

Bevern

# Charmantes Fachwerkhaus an der Weser mit Nebengebäude und Fernblick in Dölme/Bevern

Objektnummer: 26232013



KAUFPREIS: 119.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 205,66 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 374 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26232013 - 37639 Bevern**

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

Objektnummer: 26232013 - 37639 Bevern

## Auf einen Blick

Objektnummer	26232013	Kaufpreis	119.000 EUR
Wohnfläche	ca. 205,66 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises ab 100.001 Euro oder 3570 Euro bis 100.000 Euro
Zimmer	9	Modernisierung / Sanierung	2023
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1801		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 26232013 - 37639 Bevern

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	432.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.04.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1801

Objektnummer: 26232013 - 37639 Bevern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26232013 - 37639 Bevern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26232013 - 37639 Bevern

## 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:

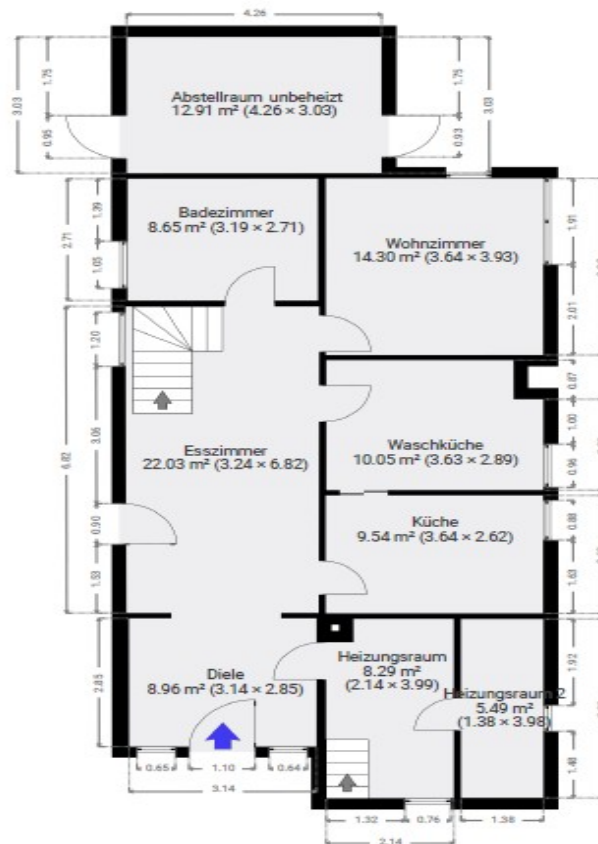
05531 - 70 63 01 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

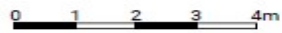
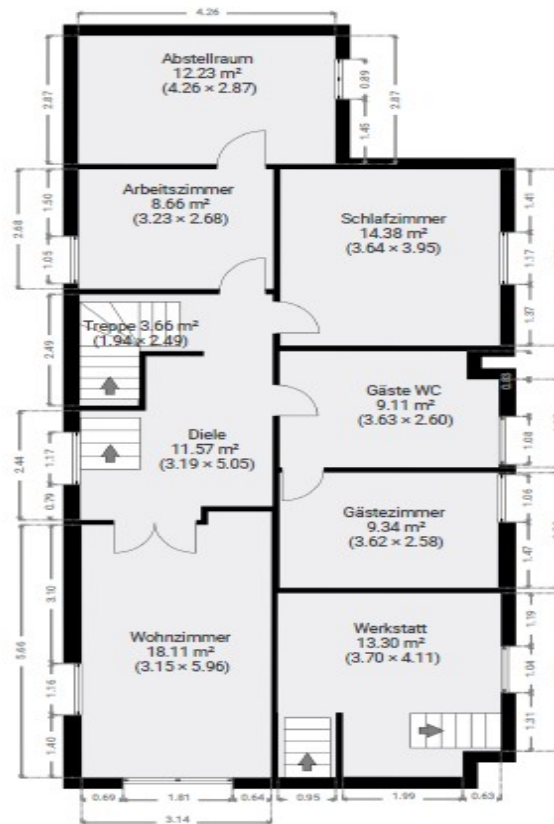
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

