

Bevern

Charmantes Fachwerkhaus mit Innenhof, Geräteschuppen und modernem Komfort in Bevern

Objektnummer: 26232018



KAUFPREIS: 159.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 173,03 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 202 m²

Objektnummer: 26232018 - 37639 Bevern

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

Objektnummer: 26232018 - 37639 Bevern

Auf einen Blick

Objektnummer	26232018
Wohnfläche	ca. 173,03 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1880
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	159.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	modernisiert
Nutzfläche	ca. 116 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26232018 - 37639 Bevern

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	319.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.06.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 26232018 - 37639 Bevern

Die Immobilie



Objektnummer: 26232018 - 37639 Bevern

Die Immobilie



Objektnummer: 26232018 - 37639 Bevern

Die Immobilie



Objektnummer: 26232018 - 37639 Bevern

Die Immobilie



Objektnummer: 26232018 - 37639 Bevern

Die Immobilie



Objektnummer: 26232018 - 37639 Bevern

Die Immobilie



Objektnummer: 26232018 - 37639 Bevern

Die Immobilie



Objektnummer: 26232018 - 37639 Bevern

Die Immobilie



Objektnummer: 26232018 - 37639 Bevern

Die Immobilie



Objektnummer: 26232018 - 37639 Bevern

Die Immobilie



Objektnummer: 26232018 - 37639 Bevern

Die Immobilie



Objektnummer: 26232018 - 37639 Bevern

Die Immobilie



Objektnummer: 26232018 - 37639 Bevern

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

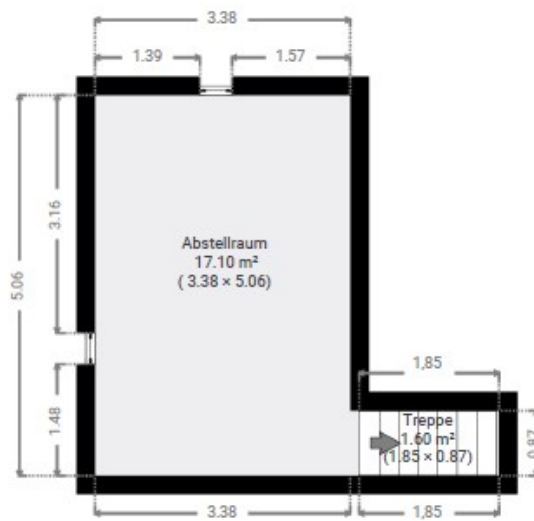
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

