Holzminden – Silberborn

Viel Raum für Familie: Großzügiges Zweifamilienhaus mit Garten und Sauna in Silberborn

Objektnummer: 25232008

KAUFPREIS: 240.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.280 m²

Objektnummer: 25232008 - 37603 Holzminden – Silberborn

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

Objektnummer: 25232008 - 37603 Holzminden – Silberborn

Auf einen Blick

Objektnummer	25232008
Wohnfläche	ca. 210 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	11.09.2025
Zimmer	8
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	240.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25232008 - 37603 Holzminden – Silberborn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	27.08.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	295.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 25232008 - 37603 Holzminden – Silberborn

Die Immobilie

Objektnummer: 25232008 - 37603 Holzminden – Silberborn

Die Immobilie

Objektnummer: 25232008 - 37603 Holzminden – Silberborn

Die Immobilie

Objektnummer: 25232008 - 37603 Holzminden – Silberborn

Die Immobilie

Objektnummer: 25232008 - 37603 Holzminden – Silberborn

Die Immobilie

Objektnummer: 25232008 - 37603 Holzminden – Silberborn

Die Immobilie

Objektnummer: 25232008 - 37603 Holzminden – Silberborn

Die Immobilie

Objektnummer: 25232008 - 37603 Holzminden – Silberborn

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

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

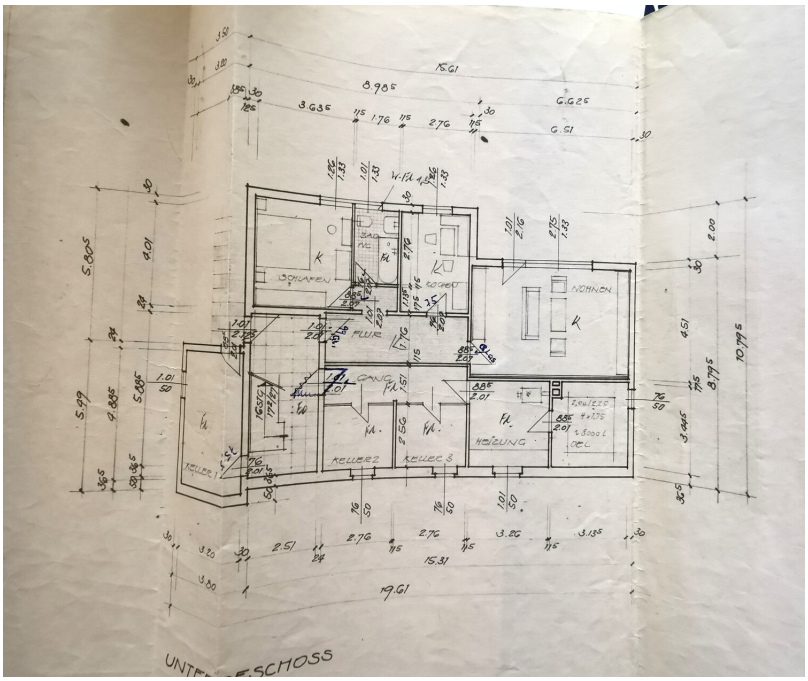
05531 - 70 63 01 0

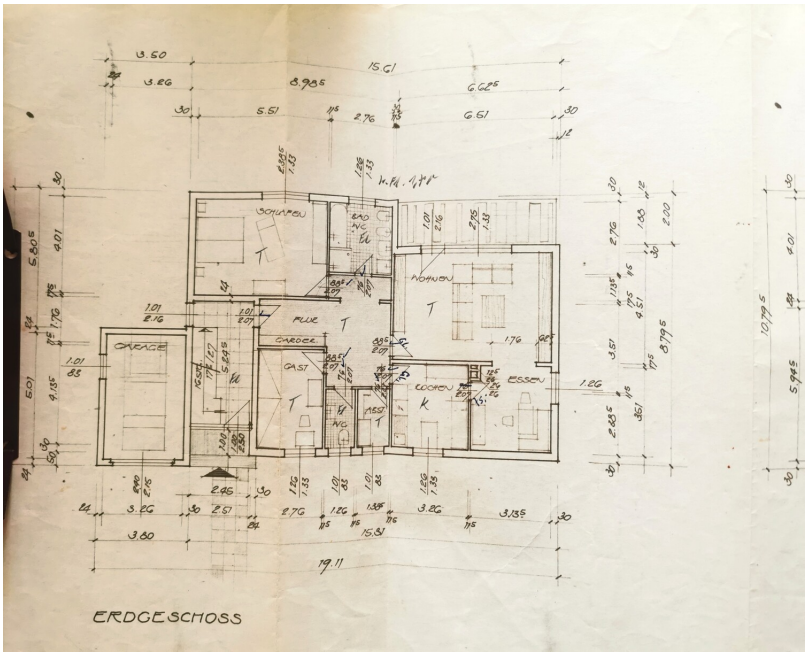
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

