

Holzminden / Silberborn

# Wohngefühl mit Parkblick: Modernisierte Erdgeschosswohnung mit Terrasse in Silberborn

Objektnummer: 25232009



KAUFPREIS: 79.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 62,87 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25232009 - 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: 25232009 - 37603 Holzminden / Silberborn

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25232009                 |
| Wohnfläche   | ca. 62,87 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 2                        |
| Schlafzimmer | 1                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1982                     |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz            |

|                               |                                                                                           |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 79.000 EUR                                                                                |
| Wohnungstyp                   | Erdgeschosswohnung                                                                        |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 2.975 Euro<br>(inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2025                                                                                      |
| Zustand der<br>Immobilie      | modernisiert                                                                              |
| Bauweise                      | Massiv                                                                                    |
| Nutzfläche                    | ca. 10 m <sup>2</sup>                                                                     |
| Ausstattung                   | Terrasse,<br>Einbauküche                                                                  |

Objektnummer: 25232009 - 37603 Holzminden / Silberborn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 124.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 03.08.2028     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 2019              |

Objektnummer: 25232009 - 37603 Holzminden / Silberborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25232009 - 37603 Holzminden / Silberborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25232009 - 37603 Holzminden / Silberborn

## Die Immobilie



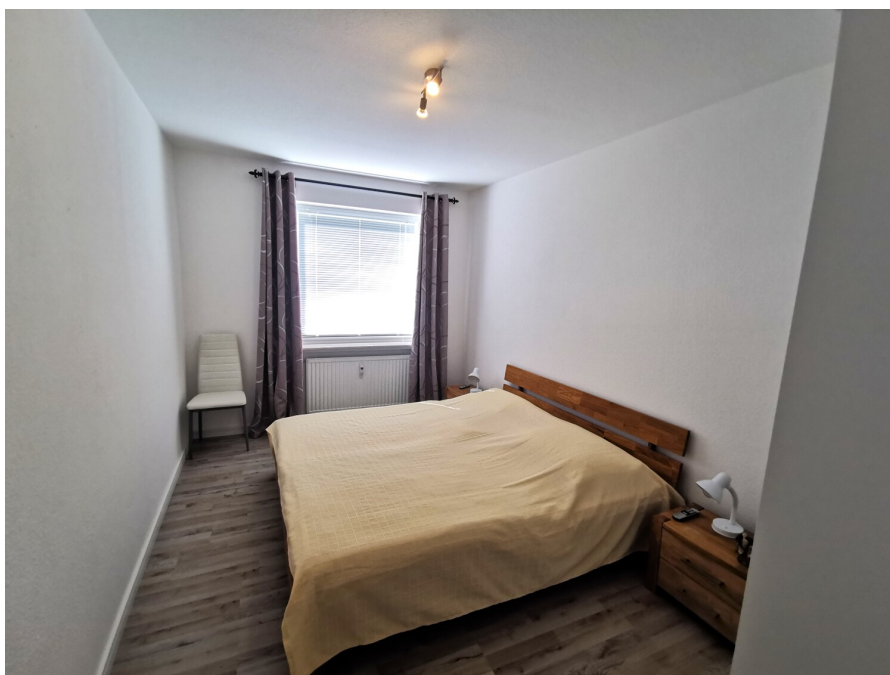
Objektnummer: 25232009 - 37603 Holzminden / Silberborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25232009 - 37603 Holzminden / Silberborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25232009 - 37603 Holzminden / Silberborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25232009 - 37603 Holzminden / Silberborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25232009 - 37603 Holzminden / Silberborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25232009 - 37603 Holzminden / Silberborn

