

Bevern

Charmantes Fachwerkhaus mit Innenhof, Geräteschuppen und modernem Komfort in Bevern

Property ID: 26232018



PURCHASE PRICE: 159.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 173,03 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 202 m²

Property ID: 26232018 - 37639 Bevern

- **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: 26232018 - 37639 Bevern

At a glance

Property ID	26232018
Living Space	ca. 173,03 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1880
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	159.000 EUR
House	Two-family house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Modernised
Usable Space	ca. 116 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 26232018 - 37639 Bevern

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	22.06.2036
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	319.30 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	2021

Property ID: 26232018 - 37639 Bevern

The property



Property ID: 26232018 - 37639 Bevern

The property



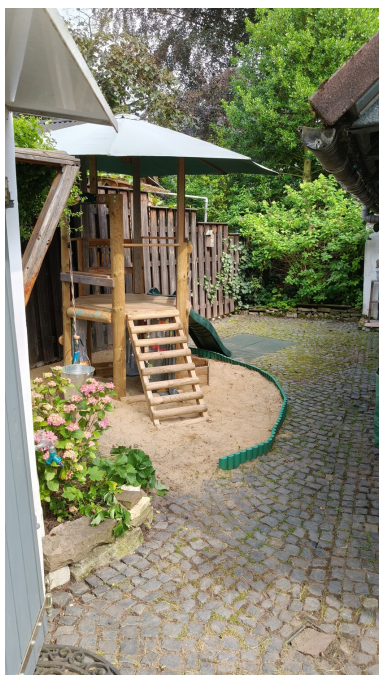
Property ID: 26232018 - 37639 Bevern

The property



Property ID: 26232018 - 37639 Bevern

The property



Property ID: 26232018 - 37639 Bevern

The property



Property ID: 26232018 - 37639 Bevern

The property



Property ID: 26232018 - 37639 Bevern

The property



Property ID: 26232018 - 37639 Bevern

The property



Property ID: 26232018 - 37639 Bevern

The property



Property ID: 26232018 - 37639 Bevern

The property



Property ID: 26232018 - 37639 Bevern

The property



Property ID: 26232018 - 37639 Bevern

The property



Property ID: 26232018 - 37639 Bevern

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

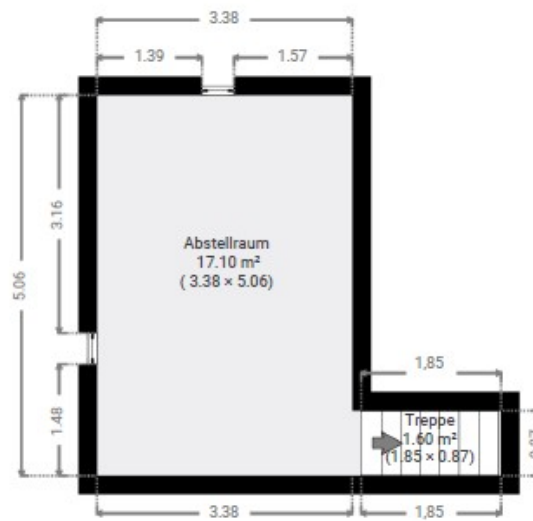
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

