

Negenborn

# Renoviertes Einfamilienhaus mit Garten - Komplette renoviert, mit Carport und Potenzial

Objektnummer: 23232007



KAUFPREIS: 109.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 148 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 204 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23232007 - 37643 Negenborn

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

Objektnummer: 23232007 - 37643 Negenborn

## Auf einen Blick

|              |             |
|--------------|-------------|
| Objektnummer | 23232007    |
| Wohnfläche   | ca. 148 m²  |
| Dachform     | Satteldach  |
| Zimmer       | 7           |
| Schlafzimmer | 3           |
| Badezimmer   | 2           |
| Baujahr      | 1930        |
| Stellplatz   | 1 x Carport |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 109.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | modernisiert                                                              |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 60 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung                                            |

Objektnummer: 23232007 - 37643 Negenborn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 241.36 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 14.09.2033     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befeuierung                | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1993           |

Objektnummer: 23232007 - 37643 Negenborn

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 23232007 - 37643 Negenborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 23232007 - 37643 Negenborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 23232007 - 37643 Negenborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 23232007 - 37643 Negenborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 23232007 - 37643 Negenborn

## Die Immobilie



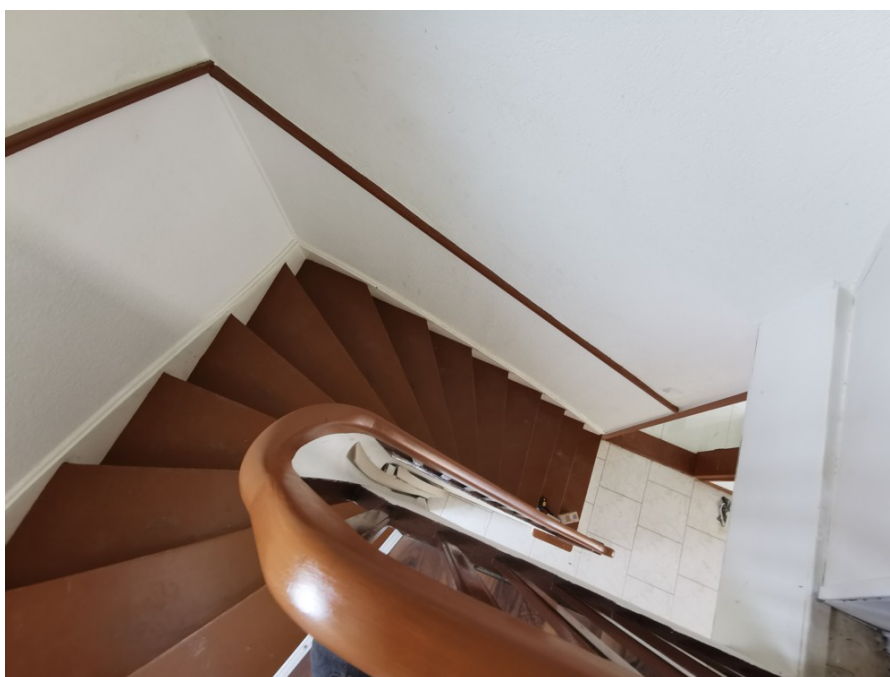
Objektnummer: 23232007 - 37643 Negenborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 23232007 - 37643 Negenborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 23232007 - 37643 Negenborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 23232007 - 37643 Negenborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 23232007 - 37643 Negenborn

## Die Immobilie



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 23232007 - 37643 Negenborn

## Die Immobilie



**Objektnummer: 23232007 - 37643 Negenborn**

## Die Immobilie



Objektnummer: 23232007 - 37643 Negenborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 23232007 - 37643 Negenborn

## 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:

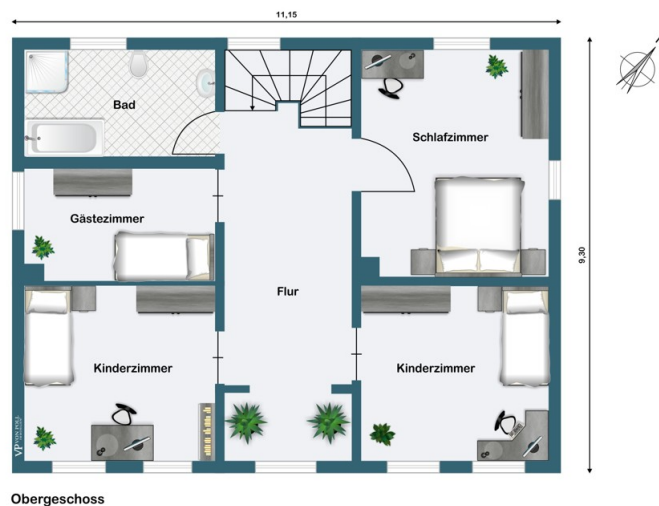
05531 - 70 63 01 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 23232007 - 37643 Negenborn

