

Holzminden

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

Property ID: 26232005



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

**PURCHASE PRICE: 219.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 141,71 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.087 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26232005 - 37603 Holzminden**

- **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: 26232005 - 37603 Holzminden

## At a glance

Property ID	26232005	Purchase Price	219.000 EUR
Living Space	ca. 141,71 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2025
Rooms	8	Condition of property	Modernised
Bedrooms	5	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Usable Space	ca. 20 m <sup>2</sup>
Year of construction	1963	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 26232005 - 37603 Holzminden

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	361.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	22.01.2036	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	2001

Property ID: 26232005 - 37603 Holzminden

## The property



Property ID: 26232005 - 37603 Holzminden

## The property



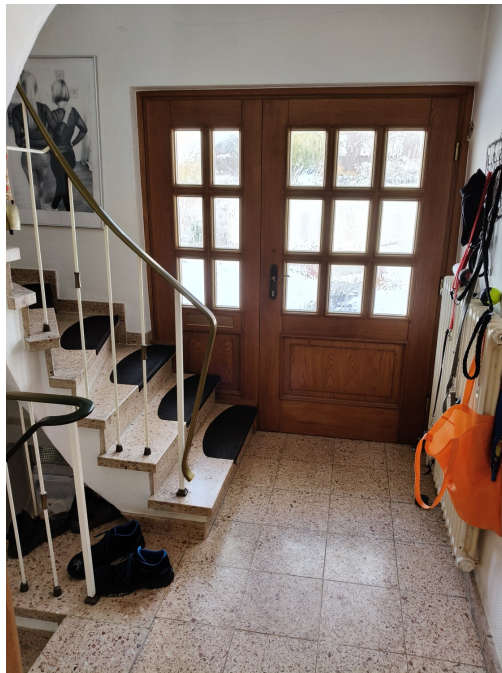
Property ID: 26232005 - 37603 Holzminden

## The property



Property ID: 26232005 - 37603 Holzminden

## The property



Property ID: 26232005 - 37603 Holzminden

## The property



Property ID: 26232005 - 37603 Holzminden

## The property



Property ID: 26232005 - 37603 Holzminden

## The property



Property ID: 26232005 - 37603 Holzminden

## The property



Property ID: 26232005 - 37603 Holzminden

## The property



Property ID: 26232005 - 37603 Holzminden

## The property



Property ID: 26232005 - 37603 Holzminden

## The property



Property ID: 26232005 - 37603 Holzminden

## The property



Property ID: 26232005 - 37603 Holzminden

## The property



Property ID: 26232005 - 37603 Holzminden

## The property



Property ID: 26232005 - 37603 Holzminden

## 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:

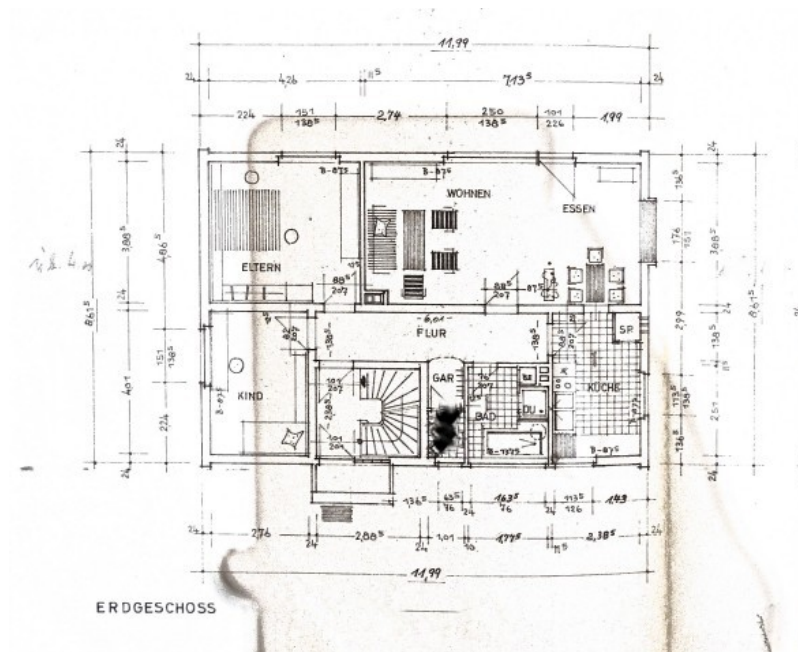
05531 - 70 63 01 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Property ID: 26232005 - 37603 Holzminden

## Floor plans







**Property ID: 26232005 - 37603 Holzminden**

## A first impression

Dieses modernisierte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1963 präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.087 m<sup>2</sup> und bietet mit einer Wohnfläche von rund 141,71 m<sup>2</sup> 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.**

**Property ID: 26232005 - 37603 Holzminden**

## **Details of amenities**

**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**

**Property ID: 26232005 - 37603 Holzminden**

## **All about the location**

**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](http://www.holzminden.de)**

**[www.stadtmarketing-holzminden.de](http://www.stadtmarketing-holzminden.de)**

**[www.werbekreis-holzminden.de](http://www.werbekreis-holzminden.de)**

**Property ID: 26232005 - 37603 Holzminden**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.1.2036.  
Endenergiebedarf beträgt 361.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Property ID: 26232005 - 37603 Holzminden**

## 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)**