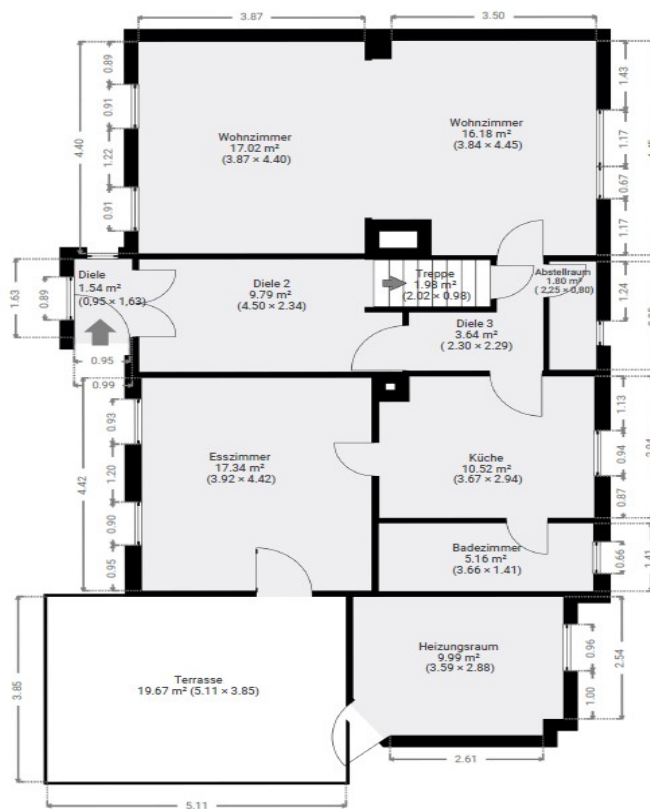
Objektnummer: 26232018 - 37639 Bevern

Grundrisse

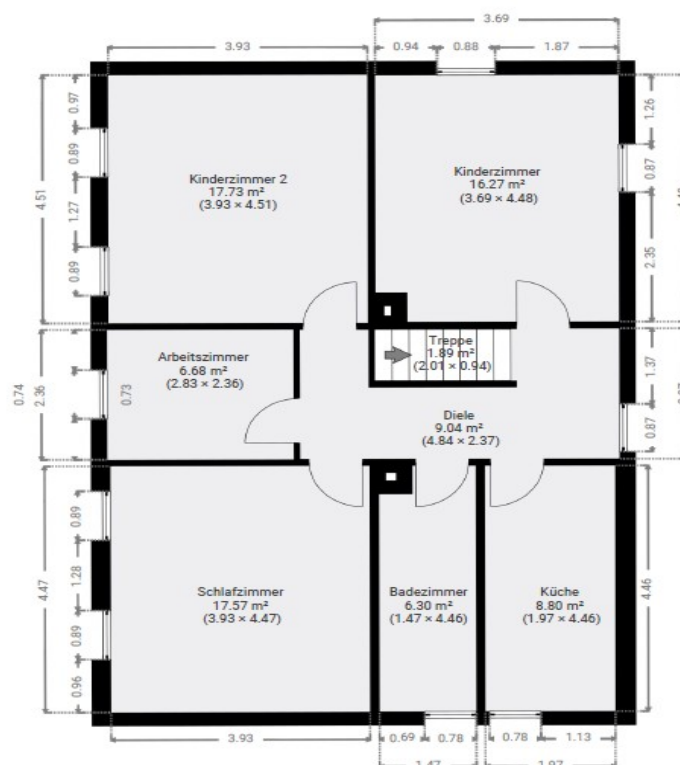
Grundriss Kellergeschoss



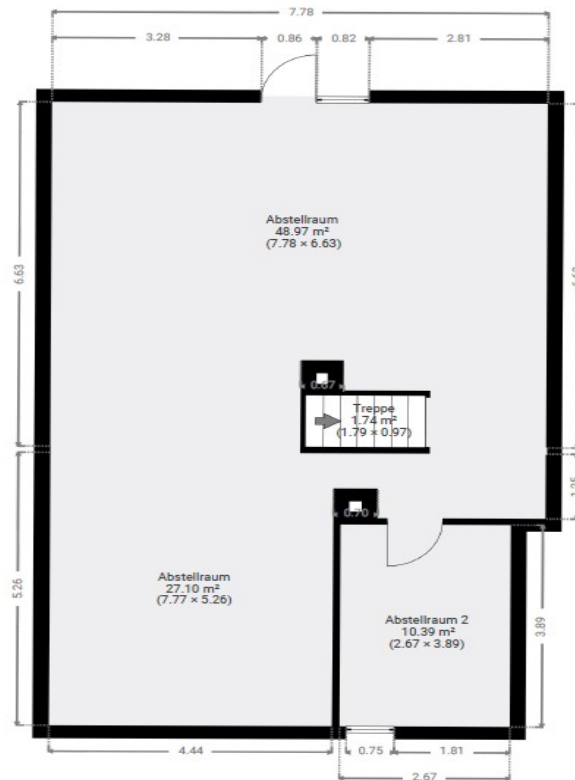
Grundriss Erdgeschoss

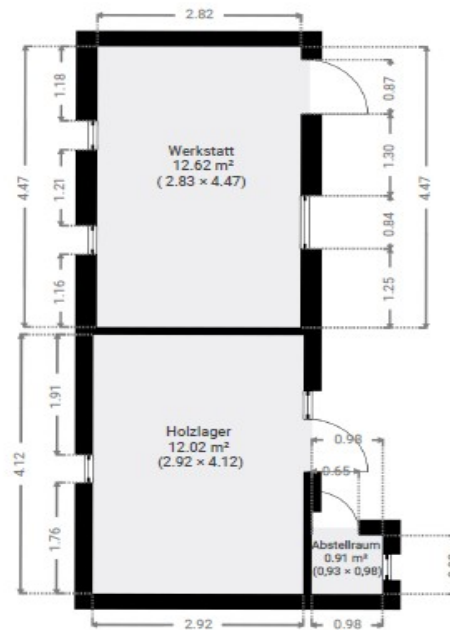


Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



**Grundriss Erdgeschoss
Nebengebäude**

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: 26232018 - 37639 Bevern

Ein erster Eindruck

Diese modernisierte Immobilie aus dem Baujahr 1880 überzeugt auf einer Wohnfläche von ca. 173,3 m² und einer Grundstücksgröße von ca. 202 m². Es handelt sich um ein Zweifamilienhaus, das sich durch eine bereits vorhandene Trennung hervorragend für zwei separate Wohneinheiten eignet. Das Haus befindet sich in einem modernisierten Zustand, die letzte umfangreiche Modernisierung erfolgte 2024. Zu den Highlights zählt unter anderem eine neuere Heizungsanlage aus dem Jahr 2021, die effiziente Wärmeverteilung und ein angenehmes Wohnklima gewährleistet.

Das Haus bietet insgesamt sechs Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer, wodurch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten gegeben sind. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen und entspricht zeitgemäßen Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen. Im Erdgeschoss befindet sich eine funktionale Einbauküche, die ausreichend Platz zum Kochen und Vorbereiten bietet.

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist der komplett isolierte Dachboden aus dem Jahr 2024, der zusätzliche Lager- oder Nutzfläche eröffnet. Für einen gepflegten ersten Eindruck sorgt die neue Hauseingangstür, die neben einem modernen Erscheinungsbild auch Sicherheit und Komfort bietet.