## Grundrisse



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: 23232007 - 37643 Negenborn

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein modernisiertes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1930 mit einer Wohnfläche von ca. 148 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 204 m<sup>2</sup>. Das Haus befindet sich in einem recht guten Zustand und wurde im Jahr 2023 zuletzt modernisiert. In 2024 wurde die Fassade vorne komplett erneuert.

Das Haus verfügt über insgesamt 7 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Alle Bäder wurden im Jahr 2023 renoviert und präsentieren sich in einem zeitgemäßen Zustand. Es wurden auch alle Räume gestrichen und neuer Laminatboden verlegt. Die Wasserleitungen wurden ebenfalls im Jahr 2023 erneuert. Die Küche wurde mit neuen Fliesen versehen und präsentiert sich in einem modernen Stil.

Die Fenster stammen aus dem Jahr 1999 und sind daher in einem guten Zustand. Die Heizung wird über eine Zentralheizung betrieben, die jedoch aufgrund ihres Alters in Betracht gezogen werden sollte, ausgetauscht zu werden. Die Ausstattungsqualität des Hauses kann als normal bezeichnet werden.

Die Immobilie befindet sich in einer verkehrsgünstigen Lage, mit einer Bushaltestelle in der Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist somit sehr gut. Ein Carport, der im Jahr 1997 erbaut wurde, bietet Platz für ein Fahrzeug. Eine Zeichnung für einen Balkon aus dem Jahr 2002 liegt vor, wurde jedoch bisher nicht verwirklicht.

Das Haus verfügt zudem über einen Garten, der zum Entspannen und Genießen einlädt. Hier können Sie Ihre Freizeit nach einem stressigen Tag in der Natur verbringen.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine solide Basis für eine komfortable Wohnsituation. Aufgrund der Modernisierungsmaßnahmen ist keine weitere Renovierung erforderlich. Das Haus eignet sich ideal für Familien oder Paare, die viel Platz und ein modernes Zuhause suchen.

Für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, kontaktieren Sie uns bitte. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Haus persönlich zu zeigen.

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: 23232007 - 37643 Negenborn

## Ausstattung und Details

Fassade erneuert 2024

Bäder erneuert in 2023

Laminat neu verlegt in 2023

Fenster aus 1999

Komplett Renoviert

Fliesen in Küche neu, sowie Decken mit Spots errichtet.

Carport 1997 erbaut

Zeichnung für Balkon aus 2002 liegt vor, aber wurde noch nicht verwirklicht

Garten

Dachausbau möglich

Rollläden

Für das Kellergeschoss gibt es leider keinen Grundriss!

Objektnummer: 23232007 - 37643 Negenborn

## Alles zum Standort

Negenborn liegt umgeben von Burgberg, Vogler und der Hochebene Odfeld in der Talsenke am Eingang zum Hooptal. Nachbargemeinden sind im Norden Golmbach und Hohenberg, im Osten Stadtoldendorf und im Süden Arholzen, Lobach und Deensen.

Der Ort wird in westlicher Richtung vom Forstbach durchflossen, welcher bei Forst in die Weser mündet.

1878 wird ein Männergesangsverein und 1910 ein Schützenverein gegründet, die beide heute noch bestehen und auch der 1979 gegründeten Arbeitsgemeinschaft Negenborner Vereine angehören. Der 1927 gegründete VfB Negenborn für den Fußballsport ist zusammen mit den Nachbargemeinden in der Spielgemeinschaft JSG Forstbachtal aufgegangen.

Negenborn liegt an der Bundesstraße 64 und an der Landesstraße 580. Ab 2023 ist die Umgehungsstraße freigegeben und der Verkehr wird nun komplett umgeleitet und der Ortskern genießt die angenehme Ruhe.

Nach Stadtoldendorf, Eschershausen oder Holzminden sind es nur wenige Fahrminuten. Der nächste Bahnhof liegt ca. 4 km entfernt.

Eine Bushaltestelle ist in unmittelbarer Nähe.

Objektnummer: 23232007 - 37643 Negenborn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.9.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 241.36 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 23232007 - 37643 Negenborn

## 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)