

Holzminden – Silberborn

## Beaucoup d'espace pour une famille : Spacieuse maison bifamiliale avec jardin et sauna à Silberborn

CODE DU BIEN: 25232008



PRIX D'ACHAT: 240.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 210 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.280 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25232008 - 37603 Holzminden – Silberborn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25232008 - 37603 Holzminden – Silberborn

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25232008
Surface habitable	ca. 210 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	11.09.2025
Pièces	8
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	1972
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	240.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25232008 - 37603 Holzminden – Silberborn

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	27.08.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	295.40 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1992

CODE DU BIEN: 25232008 - 37603 Holzminden – Silberborn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25232008 - 37603 Holzminden – Silberborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25232008 - 37603 Holzminden – Silberborn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25232008 - 37603 Holzminden – Silberborn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25232008 - 37603 Holzminden – Silberborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25232008 - 37603 Holzminden – Silberborn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25232008 - 37603 Holzminden – Silberborn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25232008 - 37603 Holzminden – Silberborn

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

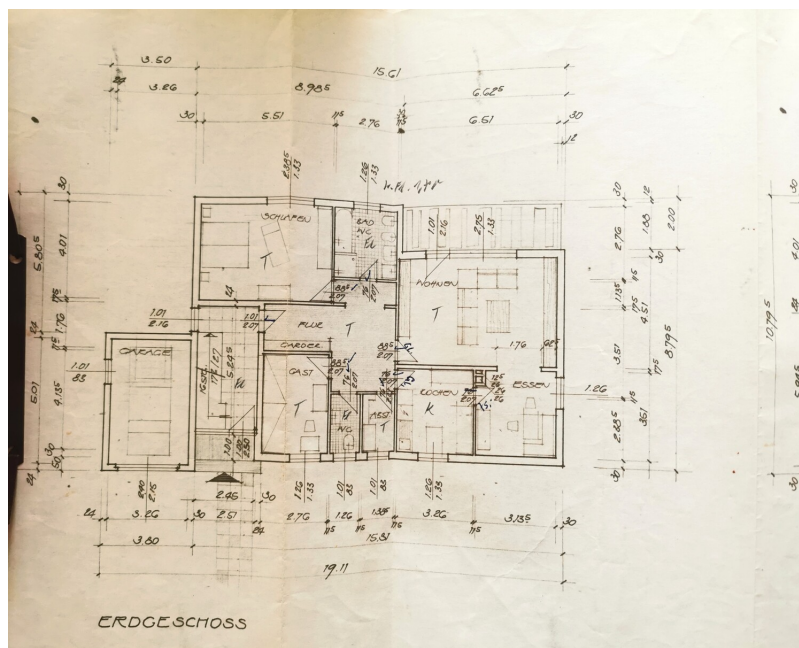
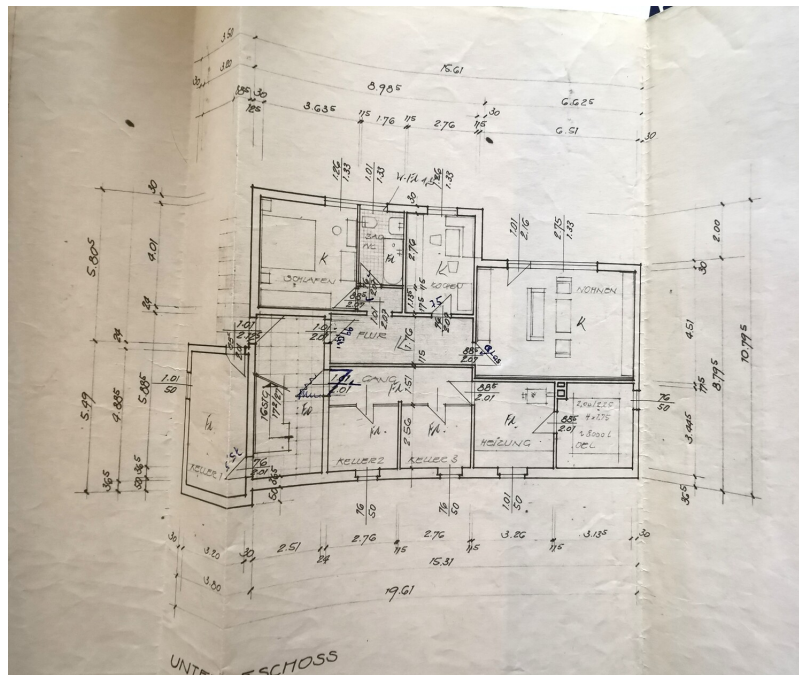
05531 - 70 63 01 0

