

Holzminden

# Zentrumnahes Mehrfamilienhaus mit Gartenidylle und sonniger Terrasse in Holzminden

Objektnummer: 26232015



KAUFPREIS: 197.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 223,02 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 336 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26232015 - 37603 Holzminden**

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

Objektnummer: 26232015 - 37603 Holzminden

## Auf einen Blick

Objektnummer	26232015	Kaufpreis	197.000 EUR
Wohnfläche	ca. 223,02 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	11	Modernisierung / Sanierung	2015
Schlafzimmer	9	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Nutzfläche	ca. 83 m <sup>2</sup>
Baujahr	1935	Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 26232015 - 37603 Holzminden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Etagenheizung</b>	Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergiebedarf	<b>277.90 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>28.11.2029</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>H</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1935</b>

Objektnummer: 26232015 - 37603 Holzminden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26232015 - 37603 Holzminden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26232015 - 37603 Holzminden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26232015 - 37603 Holzminden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26232015 - 37603 Holzminden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26232015 - 37603 Holzminden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26232015 - 37603 Holzminden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26232015 - 37603 Holzminden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26232015 - 37603 Holzminden

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

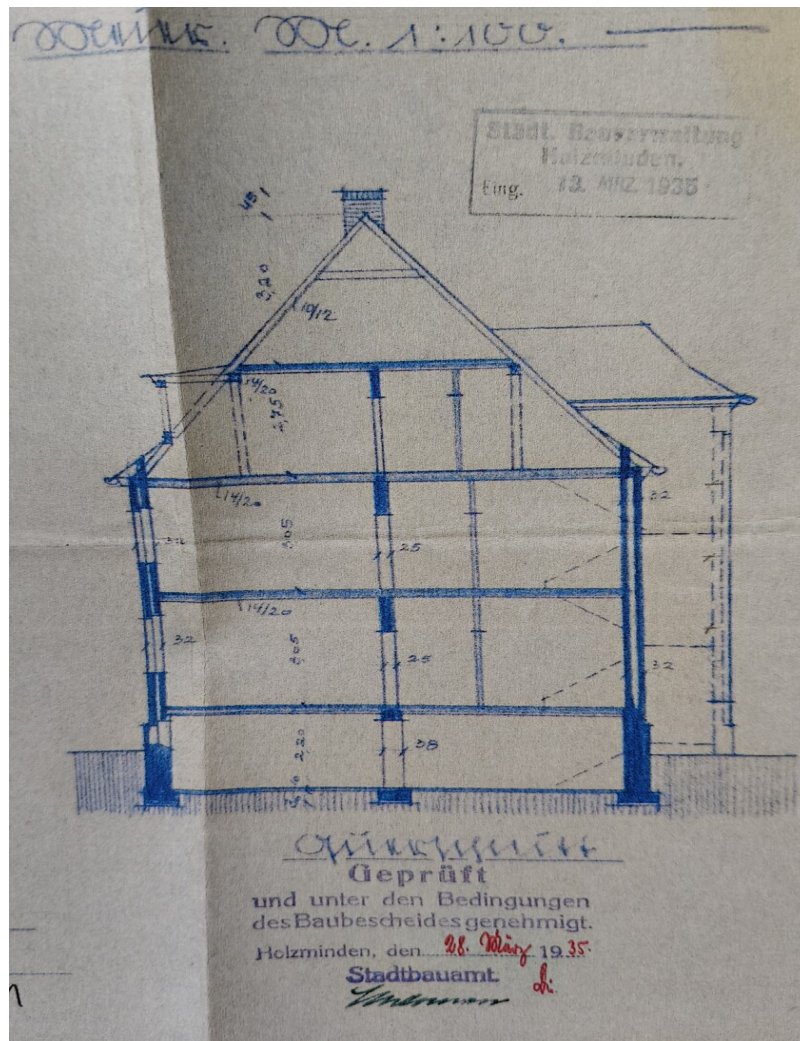
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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









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: 26232015 - 37603 Holzminden**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses großzügige Mehrfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 223,02 m<sup>2</sup> befindet sich auf einem ca. 336 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Eigennutzer oder Investoren. Die zentrale Lage ermöglicht eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum sowie eine sehr gute Erreichbarkeit aller Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Das im Jahr 1935 erbaute und fertiggestellte Haus verfügt über insgesamt 11 Zimmer, darunter 9 Schlafzimmer und 3 Badezimmer. Die Raumaufteilung bietet ausreichend Platz, um individuelle Gestaltungswünsche umzusetzen. Das Gebäude befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand, so dass neue Eigentümer die Möglichkeit haben, den Charme des Hauses mit modernen Akzenten zu kombinieren.

Im Erdgeschoss finden Sie ein modernisiertes Badezimmer, das durch eine bodengleiche Dusche, zeitgemäße Fliesen und einen hellen Gesamteindruck überzeugt. Das Badezimmer zeichnet sich durch große Wand- und Bodenfliesen, ein wandhängendes WC, eine Glas-Duschabtrennung und ein Fenster aus, das für angenehmes Tageslicht sorgt. Der Waschtisch ist ebenfalls in einem zeitgemäßen Stil gehalten. Im Haus ist eine Gas-Etagenheizung verbaut, welche in den Jahren 2002, 2004 und zuletzt 2015 erneuert wurde. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen.