## 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:

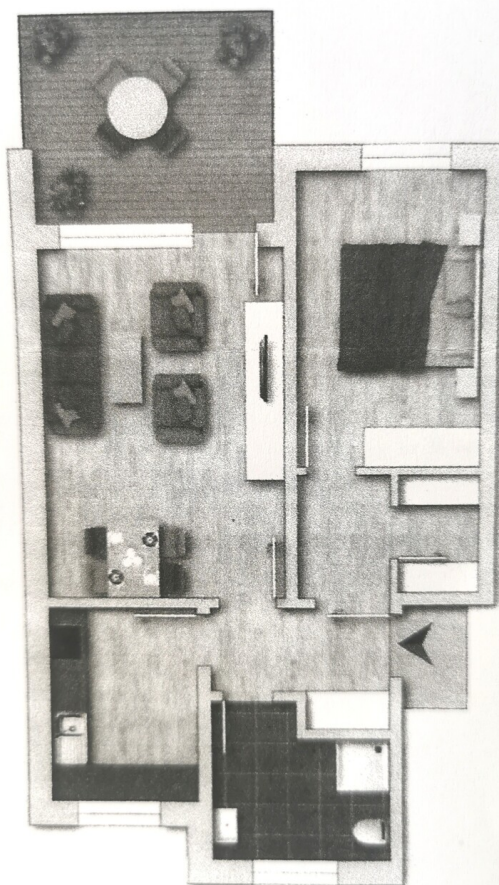
05531 - 70 63 01 0

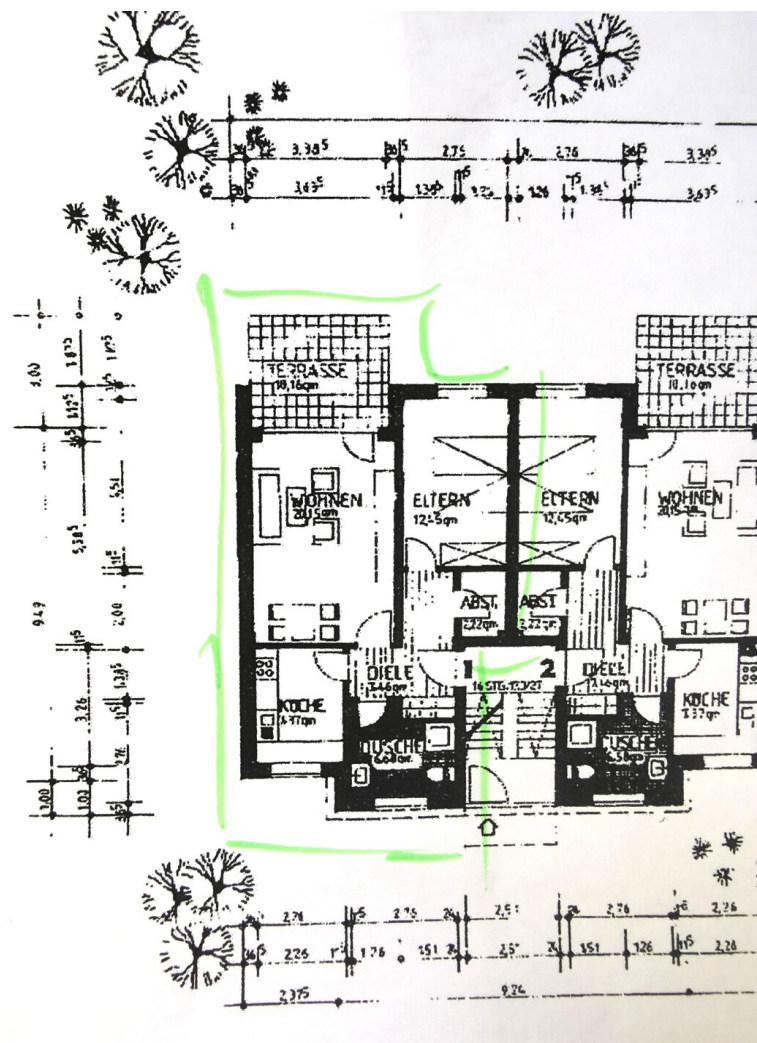
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 25232009 - 37603 Holzminden / Silberborn

