

Höxter

# Lichtdurchflutet leben mit Wintergarten, Garten und modernem Komfort in Höxter

Objektnummer: 26232019



**KAUFPREIS: 289.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 111,61 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 459 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26232019 - 37671 Höxter**

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

**Objektnummer: 26232019 - 37671 Höxter**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 26232019                  |
| Wohnfläche   | ca. 111,61 m²             |
| Zimmer       | 4                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1976                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                      |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 289.000 EUR                                                          |
| Haustyp                    | Reihenendhaus                                                        |
| Modernisierung / Sanierung | 2025                                                                 |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                             |
| Bauweise                   | Massiv                                                               |
| Nutzfläche                 | ca. 60 m²                                                            |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 26232019 - 37671 Höxter**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergie-verbrauch        | 105.60 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 19.05.2036     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1976              |

Objektnummer: 26232019 - 37671 Höxter

## Die Immobilie



Objektnummer: 26232019 - 37671 Höxter

## Die Immobilie



Objektnummer: 26232019 - 37671 Höxter

## Die Immobilie



Objektnummer: 26232019 - 37671 Höxter

## Die Immobilie



Objektnummer: 26232019 - 37671 Höxter

## Die Immobilie



Objektnummer: 26232019 - 37671 Höxter

## Die Immobilie



Objektnummer: 26232019 - 37671 Höxter

## Die Immobilie



Objektnummer: 26232019 - 37671 Höxter

## Die Immobilie



Objektnummer: 26232019 - 37671 Höxter

## Die Immobilie



Objektnummer: 26232019 - 37671 Höxter

## Die Immobilie



Objektnummer: 26232019 - 37671 Höxter

## Die Immobilie



Objektnummer: 26232019 - 37671 Höxter

## Die Immobilie



Objektnummer: 26232019 - 37671 Höxter

## Die Immobilie



Objektnummer: 26232019 - 37671 Höxter

## Die Immobilie



Objektnummer: 26232019 - 37671 Höxter

## 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:

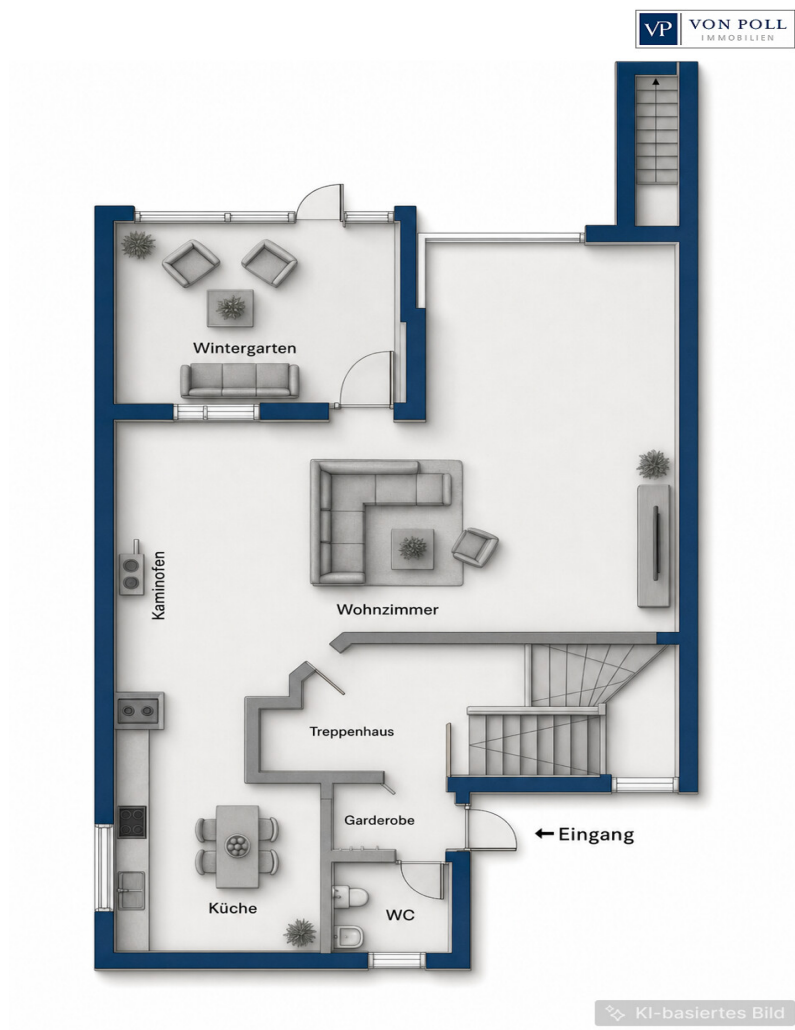
05531 - 70 63 01 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 26232019 - 37671 Höxter