Im Eingangsbereich begrüßt Sie eine geräumige Diele mit hellem Laminatboden, von der aus die verschiedenen Zimmer abgehen. Die Flurtüren und Zargen sind im klassischen Stil gehalten und der Flur wirkt durch natürliche Lichtquellen besonders einladend. Ein zusätzlicher Waschraum steht zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Das Gebäude präsentiert sich von außen als solide Stadtvilla mit Satteldach und charakteristischen Glaselementen an der Front. Die Fassade ist hell gehalten und fügt sich harmonisch ins Straßenbild ein. Die Immobilie verfügt über eine eigene Garage, die rechts vom Haus zu finden ist und direkten Zugang zum Grundstück ermöglicht. Der kleine Garten bietet Freizeitmöglichkeiten im Grünen und lädt zum Entspannen ein. Die Terrasse ist überdacht und über wenige Stufen erreichbar. Sie öffnet sich zu einem gepflegten Gartenbereich mit Sichtschutzhecke und Platz für Sitzgelegenheiten.

Eine weitere Besonderheit ist die stilvolle Holzterrasse, die das Erdgeschoss erschließt. Klassische Glaselemente in den Innentüren sorgen für ein angenehmes Ambiente. Zum Haus gehört eine Etagenheizung, die für behagliche Temperaturen sorgt.

**Durch die zentrumsnahe Lage profitieren Sie sowohl von einer urbanen Infrastruktur als auch von kurzen Wegen zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Naherholungsgebieten.**

**Erleben Sie die Möglichkeiten, die dieses Haus aufgrund seiner Größe, Flexibilität und Lage bietet. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser vielseitigen Immobilie zu überzeugen.**

**WICHTIG!**

**Vor einer Besichtigung benötigen wir eine Bankbestätigung oder Eigenkapitalnachweis. Ansonsten finden keine Besichtigungen statt.**

**Objektnummer: 26232015 - 37603 Holzminden**

## **Ausstattung und Details**

**Garage**

**Waschraum**

**Gas Etagenheizung 2002, 2004, 2015**

**kleiner Garten**

**Zentrumnah**

**Terrasse**

**Derzeit sind 2 Wohnungen vermietet. Das Erdgeschoss steht zur Verfügung**

**Objektnummer: 26232015 - 37603 Holzminden**

## **Alles zum Standort**

Die Kreisstadt Holzminden liegt im südlichen Niedersachsen direkt an der Weser und bildet das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum des Landkreises Holzminden. Eingebettet in die reizvolle Landschaft des Weserberglands bietet die Stadt eine attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und kurzen Wegen zu den regionalen Oberzentren.

### **Straßenanbindung;**

Holzminden ist über die Bundesstraßen B64, B83 und B497 an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die B64 verbindet die Stadt unter anderem mit Paderborn und dem Raum Hannover, während die B83 eine schnelle Nord-Süd-Verbindung Richtung Hameln und Kassel ermöglicht. Dadurch sind wichtige Wirtschafts- und Ballungsräume der Region bequem erreichbar.

### **Entfernungen (ca.):**

Höxter: 5 km

Hameln: 50 km

Paderborn: 60 km

Kassel: 70 km

Hannover: 80 km

Göttingen: 50 km

### **Bahnverkehr**

Der Bahnhof Holzminden liegt an der Bahnstrecke Langeland–Kreiensen. Über die Regionalbahn RB84 bestehen regelmäßige Verbindungen in Richtung Paderborn, Altenbeken und Kreiensen mit Anschluss an das Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn. Der Bahnhof befindet sich zentral im Stadtgebiet und verfügt über Parkmöglichkeiten, Fahrradstellplätze sowie Taxistände.

### **Öffentlicher Nahverkehr;**

Der zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) befindet sich unmittelbar am Bahnhof. Mehrere Stadt- und Regionalbuslinien verbinden die Wohngebiete mit der Innenstadt sowie den umliegenden Städten und Gemeinden. Zudem bestehen Busverbindungen nach Höxter und in die Region Ostwestfalen-Lippe.

**Flughäfen;**

**Die nächstgelegenen internationalen Flughäfen sind:**

**Flughafen Hannover: ca. 90 km**

**Flughafen Paderborn/Lippstadt: ca. 65 km**

**Flughafen Kassel-Calden: ca. 75 km**

**Diese sind über Straße und Bahn gut erreichbar und bieten nationale sowie internationale Flugverbindungen.**

**Standortvorteil;**

**Holzminden überzeugt durch seine zentrale Lage im Weserbergland, eine solide Verkehrsinfrastruktur und die gute Erreichbarkeit der Wirtschaftsregionen Hannover, Ostwestfalen-Lippe und Nordhessen. Die Kombination aus naturnahem Umfeld, hoher Lebensqualität und funktionierenden Verkehrsverbindungen macht den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv.**

**Objektnummer: 26232015 - 37603 Holzminden**

## **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)**