

Holzminden

Modernisiertes Einfamilienhaus mit großem Garten, stilvoller Terrasse und Garage in Holzminden

Objektnummer: 26232005



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 219.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 141,71 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.087 m²

Objektnummer: 26232005 - 37603 Holzminden

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

Objektnummer: 26232005 - 37603 Holzminden

Auf einen Blick

Objektnummer	26232005	Kaufpreis	219.000 EUR
Wohnfläche	ca. 141,71 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8	Modernisierung / Sanierung	2025
Schlafzimmer	5	Zustand der Immobilie	modernisiert
Badezimmer	3	Bauweise	Massiv
Baujahr	1963	Nutzfläche	ca. 20 m ²
Stellplatz	1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26232005 - 37603 Holzminden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	361.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.01.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 26232005 - 37603 Holzminden

Die Immobilie



Objektnummer: 26232005 - 37603 Holzminden

Die Immobilie



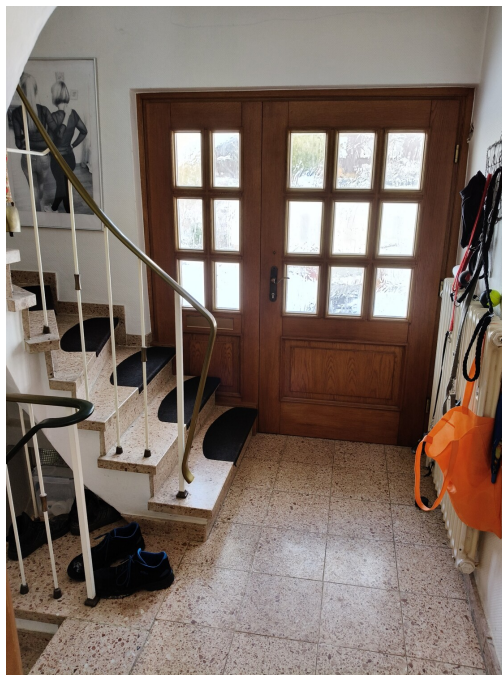
Objektnummer: 26232005 - 37603 Holzminden

Die Immobilie



Objektnummer: 26232005 - 37603 Holzminden

Die Immobilie



Objektnummer: 26232005 - 37603 Holzminden

Die Immobilie



Objektnummer: 26232005 - 37603 Holzminden

Die Immobilie



Objektnummer: 26232005 - 37603 Holzminden

Die Immobilie



Objektnummer: 26232005 - 37603 Holzminden

Die Immobilie



Objektnummer: 26232005 - 37603 Holzminden

Die Immobilie



Objektnummer: 26232005 - 37603 Holzminden

Die Immobilie



Objektnummer: 26232005 - 37603 Holzminden

Die Immobilie



Objektnummer: 26232005 - 37603 Holzminden

Die Immobilie



Objektnummer: 26232005 - 37603 Holzminden

Die Immobilie



Objektnummer: 26232005 - 37603 Holzminden

Die Immobilie



Objektnummer: 26232005 - 37603 Holzminden

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:

