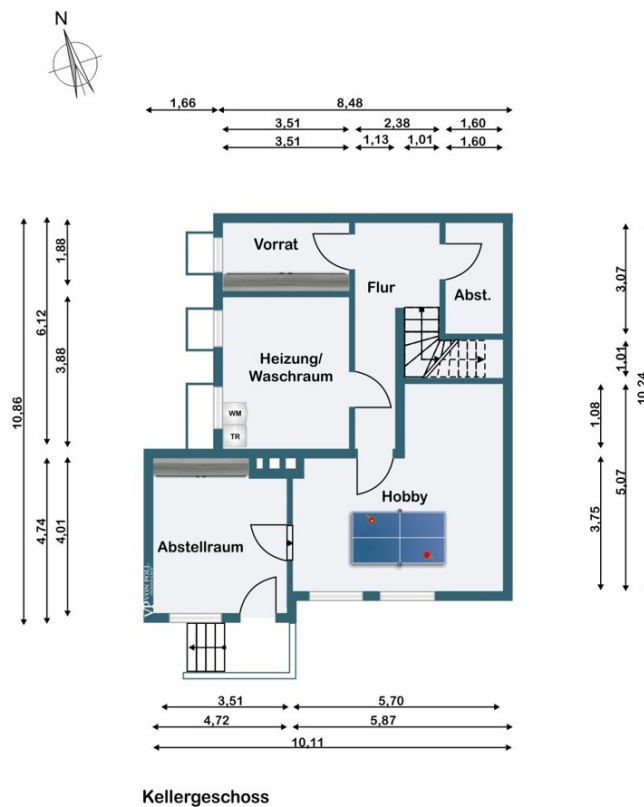
05531 - 70 63 01 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

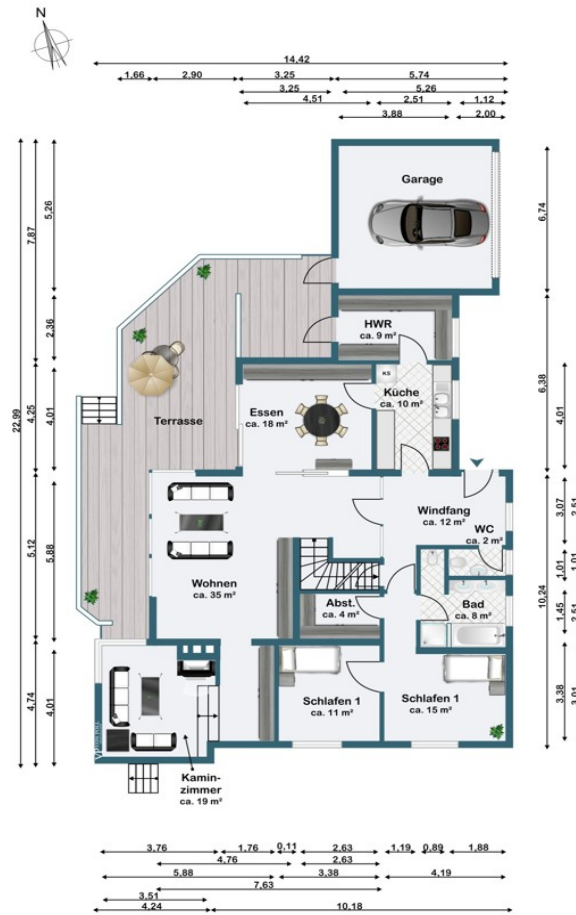
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 23232013 - 37603 Holzminden

