

Holzminden / Silberborn

## Confort de vie avec vue sur le parc : Appartement moderne de plain-pied avec terrasse à Silberborn

CODE DU BIEN: 25232009



PRIX D'ACHAT: 79.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 62,87 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25232009 - 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: 25232009 - 37603 Holzminden / Silberborn**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25232009
Surface habitable	ca. 62,87 m²
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1982
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	79.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2.975 Euro (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 10 m²
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25232009 - 37603 Holzminden / Silberborn

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	03.08.2028
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	124.00 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	2019



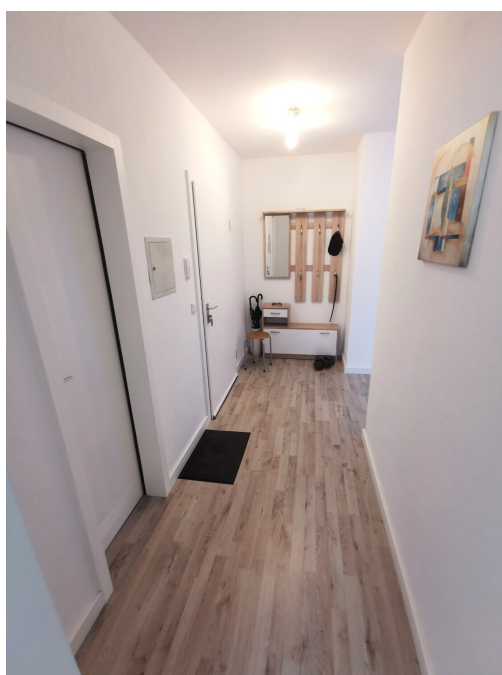
CODE DU BIEN: 25232009 - 37603 Holzminden / Silberborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25232009 - 37603 Holzminden / Silberborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25232009 - 37603 Holzminden / Silberborn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25232009 - 37603 Holzminden / Silberborn

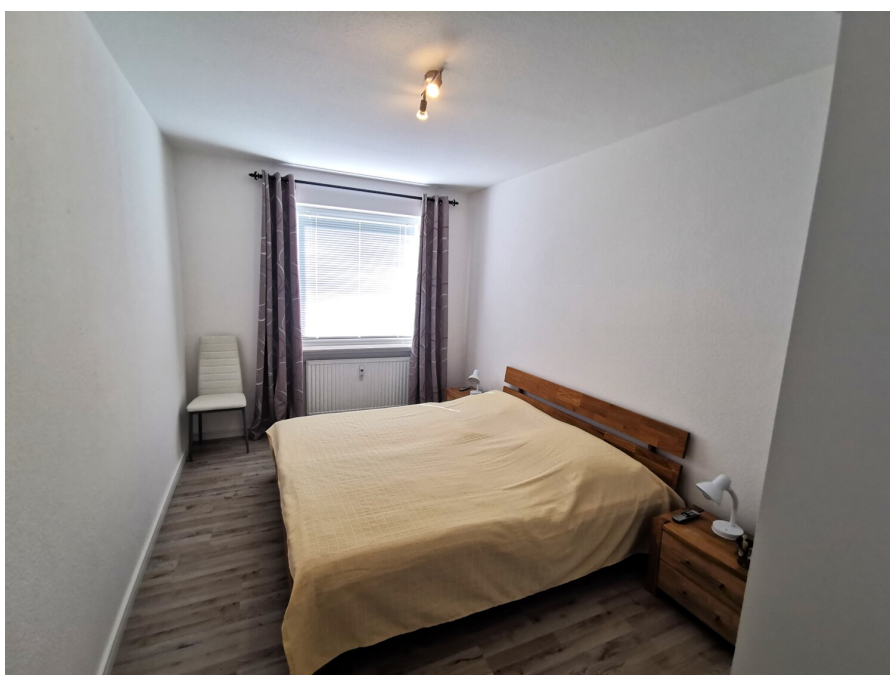
## La propriété





CODE DU BIEN: 25232009 - 37603 Holzminden / Silberborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25232009 - 37603 Holzminden / Silberborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25232009 - 37603 Holzminden / Silberborn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25232009 - 37603 Holzminden / Silberborn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25232009 - 37603 Holzminden / Silberborn