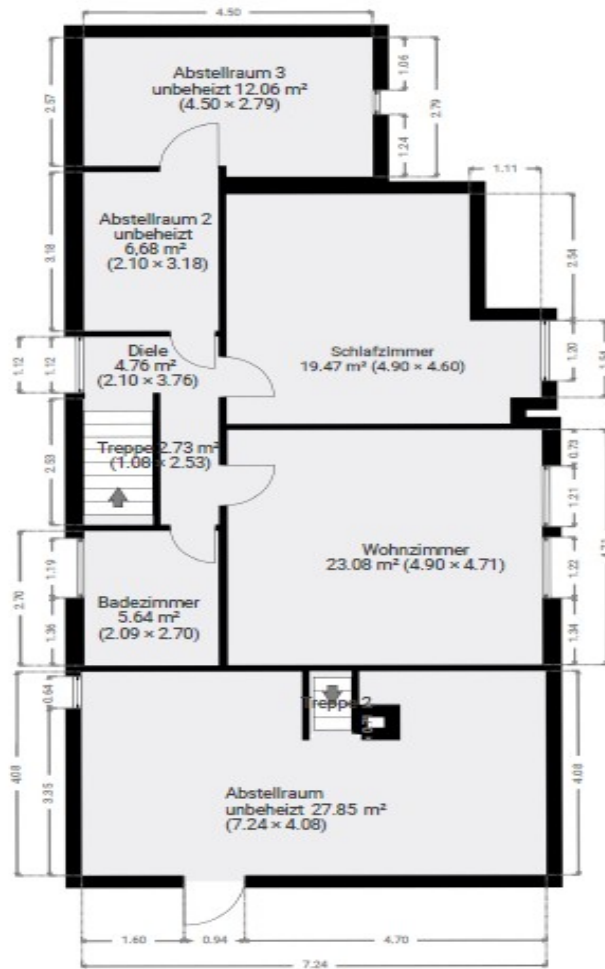
Objektnummer: 26232013 - 37639 Bevern

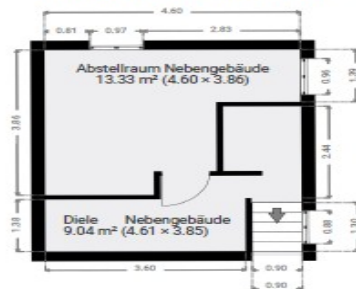
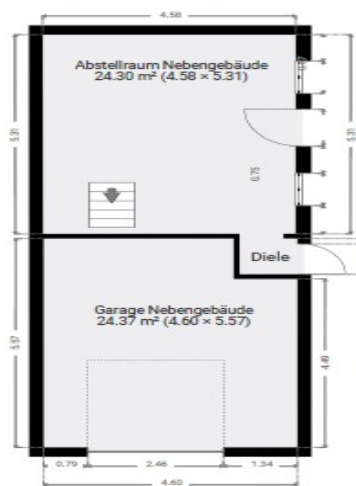
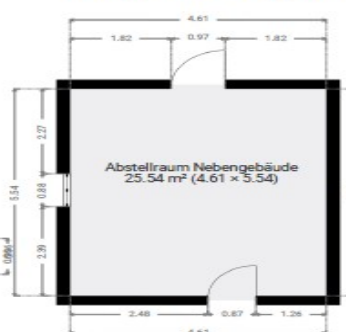
## Grundrisse



0 1 2 3 4m





**Grundriss  
Kellergeschoss Nebengebäude****Grundriss  
Erdgeschoss Nebengebäude****Grundriss  
1.Obergeschoss Nebengebäude**

0 1 2 3 4m

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: 26232013 - 37639 Bevern**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 205,66 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von etwa 374 m<sup>2</sup> bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für anspruchsvolle Interessenten. Mit insgesamt 9 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer, eignet sich die Immobilie sowohl für Familien als auch als Mehrgenerationenhaus oder zur Einrichtung einer Ferienwohnung. Die unmittelbare Nähe zur Weser bietet hervorragende Erholungsmöglichkeiten in naturnaher Lage.

Das im Jahr 1801 errichtete Haus besticht durch seinen historischen Charme und eine für das Baujahr typische Architektur, die durch verschiedene Modernisierungsmaßnahmen in den letzten Jahrzehnten ergänzt wurde. Eine zentrale Besonderheit ist das Nebengebäude mit eigenem Keller und integrierter Garage, das viel zusätzliche Stellfläche schafft und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bereithält. Die Immobilie erstreckt sich über drei Etagen und kann flexibel an Ihre individuellen Wohnbedürfnisse angepasst werden.

Das Haus ist renovierungsbedürftig, wurde jedoch laufend in wichtigen Bereichen modernisiert. Besonders hervorzuheben sind die im Jahr 2023 erneuerte Heizungsanlage sowie die moderne Wärmepumpe für Warmwasser. Fenster wurden zuletzt 1986 ausgetauscht, Nebengebäude 1968 errichtet und Gauben sowie ein Bad 1984 modernisiert. Die Ausstattung entspricht einer normalen Qualitätsklasse und ermöglicht Ihnen, Ihre eigenen Wohnideen und Vorstellungen einzubringen.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiges Esszimmer, das viel Platz für geselliges Beisammensein bietet. Ein Wohnzimmer schließt sich daran an und bildet gemeinsam mit Badezimmer, Küche, Waschküche, Diele und Heizungsraum das Zentrum des familiären Alltags. Darüber hinaus ist ein beheizbarer Abstellraum vorhanden, der zusätzlichen Stauraum schafft. Der Grundriss unterstreicht die klar gegliederte Raumaufteilung, die kurze Wege im Alltag ermöglicht.