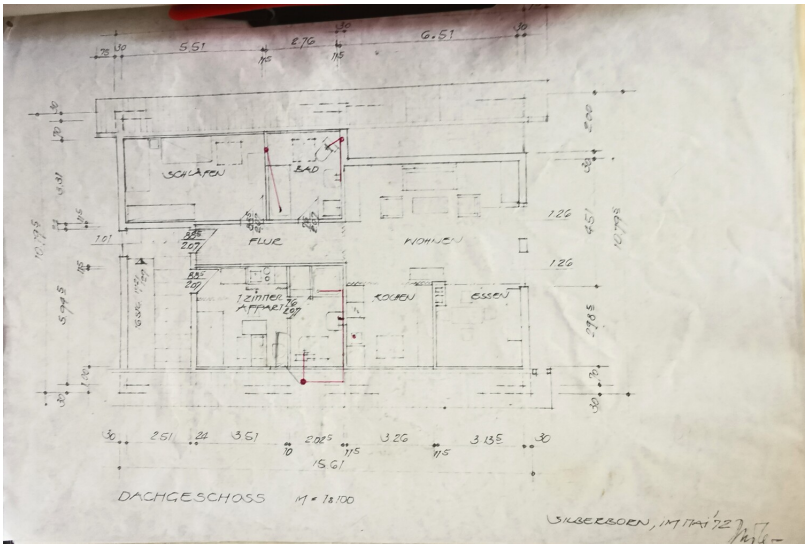
www.von-poll.com

Objektnummer: 25232008 - 37603 Holzminden – Silberborn

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: 25232008 - 37603 Holzminden – Silberborn

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Zweifamilienhaus mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 210 m² präsentiert sich auf einem weitläufigen Grundstück von etwa 1.280 m² und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien und Menschen, die Wert auf Flexibilität und großzügiges Wohnen legen. Das im Jahr 1972 errichtete Gebäude wurde kontinuierlich genutzt und teilweise modernisiert, zuletzt im Jahr 1992, sodass eine solide Basis für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten vorhanden ist.

Das Haus erstreckt sich über zwei vollwertige Wohneinheiten und verfügt insgesamt über acht Zimmer, darunter drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie drei Badezimmer. Jede Einheit bietet durchdachte Grundrisse, die Ihnen den Komfort separater Wohnbereiche ermöglichen. Zudem ist eine separate Einliegerwohnung vorhanden - ideal für die Großeltern, Gäste oder auch als Büro- und Arbeitsbereich.

Im Inneren des Hauses besticht die zentrale Wohnküche, ausgestattet mit einer funktionalen Einbauküche, die ausreichend Stauraum und Arbeitsfläche bietet und so zum Dreh- und Angelpunkt des Familienlebens wird. Die Zimmer überzeugen durch ihre vorteilhafte Raumaufteilung und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. In mehreren Räumen sorgen großzügige Fenster für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohngefühl. Die Immobilie präsentiert sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Einige Fenster sowie die Heizungsanlage wurden bis 1992 erneuert. Das Haus wird über eine zuverlässige Zentralheizung beheizt, wodurch auch in den kühleren Monaten für ein angenehmes Raumklima gesorgt ist.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Garten: Hier finden Sie reichlich Platz für entspannte Stunden im Freien, Freizeitgestaltung, Spiele mit Kindern oder auch den eigenen Anbau. Durch die Grundstücksgröße ergeben sich vielseitige Möglichkeiten für Hobbygärtner und Gartenliebhaber. Zur Immobilie gehört zudem eine praktische Garage, die Ihr Fahrzeug vor Witterungseinflüssen schützt und weiteren Stauraum bietet.

Zur Erholung und Entspannung lädt eine hauseigene Sauna ein – ein Pluspunkt für alle, die Wellness im eigenen Zuhause genießen möchten. Die vorhandene Einbauküche und weitere Ausstattungsmerkmale bieten eine solide Grundlage, um den Wohnkomfort nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Die Lage des Zweifamilienhauses sorgt für eine gute Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie eine angenehme Nachbarschaft. Ob als

Mehrgenerationenhaus, zur teilweisen Vermietung oder für die große Familie – dieses Haus eröffnet mit seiner Größe und Aufteilung vielfältige Optionen.

Wenn Sie auf der Suche nach einer Immobilie mit viel Platz, Potenzial zur individuellen Gestaltung und großzügigem Außenbereich sind, bietet sich Ihnen hier eine überzeugende Möglichkeit. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung vor Ort von der besonderen Atmosphäre und der Vielzahl an Möglichkeiten, die dieses Zweifamilienhaus zu bieten hat.

Vor einer BESICHTIGUNG benötigen wir eine BANKBESTÄTIGUNG!! Ansonsten kann leider keine Besichtigung erfolgen. Weitere Fotos auf Anfrage!

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.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25232008 - 37603 Holzminden – Silberborn

Ausstattung und Details

Großer Garten
Garage
Sauna
Einliegerwohnung mit eigenem Stellplatz
2 x Einbauküche
Balkon
Terrasse
Mähroboter

Objektnummer: 25232008 - 37603 Holzminden – Silberborn

Alles zum Standort

Silberborn ist ein Ortsteil von Holzminden ca. 10 km entfernt und liegt im herrlichen Naturpark Solling-Vogler. Das Weserbergland macht mit einsamen ruhigen Waldwegen, traumhaften Ausblicken und herrlichen Landschaften das Wandern sowie Radfahren zu einem einzigartigen Erlebnis. Die landschaftlich reizvolle Landschaft entlang der Weser bietet eine Fülle kleiner Erlebniswelten, die darauf warten, erlebt zu werden. Das nah gelegene Hochmoor mit seltenen Pflanzenarten, einer angesiedelten Herde Hochmoor-Ponys und Rinder ist auch für unerfahrene Wanderer kein Problem.
Im Umland findet sich eine einzigartige Natur und es gibt jede Menge Freizeitaktivitäten für Klein und Groß. Ein Spaß ist natürlich der Winter. Hier kann Ski gelaufen und gerodelt werden.

Richtung Uslar sind es ca. 18 km und nach Beverungen ca.22 km. Busse fahren zudem jede Stunde nach Holzminden.

Objektnummer: 25232008 - 37603 Holzminden – Silberborn

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 295.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25232008 - 37603 Holzminden – Silberborn

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com