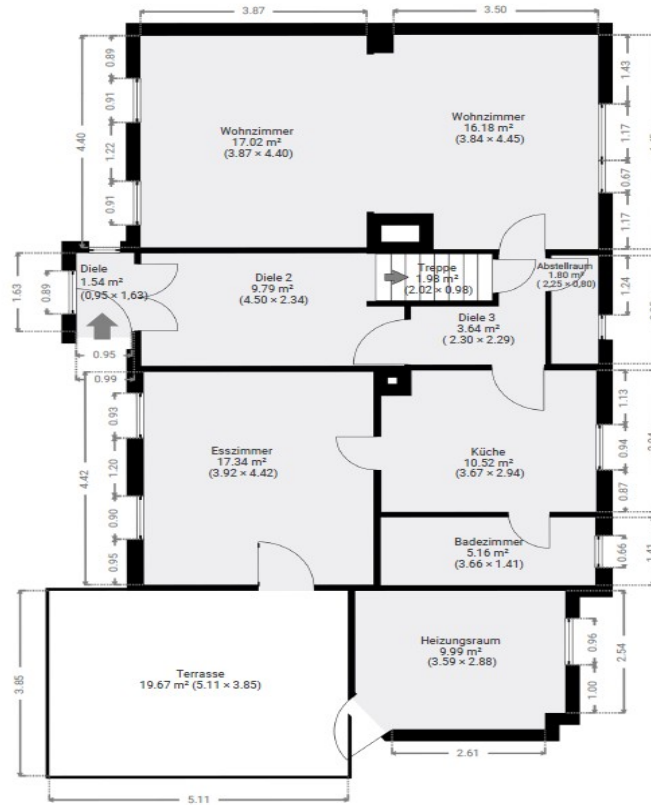
Property ID: 26232018 - 37639 Bevern

Floor plans

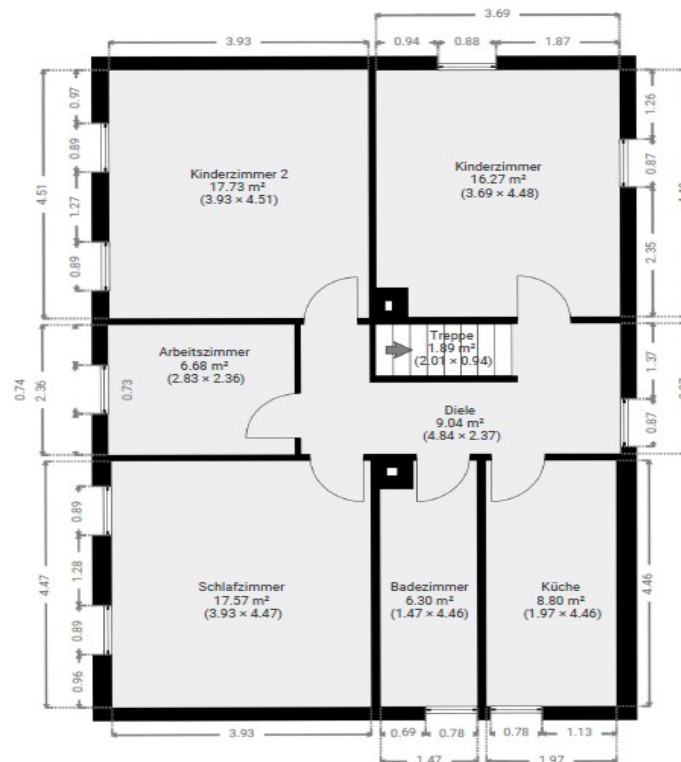
Grundriss Kellergeschoss



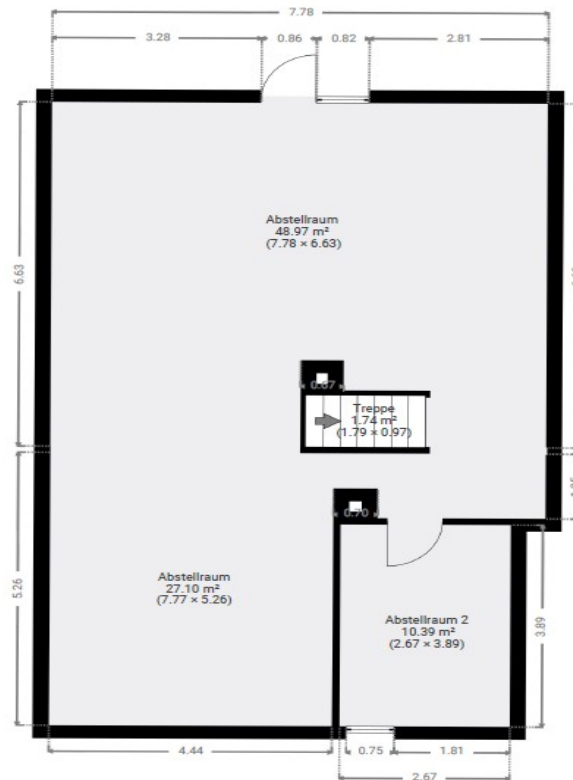
Grundriss Erdgeschoss

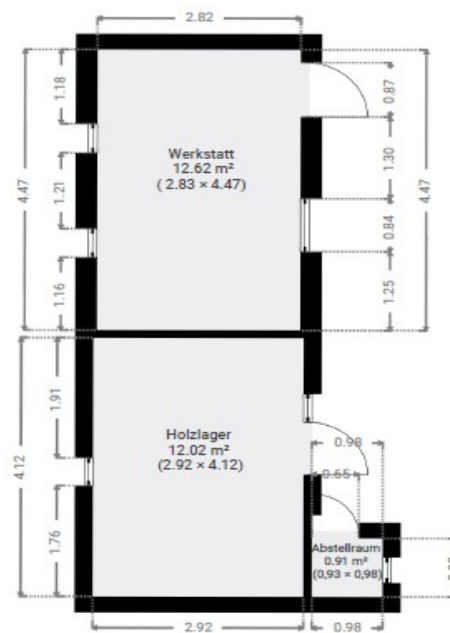


Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



**Grundriss Erdgeschoss
Nebengebäude**

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: 26232018 - 37639 Bevern

A first impression

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 Holzterasse. 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.

Property ID: 26232018 - 37639 Bevern

Details of amenities

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

Property ID: 26232018 - 37639 Bevern

All about the location

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.

Property ID: 26232018 - 37639 Bevern

Other information

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: 26232018 - 37639 Bevern

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com