## Grundrisse





KI-basiertes Bild



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: 26232019 - 37671 Höxter**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihenendhaus aus dem Baujahr 1976 überzeugt durch eine gelungene Kombination aus moderner Ausstattung und kontinuierlicher Instandhaltung. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 111,61 m<sup>2</sup> sowie einem Grundstück von ca. 459 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für individuelle Wohnbedürfnisse.

Die Raumaufteilung umfasst vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer. Ein zusätzliches Gäste-WC mit Wasser-Sensor betont die durchdachte Funktionalität. Der Zustand des Hauses ist gepflegt, wobei die letzte umfassende Modernisierung im Jahr 2025 erfolgte. Wesentliche Erneuerungen umfassen unter anderem ein Öl-Brennwertgerät mit Brauchwasserbereitung aus dem Jahr 2023, eine Balkonverglasung von 2021, einen neuen Kaminofen (Installation 2025) sowie eine vollständige Überholung der Elektrik bis Ende 2024. Der moderne Stromkasten, sämtliche Steckdosen sowie die Außenbeleuchtung wurden erneuert und neu angelegt.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt ein geräumiger Eingangsbereich mit Garderobe. Die Zentralheizung wurde im Dezember 2023 installiert und versorgt die klassischen Heizkörper. Die Bodenbeläge bestehen aus Fliesen und modernen Holzoptik-Elementen, was für ein zeitgemäßes Wohngefühl sorgt. Die helle, weiße Einbauküche wurde 2026 mit sämtlichen notwendigen Geräten auf den aktuellen Stand gebracht, inklusive neuem Kühlschrank und einem kompletten Update.

Das Badezimmer präsentiert sich mit einer Badewanne, alle Armaturen wurden erneuert und ein Wasserhahnsensor installiert. Ein weiteres Duschbad steht ebenfalls zur Verfügung. In sämtlichen WC-Räumen erfolgte ein Austausch der Armaturen – ein Eichenwaschtisch mit Aufsatzwaschbecken rundet den eleganten Eindruck ab.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich bietet einen direkten Zugang zum beheizten Wintergarten sowie zur überdachten Terrasse. Von dort aus eröffnet sich ein weiter Blick in den angrenzenden Gartenbereich, der verschiedene Sitz- und Entspannungsmöglichkeiten bereitstellt. Die Terrasse ist großzügig gepflastert, teilweise überdacht und mit seitlichen Glas-Elementen ausgestattet.

Ein Highlight bildet der großzügige Balkon mit Glasgeländer, der viel Freiraum für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die Balkonfläche ist überdacht und mit pflegeleichten Bodenfliesen versehen, wodurch ein geschützter Außenbereich entsteht.