## La propriété

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:

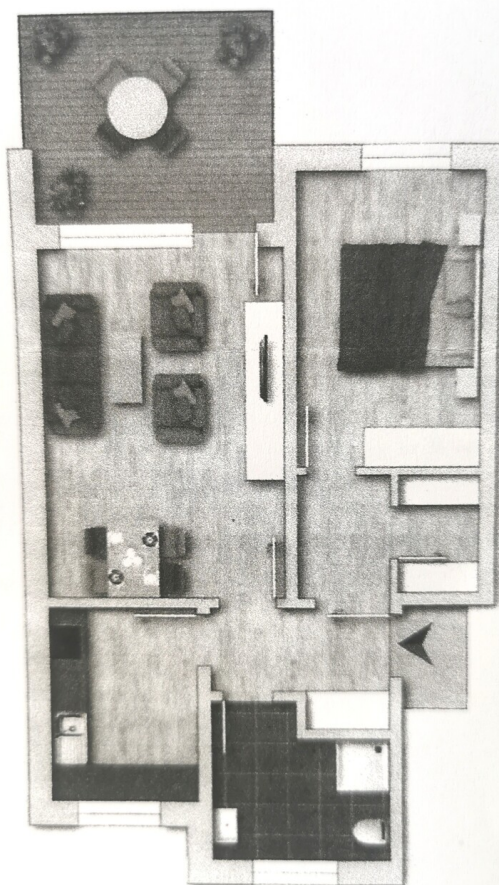
05531 - 70 63 01 0

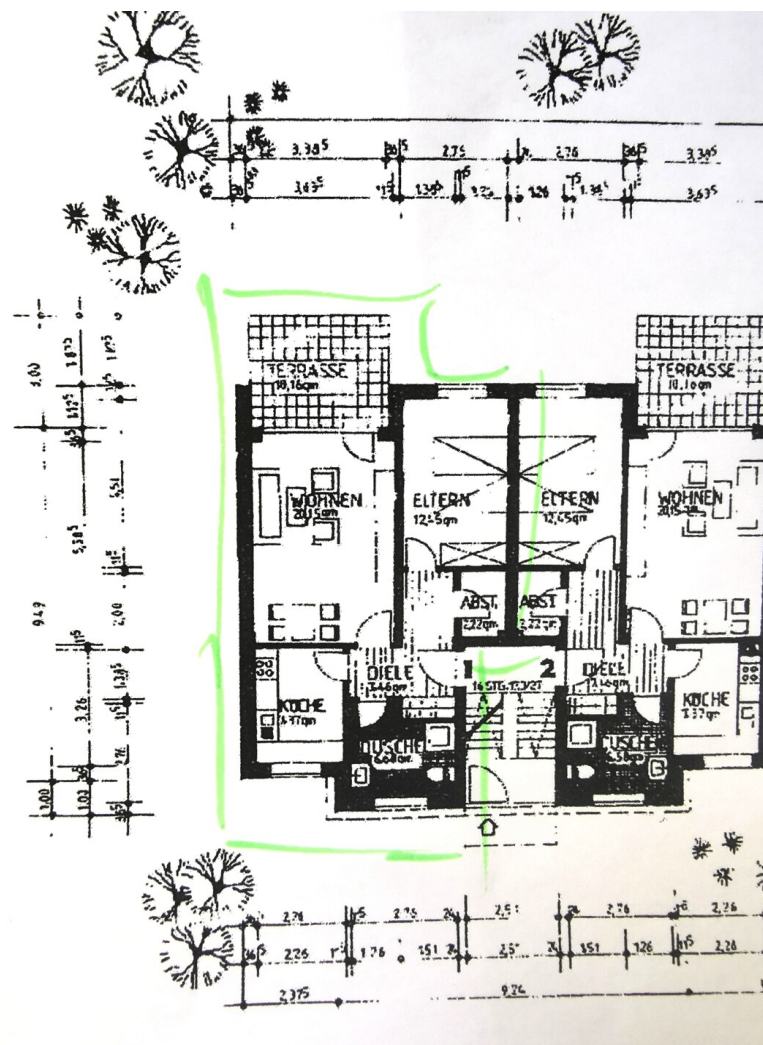
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

