

Holenberg

# Historisches Mehrfamilienhaus mit Kamin, Balkon und Ferienwohnungsräume in Holenberg

Property ID: 26232002



PURCHASE PRICE: 65.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 250 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 416 m<sup>2</sup>

Property ID: 26232002 - 37642 Holenberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26232002 - 37642 Holenberg

## At a glance

Property ID	26232002
Living Space	ca. 250 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	9
Bedrooms	3
Bathrooms	3
Year of construction	1870
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	65.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3.570 Euro (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1999
Condition of property	Needs renovation
Usable Space	ca. 40 m²
Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26232002 - 37642 Holenberg

## Energy Data

Energy Source	Electricity	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	21.12.2035	Final Energy Demand	314.60 kWh/m²a
Power Source	Electric	Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	2004



Property ID: 26232002 - 37642 Holenberg

## The property



Property ID: 26232002 - 37642 Holenberg

## The property





Property ID: 26232002 - 37642 Holenberg

## The property



Property ID: 26232002 - 37642 Holenberg

## The property





Property ID: 26232002 - 37642 Holenberg

## The property



Property ID: 26232002 - 37642 Holenberg

## The property





Property ID: 26232002 - 37642 Holenberg

## The property



Property ID: 26232002 - 37642 Holenberg

## The property





Property ID: 26232002 - 37642 Holenberg

## The property

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:

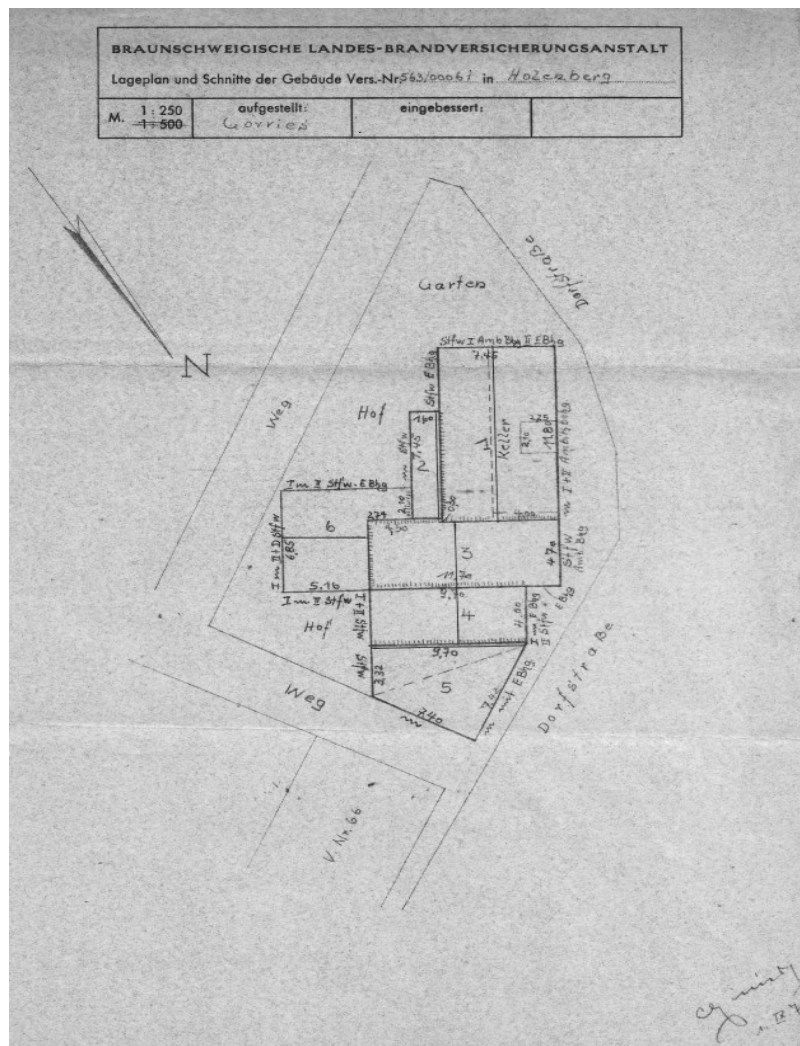
05531 - 70 63 01 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Property ID: 26232002 - 37642 Holenberg

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26232002 - 37642 Holenberg

## A first impression

Dieses großzügige Mehrfamilienhaus wurde ca. 1870 erbaut und befindet sich auf einem Grundstück von etwa 416 m<sup>2</sup>. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 250 m<sup>2</sup> und verteilt sich über mehrere Wohneinheiten, wodurch sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ergeben. Das Gebäude ist fertiggestellt und präsentiert sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, wobei die Fenster sowie die Einrichtung einer Ferienwohnung zuletzt im Jahr 1999 modernisiert wurden.