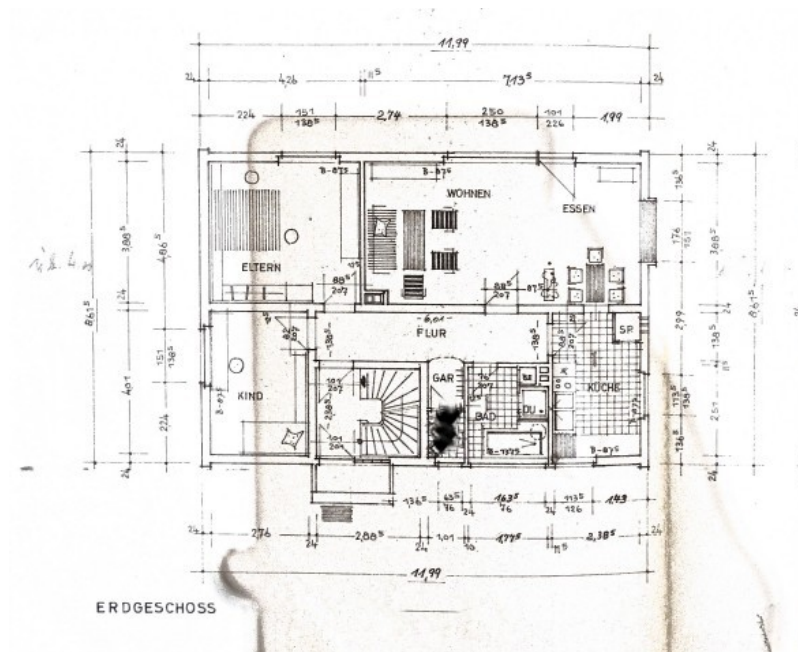
05531 - 70 63 01 0

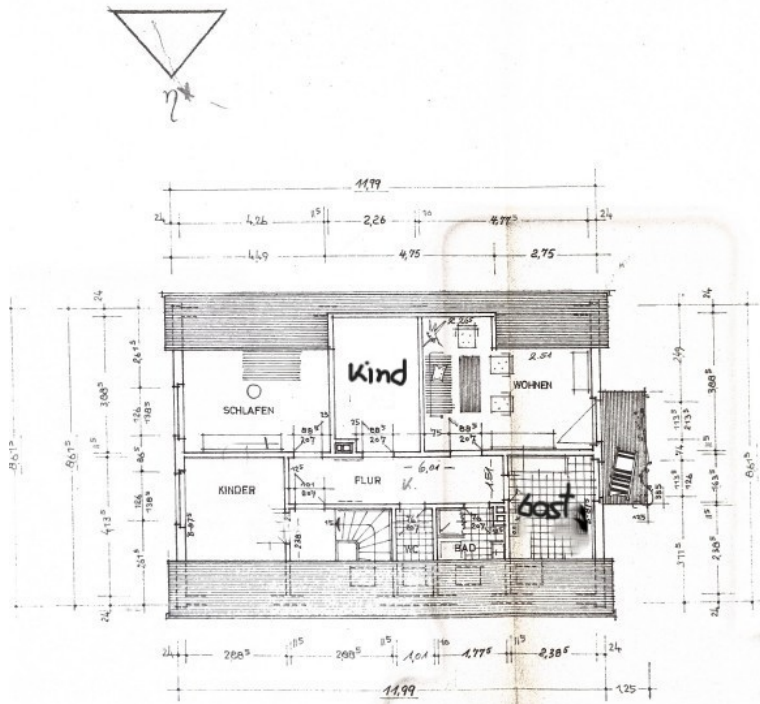
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

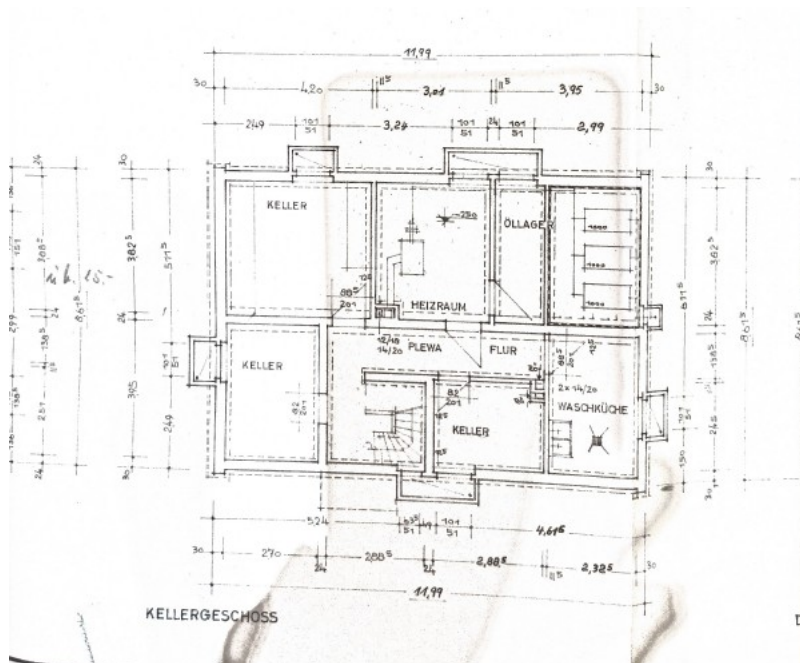
Objektnummer: 26232005 - 37603 Holzminden