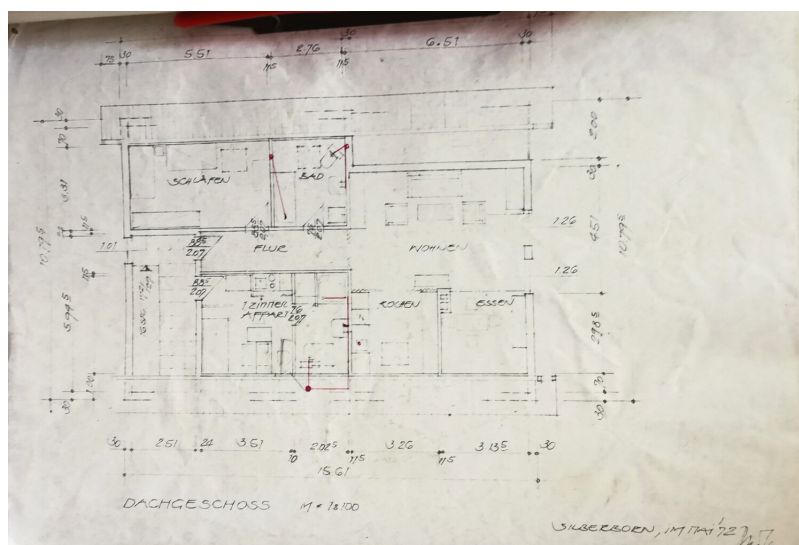
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

CODE DU BIEN: 25232008 - 37603 Holzminden – Silberborn

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



**CODE DU BIEN: 25232008 - 37603 Holzminden – Silberborn**

## Une première impression

Cette spacieuse maison bi-familiale, d'une surface habitable totale d'environ 210 m<sup>2</sup>, est située sur un terrain généreux d'environ 1 280 m<sup>2</sup> et offre de nombreuses possibilités aux familles et à ceux qui apprécient la flexibilité et les grands espaces. Construite en 1972, la maison a été habitée sans interruption et partiellement modernisée, la dernière fois en 1992, offrant ainsi une base solide pour des aménagements personnalisés. Elle comprend deux appartements indépendants et compte huit pièces au total, dont trois chambres de belles dimensions et trois salles de bains. Chaque logement bénéficie d'un agencement bien pensé, offrant le confort d'espaces de vie séparés. Un appartement indépendant est également disponible ; il est idéal pour les grands-parents, les invités, ou même comme bureau ou espace de travail. À l'intérieur, la cuisine d'îlot centrale est un atout majeur, équipée d'une cuisine aménagée fonctionnelle offrant de nombreux rangements et un grand plan de travail, et devenant ainsi le cœur de la vie familiale. Les pièces séduisent par leur agencement avantageux et leurs multiples usages. De grandes fenêtres dans plusieurs pièces assurent une belle luminosité naturelle et un cadre de vie agréable. La propriété nécessite des travaux de rénovation. Certaines fenêtres et le système de chauffage ont été remplacés en 1992. La maison est chauffée par un système de chauffage central fiable, garantissant un confort thermique optimal même en hiver. Son atout majeur est son vaste jardin : vous y trouverez un espace généreux pour vous détendre en plein air, vous adonner à vos loisirs, jouer avec les enfants ou même cultiver vos propres plantes. La superficie du terrain offre de nombreuses possibilités aux jardiniers amateurs et passionnés. La propriété comprend également un garage pratique qui protège votre véhicule des intempéries et offre un espace de rangement supplémentaire. Un sauna privé vous invite à la détente et au bien-être – un véritable plus pour ceux qui souhaitent profiter d'un moment de détente à domicile. La cuisine équipée existante et les autres éléments constituent une base solide pour créer votre propre espace de vie. L'emplacement de cette maison bi-familiale garantit un accès facile aux commodités essentielles et un quartier agréable. Que ce soit pour une famille multigénérationnelle, une location partielle ou une famille nombreuse, cette maison offre une grande flexibilité grâce à sa superficie et son agencement. Si vous recherchez une propriété spacieuse, offrant un potentiel de personnalisation et un généreux espace extérieur, cette maison est une opportunité à ne pas manquer. Découvrez par vous-même l'atmosphère unique et les multiples possibilités offertes par cette maison bifamiliale lors d'une visite sur place. Veuillez noter que nous exigeons une confirmation bancaire avant de programmer une visite. Sans cela, celle-ci ne pourra avoir lieu. Des photos supplémentaires sont disponibles sur demande ! VON POLL FINANCE : Bénéficiez de notre consultation indépendante et gratuite auprès d'un réseau de plus de

400 banques et obtenez notre certificat de prêt hypothécaire pour réserver la propriété de vos rêves. Nous nous réjouissons de votre demande !

CODE DU BIEN: 25232008 - 37603 Holzminden – Silberborn

## Détails des commodités

Großer Garten

Garage

Sauna

Einliegerwohnung mit eigenem Stellplatz

2 x Einbauküche

Balkon

Terrasse

Mähroboter



CODE DU BIEN: 25232008 - 37603 Holzminden – Silberborn

## Tout sur l'emplacement

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 nahe 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.

CODE DU BIEN: 25232008 - 37603 Holzminden – Silberborn

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 295.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 25232008 - 37603 Holzminden – Silberborn

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jens Lorenz

---

Dürrestraße 1, 37603 Holzminden

Tel.: +49 5531 - 70 63 01 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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