## Grundrisse





Objektnummer: 25232009 - 37603 Holzminden / Silberborn

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer ansprechenden Wohnmöglichkeit im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das im Jahr 1982 errichtet und seither regelmäßig modernisiert wurde. Diese Zweizimmerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 62,87 m² kombiniert eine gehobene Ausstattungsqualität mit zeitgemäßem Komfort, wodurch sowohl Einzelpersonen als auch Paare ein attraktives Zuhause finden können.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch seinen offenen Grundriss vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse, die einen freien Blick in den angrenzenden Park ermöglicht und Erholung im Grünen garantiert. Die großzügige Fensterfront sorgt für einen angenehmen Lichteinfall und eine freundliche Atmosphäre.

Die neuwertige Einbauküche ist mit hochwertigen Elektrogeräten sowie ausreichend Stauraum ausgestattet und bereits im Kaufpreis enthalten. Somit steht dem Kochen und kulinarischen Genüssen nichts im Wege. Ein separater Badblock sorgt für Komfort, wobei das Badezimmer zeitlos gestaltet ist und über eine Dusche/Wanne, ein Waschbecken sowie ein WC verfügt.

Das Schlafzimmer zeichnet sich durch seine ruhige Lage zum Innenhof aus. Hier wurde im Jahr 2025 ein neues Fenster eingebaut, das zusammen mit den weiteren Modernisierungsmaßnahmen für zeitgemäße Wohnqualität sorgt. Eine praktische Abstellkammer mit Regalen bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum für Alltag und Vorräte und erleichtert die Ordnung im Wohnraum.

Die Modernisierungsmaßnahmen der letzten Jahre unterstreichen den gepflegten Zustand der Wohnung: Im Jahr 2019 erfolgte der Austausch der Heizung (Zentralheizung), 2022 die Erneuerung der Dachfenster, 2023 die Installation einer neuen Gegensprechanlage und 2024 die Sanierung des Öltanks. Diese Investitionen sorgen für ein angenehmes Raumklima und erhöhen die Betriebssicherheit der Immobilie.

Zur Wohnung gehört ein abgeschlossener Kellerraum, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, etwa zum Lagern oder als Hobbyraum, bereitstellt. Ein gemeinschaftlicher Trockenraum steht zudem allen Hausbewohnern zur Verfügung.

Ein weiteres Plus ist die Möglichkeit, die bestehende Möblierung zu übernehmen – auf Wunsch können hier maßgefertigte Einrichtungsgegenstände und funktionale Möbel

gegen Aufpreis übernommen werden, was den Ein- und Umzug spürbar erleichtert.

Die Lage der Wohnung überzeugt mit kurzer Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie zahlreiche Freizeitangebote im nahen Umfeld. Die ruhige Hausgemeinschaft und die gewachsene Infrastruktur gewährleisten angenehmes Wohnen für Menschen mit hohem Anspruch an Komfort, Funktion und Zuverlässigkeit.

Überzeugen Sie sich selbst bei einem persönlichen Besichtigungstermin von den gebotenen Vorteilen dieser modernisierten Erdgeschosswohnung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Bitte lassen Sie uns vor einer Besichtigung eine Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank zukommen, ansonsten findet keine Besichtigung statt.

Sollten Sie die Wohnung finanzieren wollen, sprechen Sie uns gerne hierzu an.

Objektnummer: 25232009 - 37603 Holzminden / Silberborn

## Ausstattung und Details

Mit Keller, Trockenraum  
neuwertige Einbauküche  
Badblock  
Abstellkammer mit Regalen  
Terrasse mit Blick in den Park  
Übernahme der Möbel möglich!  
Hausgeld 188 Euro  
Rücklage 55 euro

Objektnummer: 25232009 - 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 nahe 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: 25232009 - 37603 Holzminden / Silberborn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.8.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 124.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25232009 - 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](mailto:holzminden@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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