Grundrisse

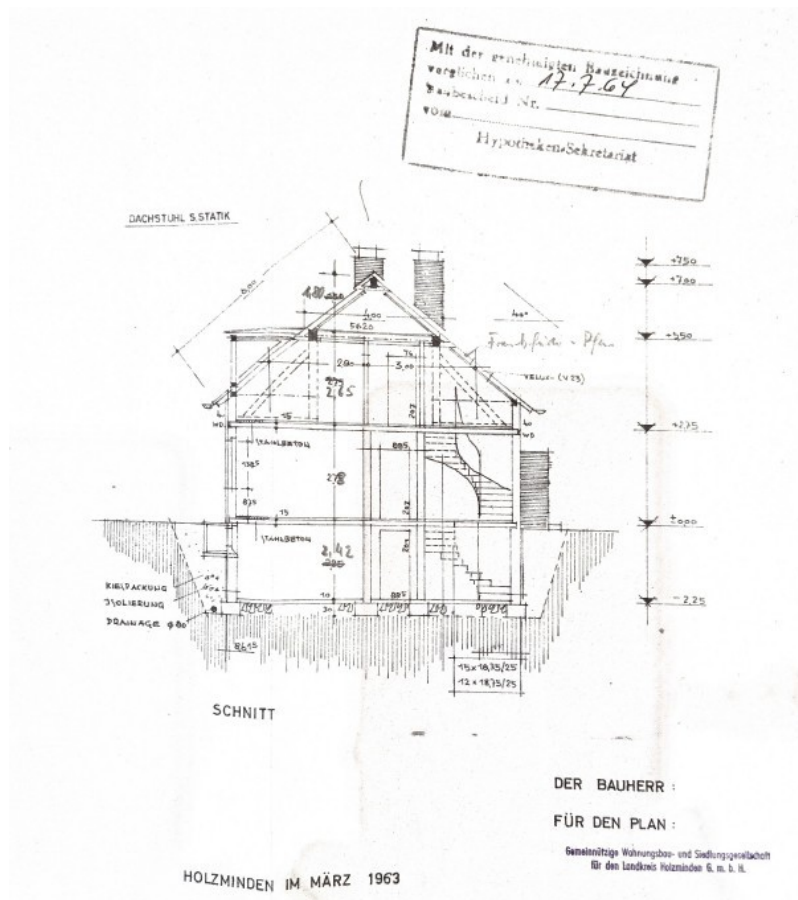




DACHGESCHOSS



KELLERGESCHOSS



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: 26232005 - 37603 Holzminden

Ein erster Eindruck

Dieses modernisierte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1963 präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.087 m² und bietet mit einer Wohnfläche von rund 141,71 m² viel Platz für Familien oder Paare mit Bedarf an mehreren Räumen. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten und zeitgemäß modernisierten Zustand – zuletzt umfassend im Jahr 2025, sodass modernes Wohnen und zeitlose Bausubstanz hier harmonisch kombiniert werden.

Das Haus erstreckt sich über insgesamt acht Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer und drei Badezimmer. Die stilvolle Raumaufteilung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Neben den privaten Schlafräumen steht ausreichend Platz für ein Homeoffice, Gäste- oder Hobbyzimmer zur Verfügung. Die zeitgemäße Zentralheizung sorgt in allen Bereichen für angenehmes Wohnklima, ergänzt durch hochwertig erneuerte Elektrik und neue Einbauspotlights in vielen Räumen (Modernisierung 2025).

