

**Holzminden - Silberborn**

# Plenty of room for family: Spacious two-family house with garden and sauna in Silberborn

**Property ID: 25232008**



**PURCHASE PRICE: 219.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 210 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.280 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25232008 - 37603 Holzminden - Silberborn**

- **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: 25232008 - 37603 Holzminden - Silberborn**

## At a glance

|                      |             |                               |                                                                           |
|----------------------|-------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25232008    | Purchase Price                | 219.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 210 m²  | House                         | Two-family house                                                          |
| Roof Type            | Gabled roof | Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Available from       | 25.03.2026  | Modernisation / Refurbishment | 2020                                                                      |
| Rooms                | 8           | Condition of property         | Needs renovation                                                          |
| Bedrooms             | 3           | Construction method           | Solid                                                                     |
| Bathrooms            | 3           | Equipment                     | Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony  |
| Year of construction | 1972        |                               |                                                                           |
| Type of parking      | 1 x Garage  |                               |                                                                           |

Property ID: 25232008 - 37603 Holzminden - Silberborn

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Oil             |
| Energy certificate valid until | 27.08.2035      |
| Power Source                   | Oil             |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 295.40 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class                              | H                         |
| Year of construction according to energy certificate | 1992                      |

**Property ID: 25232008 - 37603 Holzminden - Silberborn**

## The property



**Property ID: 25232008 - 37603 Holzminden - Silberborn**

## The property



**Property ID: 25232008 - 37603 Holzminden - Silberborn**

## The property



Property ID: 25232008 - 37603 Holzminden - Silberborn

## The property



Property ID: 25232008 - 37603 Holzminden - Silberborn

## The property



Property ID: 25232008 - 37603 Holzminden - Silberborn

## The property



Property ID: 25232008 - 37603 Holzminden - Silberborn

## The property



Property ID: 25232008 - 37603 Holzminden - Silberborn

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Jens Lorenz  
Geschäftsstelleninhaber Holzminden

Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

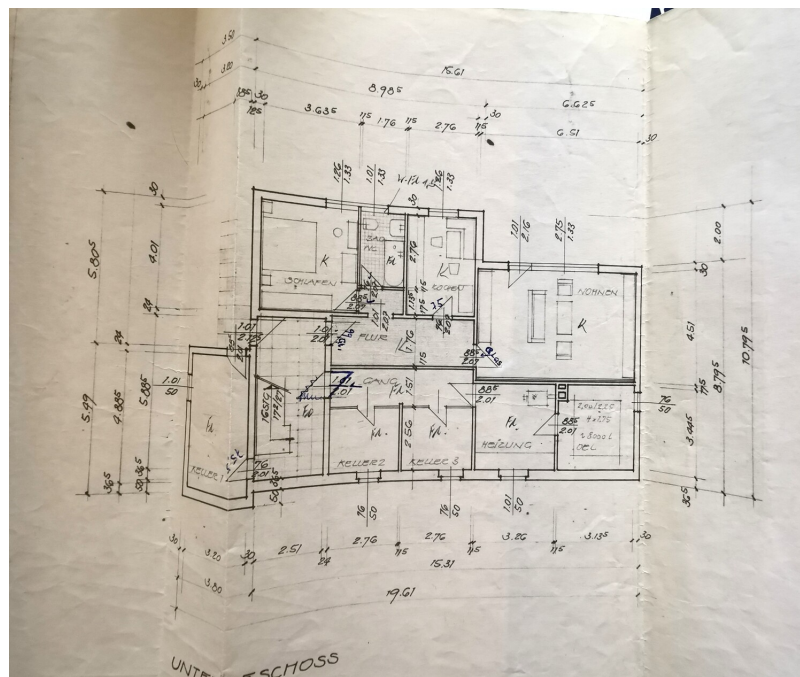
05531 - 70 63 01 0

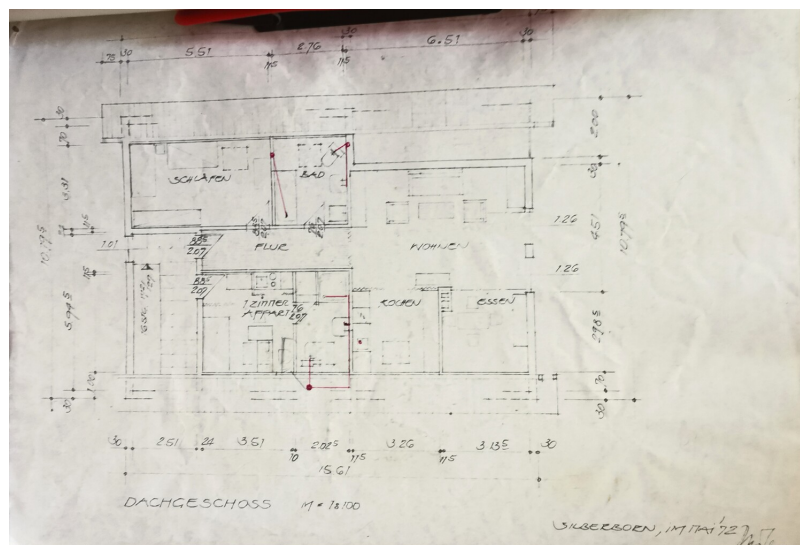
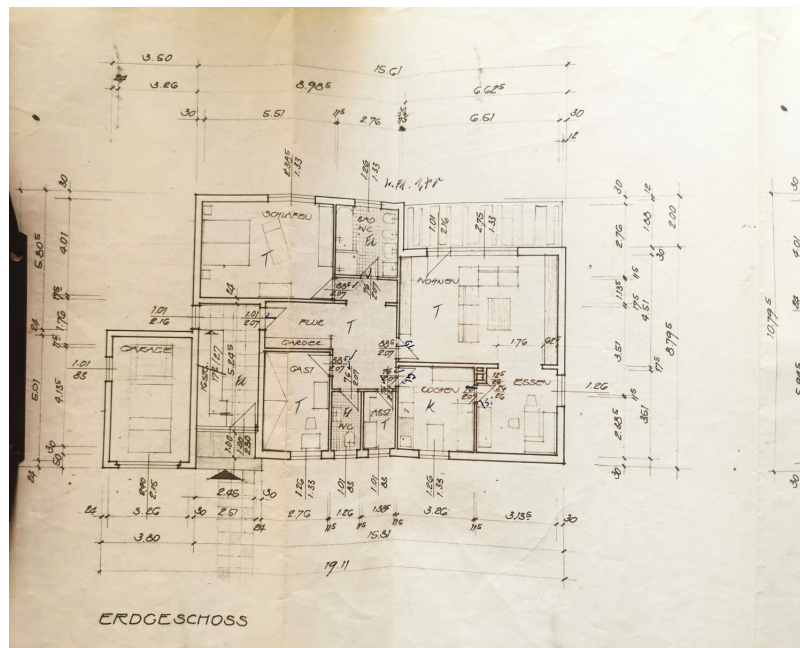
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

**Property ID: 25232008 - 37603 Holzminden - Silberborn**

## 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: 25232008 - 37603 Holzminden - Silberborn**

## A first impression

This spacious two-family house, with a total living area of approximately 210 m<sup>2</sup>, sits on a generous plot of about 1,280 m<sup>2</sup> and offers a variety of possibilities for families and those who value flexibility and spacious living. Built in 1972, the house has been continuously used and partially modernized, most recently in 1992, providing a solid foundation for individual design options. The house comprises two fully-fledged apartments and features a total of eight rooms, including three well-proportioned bedrooms and three bathrooms. Each unit offers well-designed floor plans that provide the comfort of separate living areas. There is also a separate apartment – ideal for grandparents, guests, or even as an office or workspace. Inside, the central eat-in kitchen is a highlight, equipped with a functional fitted kitchen that offers ample storage and workspace, making it the heart of family life. The rooms impress with their advantageous layouts and diverse uses. Large windows in several rooms ensure plenty of natural light and a pleasant living environment. The property is in need of renovation. Some windows and the heating system were replaced by 1992. The house is heated by a reliable central heating system, ensuring a comfortable indoor climate even in the cooler months. A particular highlight is the spacious garden: here you'll find ample room for relaxing outdoors, leisure activities, playing with children, or even growing your own plants. The size of the plot offers diverse possibilities for hobby gardeners and garden enthusiasts. The property also includes a practical garage that protects your vehicle from the elements and provides additional storage space. A private sauna invites you to unwind and relax – a plus for anyone who wants to enjoy wellness at home. The existing fitted kitchen and other features provide a solid foundation for creating your own living space. The location of this two-family house ensures easy access to essential amenities and a pleasant neighborhood. Whether as a multi-generational home, for partial rental, or for a large family – this house offers a variety of options thanks to its size and layout. If you're looking for a property with plenty of space, potential for individual design, and a generous outdoor area, this is a compelling opportunity. Experience the unique atmosphere and the multitude of possibilities this two-family house offers for yourself during an on-site viewing. Please note that we require bank confirmation before scheduling a viewing. Otherwise, a viewing cannot take place. Further photos are available upon request! VON POLL FINANCE: Benefit from our independent and free consultation with a selection of over 400 banks and secure our mortgage certificate to reserve your dream property. We look forward to your inquiry!

**Property ID: 25232008 - 37603 Holzminden - Silberborn**

## Details of amenities

**Großer Garten**

**Garage**

**Sauna**

**Einliegerwohnung mit eigenem Stellplatz**

**2 x Einbauküche**

**Balkon**

**Terrasse**

**Mähroboter**

**Property ID: 25232008 - 37603 Holzminden - Silberborn**

## All about the location

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 nah 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.

**Property ID: 25232008 - 37603 Holzminden - Silberborn**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 295.40 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.

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: 25232008 - 37603 Holzminden - Silberborn**

## 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)**