Der kleine Innenhof lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet zusätzlichen Raum für individuelle Nutzung, etwa als Sitzbereich oder zum Gärtnern. Ein Geräteschuppen bietet praktische Abstellmöglichkeiten und unterstreicht die vielseitige Nutzbarkeit dieses Bereichs. Der Zugang zum Innenhof erfolgt vom kleinen Wohnzimmer oder über einen gepflasterten Weg durch einen Holzzaun sowie üppige Bepflanzung optisch eingerahmt. Auffällig sind die liebevoll angelegten Blumenbeete, die für einen freundlichen Empfang sorgen.

Das Haus präsentiert sich mit klassischem Fachwerk, das durch farblich abgesetzte Fensterrahmen optische Akzente setzt. Die Fassadengestaltung unterstreicht den traditionellen Baustil und harmoniert mit dem Gesamterscheinungsbild der Umgebung.

Der separate Geräteschuppen im hinteren Grundstücksbereich bietet großzügige Abstellmöglichkeiten und fügt sich, wie das Haupthaus, ebenfalls in Fachwerkbauweise ein. Auch auf diesem Teil des Grundstücks ist deutlich die gewachsene Naturumgebung zu erkennen.

Im Eingangsbereich überzeugt das Haus durch einen großzügigen, hellen Flur mit einer

stilvollen Holztreppe. Das Treppenhaus verfügt über einen Boden aus großen, hellen Fliesen in Terrakotta-Optik, der die Räume freundlich und einladend erscheinen lässt.

Die Zentralheizung sorgt in allen Bereichen für angenehme Wärme. Ein weiteres Plus stellt die Trennung der Wohneinheiten dar, die eine flexible Nutzung, beispielsweise als Mehrgenerationenhaus oder zur Vermietung, ermöglicht.