Das Herzstück des Hauses bildet das großzügige, modern geflieste Wohnzimmer mit direkter Anbindung an die Terrasse. Dank der im Jahr 2025 vollständig erneuerten Fensterfront wirkt dieser Bereich freundlich und lichtdurchflutet. Die bodentiefen Fenster bieten einen angenehmen Blick in den weitläufigen Garten, der vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Entspannung oder Familienaktivitäten bietet. Neben dem Garten erwartet Sie eine großzügige Terrasse für sonnige Stunden im Freien sowie ein Balkon, der einen zusätzlichen Rückzugsort schafft.

Die hochwertige Ausstattung zeigt sich auch in der offenen, modernen Einbauküche, die mit einem neuwertigen Herd sowie Backofen versehen ist. Sie bietet viel Platz zum Kochen und Kommunizieren und fördert gesellige Momente mit Familie oder Freunden. Zusätzlich sorgen elektrische Rollläden – teilweise in den Schlafzimmern und im Wohnzimmer – für Komfort und Privatsphäre. Praktische Ausstattungsdetails wie ein Außenkamin auf der Terrasse unterstreichen das angenehme Wohngefühl und laden an kühleren Abenden zum Verweilen ein.

Für Fahrzeuge steht eine Garage zur Verfügung, die Schutz vor Witterungseinflüssen bietet und mit kurzem Weg ins Haus überzeugt. Der Zustand der gesamten Immobilie ist als modernisiert zu bezeichnen: Neben der umfassenden Erneuerung der Elektrik und der Fensterfront im Jahr 2025 wurden auch weitere Details stetig den Ansprüchen modernen Wohnens angepasst.

Dieses Einfamilienhaus verbindet moderne Ausstattung mit großzügigem Platzangebot und

einem weitläufigen Garten – die ideale Basis für ein komfortables Zuhause mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um das Potenzial dieser Immobilie persönlich kennenzulernen.

Wichtig!

Vor einer Besichtigung benötigen wir eine Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank. Gerne stehen wir Ihnen hierfür zur Verfügung. Sprechen Sie uns einfach an.

Objektnummer: 26232005 - 37603 Holzminden

Ausstattung und Details

Garage

Großer Garten

Elektrik und Spots in vielen Zimmern neu

Wohnzimmer modern gefliest

Modernisiert

Einbauküche mit neuwertigem Herd/Backofen

Terrasse

Rollläden, teilweise elektrisch

Außenkamin

Balkon

Objektnummer: 26232005 - 37603 Holzminden

Alles zum Standort

Die Kreisstadt Holzminden mit Ihren ca. 20.000 Einwohnern ist die größte Stadt im Landkreis. Die Stadt liegt in den touristisch bedeutenden Regionen Solling und Weserbergland direkt an der Weser und zur Landesgrenze nach NRW.

Die wichtigsten und größten Unternehmen in Holzminden sind Symrise und Stiebel Eltron, sowie Wentus kurz vor Höxter gelegen.

Die Stadt selber ist über die Bundesstraße B64, B83 und B497 zu erreichen. Von den Autobahnen sind sie aus allen Richtungen innerhalb einer Stunde erreichbar. Holzminden verfügt über einen eigenen Bahnhof bzw. Busverkehr in die wichtigsten Ortschaften im Kreis.

Die infrastrukturellen Einrichtungen wie z. B. Schulen, Kindergärten, Krankenhaus, diverse Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte und Apotheken sind schnell zu erreichen. Das Wohnhaus liegt in einer ruhigen und bevorzugten Wohnlage in Stadtnähe.

Weitere Informationen erhalten Sie zudem auf folgende Seiten:

www.holzminden.de

www.stadtmarketing-holzminden.de

www.werbekreis-holzminden.de

Objektnummer: 26232005 - 37603 Holzminden

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.1.2036.
Endenergiebedarf beträgt 361.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.
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: 26232005 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com