CODE DU BIEN: 25232009 - 37603 Holzminden / Silberborn

## Plans d'étage





**CODE DU BIEN: 25232009 - 37603 Holzminden / Silberborn**

## Une première impression

Bienvenue dans ce charmant appartement de plain-pied, situé dans un immeuble résidentiel bien entretenu, construit en 1982 et régulièrement rénové depuis. Ce deux-pièces d'environ 62,87 m<sup>2</sup> de surface habitable allie des finitions haut de gamme à un confort contemporain, ce qui en fait un logement idéal pour une personne seule ou un couple. Pièce maîtresse de l'appartement, le spacieux séjour/salle à manger, avec son agencement ouvert, offre de nombreuses possibilités d'aménagement. De là, vous accédez directement à la terrasse couverte, qui offre une vue imprenable sur le parc adjacent et vous garantit un moment de détente au milieu de la verdure. Les grandes fenêtres laissent entrer une abondante lumière naturelle et créent une atmosphère chaleureuse. La cuisine équipée, quasi neuve, est dotée d'appareils électroménagers de qualité et offre de nombreux rangements ; elle est incluse dans le prix de vente. De quoi ravir vos convives ! Une salle de bains séparée, au design intemporel, comprend une baignoire/douche, un lavabo et des toilettes. La chambre bénéficie d'une situation paisible donnant sur la cour intérieure. Une nouvelle fenêtre a été installée en 2025, contribuant, avec d'autres travaux de modernisation, au confort de vie actuel. Un cellier pratique avec étagères offre un espace de rangement supplémentaire pour les objets du quotidien et les provisions, facilitant ainsi le maintien d'un espace de vie ordonné. Les travaux de modernisation de ces dernières années témoignent du bon état de l'appartement : le système de chauffage central a été remplacé en 2019, les puits de lumière rénovés en 2022, un nouvel interphone installé en 2023 et la cuve à fioul rénovée en 2024. Ces investissements garantissent un climat intérieur agréable et renforcent la fiabilité de l'immeuble. L'appartement comprend une cave privative, offrant de multiples possibilités d'aménagement, comme du rangement ou un atelier. Un local de séchage commun est également à la disposition de tous les résidents. Autre avantage : la possibilité de conserver le mobilier existant – des pièces sur mesure et des meubles fonctionnels peuvent être acquis moyennant un supplément, simplifiant considérablement l'emménagement. L'emplacement de l'appartement est idéal, offrant un accès facile aux commerces, aux transports en commun et à de nombreuses activités de loisirs à proximité immédiate. Ce quartier paisible et ses infrastructures bien établies garantissent un cadre de vie agréable à ceux qui recherchent confort, fonctionnalité et fiabilité. Découvrez par vous-même les atouts de cet appartement moderne en rez-de-chaussée lors d'une visite privée. Nous nous réjouissons de votre demande. Veuillez nous fournir une attestation de financement de votre banque avant de programmer une visite ; sans cela, nous ne pourrions pas en organiser une. Si vous souhaitez financer l'achat de cet appartement, n'hésitez pas à nous contacter pour plus d'informations.



CODE DU BIEN: 25232009 - 37603 Holzminden / Silberborn

## Détails des commodités

Mit Keller, Trockenraum  
neuwertige Einbauküche  
Badblock  
Abstellkammer mit Regalen  
Terrasse mit Blick in den Park  
Übernahme der Möbel möglich!  
Hausgeld 188 Euro  
Rücklage 55 euro

**CODE DU BIEN: 25232009 - 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: 25232009 - 37603 Holzminden / Silberborn

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.8.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 124.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25232009 - 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)