Im Außenbereich findet sich ein praktisches, großes und gefliestes Gartenhaus mit TV-

**Anschluss, Stromversorgung und Heizung. Der Garten selbst ist gepflegt und mit einem hochwertigen Sichtschutz sowie einem elektrischen Schiebetor versehen. Das gesamte Grundstück ist blickgeschützt umzäunt und gewährt Privatsphäre sowie ausreichend Abstellfläche direkt vor dem Haus. Eine neue Kellerüberdachung schützt zusätzlich vor Witterungseinflüssen.**

**Weitere Ausstattungsdetails umfassen einen sehr hochwertigen Wasserfilter, Rollläden sowie einen Wintergarten. Die Ausstattungsqualität insgesamt entspricht dem üblichen Standard, wobei Wert auf nachhaltige Erneuerungen und Modernisierungen gelegt wurde.**

**Diese Immobilie bietet ein gepflegtes Wohnumfeld, das besonders durch seine kontinuierliche Werterhaltung und die durchdachten, praktischen Details überzeugt. Für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.**

**Objektnummer: 26232019 - 37671 Höxter**

## Ausstattung und Details

neue Kellerüberdachung 2025

- Zentralheizung von Dezember 2023 mit klassischen Heizkörpern ( Inbetriebnahme Ende 2024 )

- Kaminofen neu 2025

- Elektrik Ende 2024 generalüberholt

Neuer Stromkasten inklusive aller Steckdosen neu sowie Außenbeleuchtung erneuert und neu angelegt

Neuer sehr hochwertiger Wasserfilter

- Bodenbeläge aus Fliesen und Holzoptik

- Moderne weiße Einbauküche mit allen notwendigen Geräten erneuert 2026 / Kühlschrank neu sowie komplettes Update

- Gepflegtes Badezimmer mit Badewanne alle Armaturen neu , Wasserhahnsensor und ein weiteres Duschbad ! In allen WC Räumen Austausch der Armaturen! Eichenwaschtisch mit Aufsatzwaschbecken

- Separates Gäste-WC mit Wasser-Sensor

- Geräumiger Eingangsbereich mit Garderobe

- Heller Wohnbereich mit Zugang zum beheizten Wintergarten und zur überdachten

Terrasse

- Großzügiger Balkon mit Glasgeländer

- Praktisches großes gefliestes Gartenhaus im Außenbereich mit TV Anschluss , Strom und Heizung

- Gepflegter Garten mit hochwertigem Sichtschutz und elektrischem Schiebetor

- + Rollläden

- + Wintergarten

- + Gartenhaus mit TV und gefliesten Boden

- + Pergola und Überdachung Terrasse neu gestrichen

- + Gartenhaus neu gestrichen

- + im Haus obere Etage komplett gestrichen

**Objektnummer: 26232019 - 37671 Höxter**

## **Alles zum Standort**

Höxter ist die Kreisstadt im östlichen Nordrhein-Westfalen und liegt zentral im Weserbergland an der Grenze zu Niedersachsen. Mit rund 30.000 Einwohnern verbindet die Stadt hohe Lebensqualität mit einer guten Verkehrsanbindung und einer attraktiven Wirtschafts- und Freizeitstruktur.

Die Städte Paderborn (ca. 50 km), Göttingen (ca. 55 km), Kassel (ca. 60 km) sowie Hannover (ca. 90 km) sind schnell erreichbar. Über die Bundesstraßen B64, B83 und B241 bestehen gute Anbindungen an die Autobahnen A33, A7 und A44.

Der Bahnhof Höxter bietet regelmäßige Regionalverbindungen, unter anderem nach Paderborn und Göttingen. Ergänzt wird das Verkehrsangebot durch ein gut ausgebautes Stadt- und Regionalbusnetz. Der Flughafen Paderborn/Lippstadt ist in rund 50 Minuten erreichbar.

Die historische Altstadt mit ihrer Weserrenaissance-Architektur, der Campus der Technischen Hochschule Ostwestfalen-Lippe sowie der Weserradweg unterstreichen die hohe Wohn- und Freizeitqualität des Standorts.

**Objektnummer: 26232019 - 37671 Höxter**

## 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: 26232019 - 37671 Höxter**

## **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)**