Zusammenfassend besticht dieses Zweifamilienhaus durch seine gelungene Verbindung von traditionellem Charme und moderner Funktionalität, zeitgemäßer Ausstattung und hervorragender Nutzbarkeit. Die zahlreichen Modernisierungsmaßnahmen, wie die neue Heizungsanlage, der isolierte Dachboden und die moderne Hauseingangstür, lassen keinen Zweifel daran, dass dieses Objekt bestens für zeitgemäßes Wohnen geeignet ist und vielfältige Möglichkeiten eröffnet.

Gerne stehen wir Ihnen für eine individuelle Besichtigung zur Verfügung, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Wichtig!

Vor einer Besichtigung wird eine Bankbestätigung oder Kapitalnachweis benötigt. Ansonsten findet keine Besichtigung statt.

Objektnummer: 26232018 - 37639 Bevern

Ausstattung und Details

Neuere Heizungsanlage aus 2021

kleiner Innenhof mit Geräteschuppen

Komplett isolierter Dachboden 2024

Neue Hauseingangstür

Gut als Zweifamilienhaus nutzbar, da bereits eine Trennung vorliegt

Einbauküche im Erdgeschoss

Kleiner Innenhof zum verweilen und spielen

Objektnummer: 26232018 - 37639 Bevern

Alles zum Standort

Der Flecken Bevern liegt im südlichen Niedersachsen im Landkreis Holzminden und gehört zur landschaftlich reizvollen Region Weserbergland. Eingebettet zwischen den Mittelgebirgszügen Solling, Vogler und Burgberg bietet der Ort eine naturnahe Wohnlage mit hohem Erholungswert. Die Kreisstadt Holzminden befindet sich nur etwa 5 km entfernt und ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Verkehrsanbindung:

Bevern verfügt über eine gute regionale Verkehrsanbindung. Über die Bundesstraße B64 sowie weitere überregionale Straßen sind die Städte Holzminden, Höxter, Hameln und die umliegenden Wirtschaftsstandorte schnell erreichbar. Der Bahnhof Bevern bietet Anschluss an den regionalen Bahnverkehr. Zudem sorgen Busverbindungen für die Anbindung an die umliegenden Gemeinden und Städte.

Nahversorgung und Infrastruktur:

Im Ort sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte, Apotheke sowie weitere Dienstleistungsangebote vorhanden. Darüber hinaus verfügt Bevern über Kindergärten, eine Grundschule und eine Oberschule. Weiterführende Schulen sowie ein erweitertes Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot befinden sich im nahegelegenen Holzminden.

Freizeit und Lebensqualität:

Bevern zeichnet sich durch seine hohe Wohn- und Lebensqualität aus. Die naturnahe Umgebung mit zahlreichen Wander- und Radwegen, die Nähe zur Weser sowie vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten machen den Ort besonders attraktiv für Familien, Naturliebhaber und Ruhesuchende. Als kulturelles Wahrzeichen gilt das historische Schloss Bevern, eines der bedeutendsten Bauwerke der Weserrenaissance, das regelmäßig Veranstaltungen und Ausstellungen beherbergt.

Wirtschaftsstandort:

Neben seiner Funktion als attraktiver Wohnstandort bietet Bevern auch wirtschaftliche Perspektiven. Handel, Handwerk, Gewerbe und Industrie sichern Arbeitsplätze in der Region. Die Nähe zu Holzminden erweitert das Arbeitsplatzangebot zusätzlich.

Ver- und Entsorgung:

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung werden über die Eigenbetriebe der Samtgemeinde Bevern in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Holzminden sichergestellt und gewährleisten eine moderne technische Infrastruktur.

Fazit: Bevern verbindet die Vorzüge des naturnahen Wohnens im Weserbergland mit einer soliden Infrastruktur, kurzen Wegen zur Kreisstadt Holzminden und einer guten regionalen Verkehrsanbindung. Die Kombination aus hoher Lebensqualität, familienfreundlichem Umfeld und guter Grundversorgung macht den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv.

Objektnummer: 26232018 - 37639 Bevern

Sonstige Angaben

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: 26232018 - 37639 Bevern

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