Das Obergeschoss beherbergt weitere Wohnbereiche, darunter ein Arbeitszimmer, ein Gästezimmer, Gäste-WC sowie einen großzügigen Wohn- und Schlafbereich. Die Raumaufteilung vermittelt einen Eindruck von Flexibilität und Vielseitigkeit für unterschiedliche Wohnkonzepte. Im Dachgeschoss stehen zusätzliche Räume zur freien Nutzung zur Verfügung, darunter ein weiteres Schlafzimmer, ein Wohnbereich sowie mehrere unbeheizte Abstellräume. Die Grundrisse verdeutlichen die vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten auf allen Etagen.

Für Familien oder Gäste steht das separate Nebengebäude zur Verfügung. Es umfasst neben

**der Garage auf mehreren Ebenen verschiedene Abstellräume und eignet sich ideal zur Lagerung oder zur individuellen Nutzung. Die großzügige Einfahrt ermöglicht das Abstellen mehrerer Fahrzeuge.**

**Die gepflegte Fachwerkfassade verleiht dem Haus einen einladenden und traditionellen Charakter. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße, umgeben von weiteren Einfamilienhäusern. Im Außenbereich erwartet Sie eine großzügige, eingezäunte Freifläche mit Blick ins Grüne. Von der Terrasse aus genießen Sie den Blick auf markante Felsformationen und die bewaldeten Höhenzüge der Umgebung. Der Blick auf die Weser betont die besondere Lage dieses Hauses.**

**Zusammengefasst bietet dieses Einfamilienhaus eine seltene Gelegenheit, Hausgeschichte mit individueller Modernisierung zu verbinden und ein modernes, großzügiges Wohnumfeld zu gestalten. Nutzen Sie die Chance, diese Immobilie ganz nach Ihren Vorstellungen zu renovieren und zu gestalten. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich ein eigenes Bild vor Ort zu machen.**

**Wichtig! Vor einer Besichtigung benötigen wir eine Finanzierungsbestätigung bzw. Eigenkapitalnachweis. Ansonsten finden keine Besichtigungen statt!**

**Objektnummer: 26232013 - 37639 Bevern**

## **Ausstattung und Details**

**Nebengebäude mit Keller inkl. Garage und viel Stellfläche**

**Als Mehrgenerationshaus nutzbar**

**Ferienwohnung geeignet**

**Nah an der Weser gelegen.**

**Über drei Etagen verteilt**

**Objektnummer: 26232013 - 37639 Bevern**

## **Alles zum Standort**

**Lage:** Bevern liegt in Niedersachsen, im Landkreis Holzminden bzw. nahe dem Weserbergland. Dölme ist ein Ortsteil von Bevern. Die Region ist ländlich geprägt mit Feldern, Wäldern und der Weser in der Nähe. Holzminden liegt südlich von Bevern.

### **Verkehrsanbindung:**

**Auto:** Gut erreichbar über regionale Straßen; Autobahnen in der Nähe über die A7 bzw. A44 sind je nach Route erreichbar (etwa 20–40 km Entfernung).

**Bahn/ÖPNV:** Nahverkehr regional; nächstgelegene Bahnhöfe befinden sich in umliegenden Städten; Busverbindungen in der Umgebung.

**Rad/Zu Fuß:** Auf ländliche, ruhige Strecken geeignet für Radfahrer; einige steilere Abschnitte im hessischen Weserbergland.

### **Infrastruktur vor Ort:**

**Versorgung:** Grundversorgung durch Supermärkte, Bäcker, Apotheke, Arztpraxen in Bevern bzw. nahegelegenen Orten.

**Bildung:** Grundschule/Kindergarten in Bevern bzw. Ortsteilen; weiterführende Schulen in benachbarten Städten (je nach Schulform).

**Freizeit/Dienstleistungen:** Vereine, Gasthäuser, lokale Veranstaltungen;

**Naherholungsgebiete und Waldgebiete in der Umgebung.**

**Verwaltung:** Bevern gehört zum Landkreis Holzminden; kommunale Belange erfolgen durch die Gemeindeverwaltung Bevern.

**Objektnummer: 26232013 - 37639 Bevern**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26232013 - 37639 Bevern**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Jens Lorenz**

---

**Dürrestraße 1, 37603 Holzminden**

**Tel.: +49 5531 - 70 63 01 0**

**E-Mail: [holzminden@von-poll.com](mailto:holzminden@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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