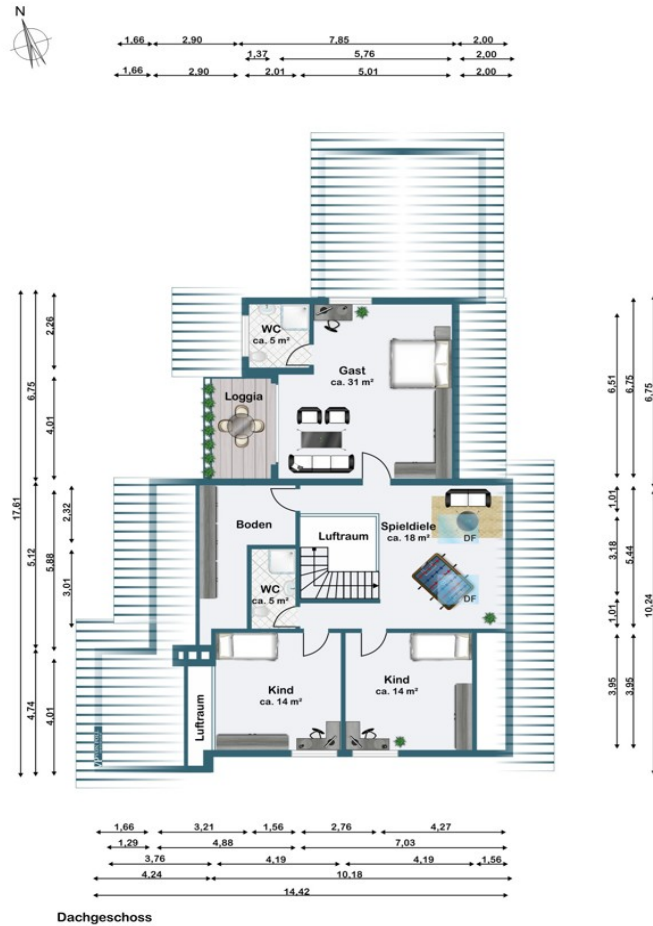
## Grundrisse







Erdgeschoss



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23232013 - 37603 Holzminden

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage, mit einer Wohnfläche von ca. 230,05 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 1.193 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde im Jahr 1978 fertiggestellt und verfügt über insgesamt 8 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 4 Badezimmer. Die Immobilie besticht durch ihren großen Garten mit Blick auf den Köterberg und bietet somit ein idyllisches und ruhiges Wohnambiente. Ein besonderes Highlight ist die Doppelgarage, die viel Platz für Fahrzeuge oder zusätzlichen Stauraum bietet. Das Einfamilienhaus ist auf zwei Etagen aufgeteilt und verfügt über eine Terrasse sowie einem Balkon, von denen aus der Ausblick auf die umliegende Natur genossen werden kann. Zusätzlich gibt es ein Kaminzimmer, welches in den kalten Wintermonaten für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Im Dachgeschoss befindet sich eine separate "Wohnung" für Elternteile, die bei Bedarf für Privatsphäre oder als Büro genutzt werden kann. Weiterhin gibt es einen Hauswirtschaftsraum, der als zusätzlicher Abstellraum oder für die Unterbringung von Haushaltsgeräten genutzt werden kann. Das Haus wird mittels einer Zentralheizung beheizt, was für angenehme Wärme in allen Räumen sorgt. Die Eigenschaften des Hauses bieten eine solide Basis für individuelle Renovierungs- und Modernisierungsmöglichkeiten nach den eigenen Vorstellungen. Die Lage des Hauses ist besonders attraktiv, da es sich in einer ruhigen Wohngegend befindet und den Bewohnern somit ein hohes Maß an Privatsphäre und Ruhe bietet. Gleichzeitig ist die Immobilie jedoch gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Insgesamt bietet diese Immobilie mit ihrer Größe, Lage sowie Raumaufteilung viele Möglichkeiten für individuelles Wohnen. Eine Besichtigung vor Ort ist sehr empfehlenswert, um sich selbst von den vielen Vorzügen zu überzeugen. Wenden Sie sich gerne an uns, um einen Termin zu vereinbaren und weitere Informationen zu erhalten. Wichtig! Vor einer Besichtigung ist eine Bankbestätigung erforderlich. Wir bitten um Ihr Verständnis! VON POLL FINANCE Profitieren Sie von unserer unabhängigen und kostenfreien Beratung mit einer Auswahl aus über 400 Banken und sichern Sie sich unser Hypothekenzertifikat zur Reservierung Ihrer Traumimmobilie. Sprechen Sie uns an. Wir freuen uns auf Sie!



Objektnummer: 23232013 - 37603 Holzminden

## Ausstattung und Details

Großer Garten mit Aussicht zum Köterberg

ruhige Wohnlage

Doppelgarage

Terrasse

Balkon

Elternteilwohnung im Dachgeschoss

Kamin

Hauswirtschaftsraum

Fußbodenheizung

Hobbyraum im Kellerbereich mit Tageslicht

**Objektnummer: 23232013 - 37603 Holzminden**

## Alles zum Standort

Die Kreisstadt Holzminden mit Ihren ca. 20.000 Einwohnern ist die größte Stadt im Landkreis. Die Stadt liegt in den touristisch bedeutenden Regionen Solling und Weserbergland direkt an der Weser und zur Landesgrenze nach NRW. Die wichtigsten und größten Unternehmen in Holzminden sind Symrise und Stiebel Eltron, sowie Wentus kurz vor Höxter gelegen. Die Stadt selber ist über die Bundesstraße B64, B83 und B497 zu erreichen. Von den Autobahnen sind sie aus allen Richtungen innerhalb einer Stunde erreichbar. Holzminden verfügt über einen eigenen Bahnhof bzw. Busverkehr in die wichtigsten Ortschaften im Kreis. Die infrastrukturellen Einrichtungen wie z. B. Schulen, Kindergärten, Krankenhaus, diverse Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte und Apotheken sind schnell zu erreichen. Das Wohnhaus liegt in einer ruhigen und bevorzugten Wohnlage in Stadtrandnähe. Weitere Informationen erhalten Sie zudem auf folgende Seiten: [www.holzminden.de](http://www.holzminden.de) [www.stadtmarketing-holzminden.de](http://www.stadtmarketing-holzminden.de) [www.werbekreis-holzminden.de](http://www.werbekreis-holzminden.de)

Objektnummer: 23232013 - 37603 Holzminden

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.10.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 153.18 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist E.  
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: 23232013 - 37603 Holzminden

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jens Lorenz

---

Dürrestraße 1 Holzminden  
E-Mail: [holzminden@von-poll.com](mailto:holzminden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)