Das Haus überzeugt mit insgesamt neun Zimmern, darunter drei Schlafzimmer und drei Badezimmer, was ausreichend Platz zur individuellen Gestaltung bietet. Die Raumaufteilung ist funktional und ermöglicht sowohl großzügiges Wohnen als auch die Nutzung als Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung. Besonders erwähnenswert ist die separate Ferienwohnung, die sich ideal zur Vermietung eignet und bereits über eine moderne Einbauküche und eine praktische Aufteilung verfügt. Zusätzlich ist eine weitere Wohneinheit dauerhaft vermietet.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zu einer überdachten Terrasse, die ein angenehmes Sitz- und Aufenthaltsambiente im Freien bietet. Der Kamin sorgt im Wohnbereich für eine gemütliche Atmosphäre, während eine alte Schmiede, deren Besonderheit im Erhalt historischer Bauelemente liegt, charmante Akzente setzt. Der angeschlossene Balkon der Ferienwohnung erweitert die Wohnfläche ins Freie und lädt zu entspannten Stunden ein.

Die Immobilie wird derzeit mit einer elektrischen Heizung beheizt. Die Ausstattungsqualität entspricht dem Standard, wobei zahlreiche Möglichkeiten bestehen, durch gezielte Renovierungen individuellen Komfort einzubringen und den Wert der Immobilie nachhaltig zu steigern.

Die straßenseitige Erschließung wurde bereits modernisiert: Straße und Gehweg vor dem Haus sind erneuert worden und bieten einen gepflegten Zugang zur Immobilie. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gewachsene Nachbarschaft und eine praktische Infrastruktur aus, sodass Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere alltägliche Anlaufpunkte schnell erreichbar sind.

Die Besonderheiten dieser Immobilie liegen in ihrer Vielseitigkeit sowie den ausbaufähigen Nutzungskonzepten – sei es zur Eigennutzung mit zusätzlichen Mieteinnahmen aus der Ferienwohnung und der vermieteten Wohneinheit, als

Mehrgenerationenobjekt oder zur vollständigen Vermietung. Dank der bereits erfolgten Modernisierungen im Fensterbereich und in der Ferienwohnung sowie der Substanz des ursprünglichen Baujahres eröffnet das Haus neue Perspektiven für Käufer mit Gestaltungswunsch.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung. Entdecken Sie vor Ort das Potenzial dieses Mehrfamilienhauses und lassen Sie sich von den vielseitigen Möglichkeiten inspirieren. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung.

Leider liegen uns derzeit keine Grundrisse und eine Wohnflächenberechnung vor. Für Finanzierer etwas schwieriger. Aber auch da finden wir eine Lösung!



Property ID: 26232002 - 37642 Holenberg

## Details of amenities

Alte Schmiede  
Ferienwohnung  
Vermietete Wohneinheit  
Kamin  
Balkon  
Überdachte Terrasse  
Straße und Fußweg wurden erneuert  
Einbauküche

Property ID: 26232002 - 37642 Holenberg

## All about the location

### Lage

Kleinstadt-/Ortsteilcharakter, meist ruhiges Umfeld, ländliche bis vorstädtische Prägung. Nähe zu größeren Städten/Verkehrsknotenpunkten wie Stadtoldendorf, Eschershausen oder Holzminden; oft kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen.

### Anbindung

ÖPNV: Busverbindungen zu umliegenden Orten, ggf. Bahnlinie in der Nähe (Stadtoldendorf und Holzminden); Taktung im ländlichen Raum meist ganztags, aber weniger Frequentierung.

Straßenanbindung: Bundes- oder Landesstraßen in der Umgebung; Abhängigkeit von regionaler Verkehrsinfrastruktur.

Erreichbarkeit mit dem Auto: Parkmöglichkeiten in Ortszentren, ggf. Pendelwege zu Arbeitsorten.

### Infrastruktur

Nahversorgung: Supermarkt, Apotheke, Bäcker, gelegentlich Metzger; Wochenmärkte möglich.

Bildung & Betreuung: Kindertagesstätten, Grundschule, ggf. weiterführende Schulen in Nachbarorten.

Gesundheitsversorgung: Allgemeinmediziner, Praxisgemeinschaften, Apotheken; Krankenhaus in erreichbarer Stadt.

Freizeit & Dienstleistungen: Sportplätze, Vereine, Gastronomie, Kulturveranstaltungen; Freiflächen, Parks.

Ökologie & Lebensqualität: Grünflächen, Waldnähe, Aussichtspunkte, ggf. Wasserläufe oder Seen in der Umgebung.

Property ID: 26232002 - 37642 Holenberg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 314.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

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 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.

Property ID: 26232002 - 37642 Holenberg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jens Lorenz

---

Dürrestraße 1, 37603 Holzminden

Tel.: +49 5531 - 70 63 01 0

E-Mail: [holzminden@von-poll.com](mailto:holzminden@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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