Holzminden / Silberborn

Wohngefühl mit Parkblick: Modernisierte Erdgeschosswohnung mit Terrasse in Silberborn

CODE DU BIEN: 25232009

PRIX D'ACHAT: 79.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 62,87 m^2 • 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 énergétiquew valable jusqu'au	03.08.2028
Source d'alimentation	Combustible liquide

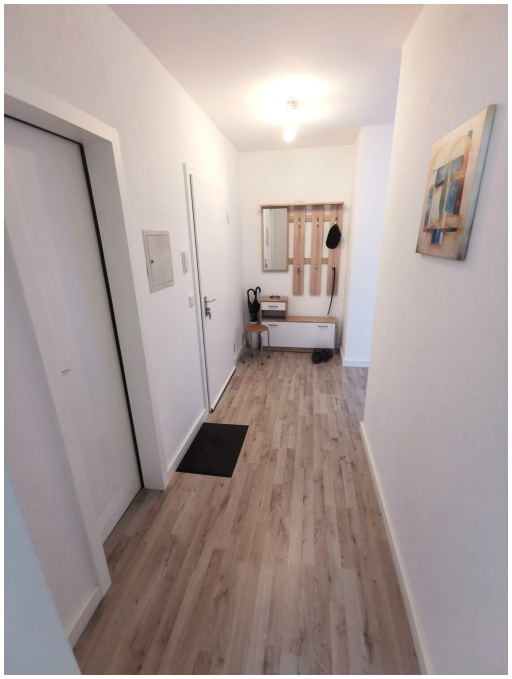
Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	124.00 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	2019

CODE DU BIEN: 25232009 - 37603 Holzminden / Silberborn

La propriété

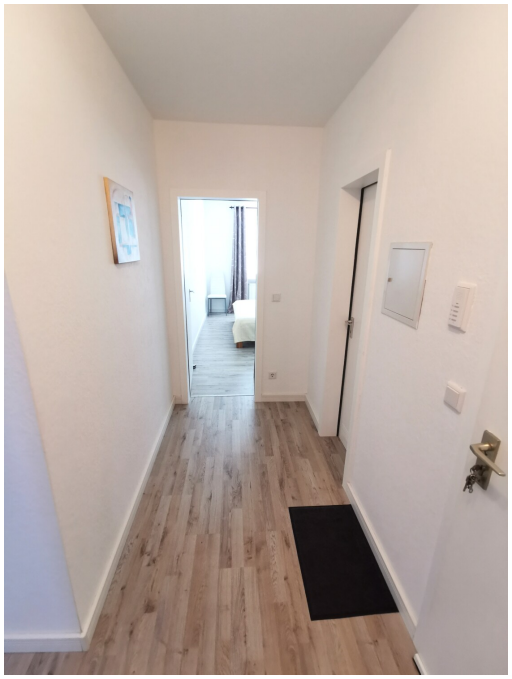
CODE DU BIEN: 25232009 - 37603 Holzminden / Silberborn

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

VON POLL IMMOBILIEN®

Jens Lorenz
Geschäftsstelleninhaber Holzminden

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

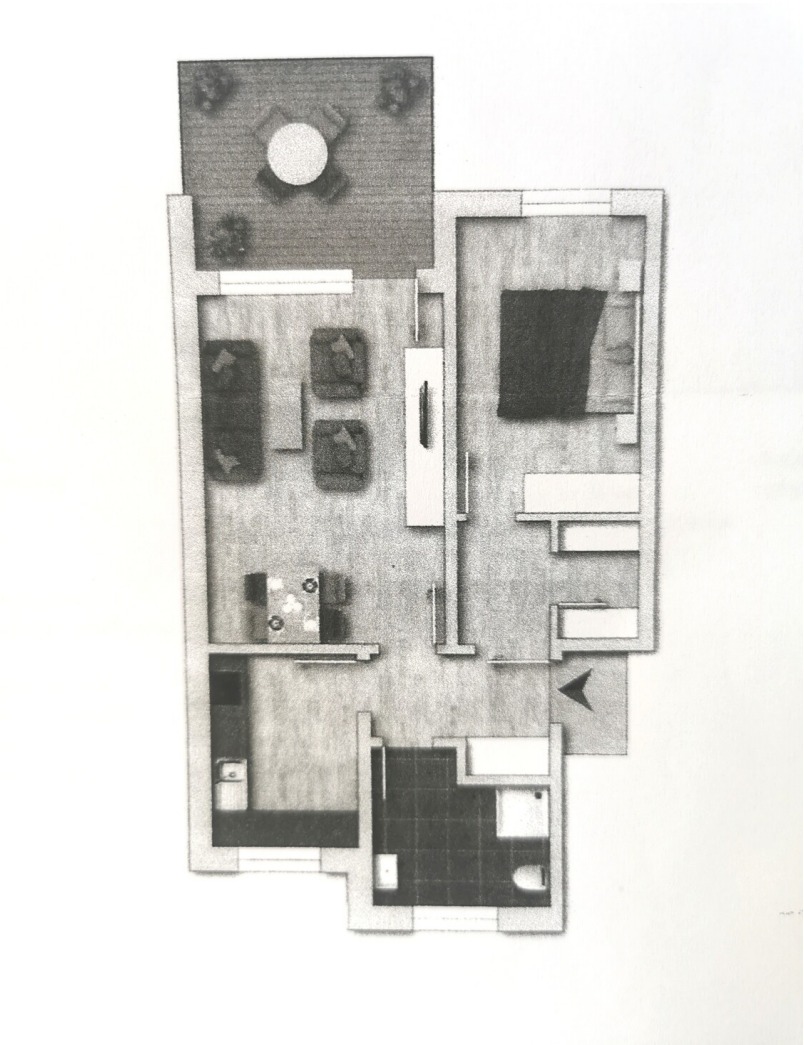
05531 - 70 63 01 0

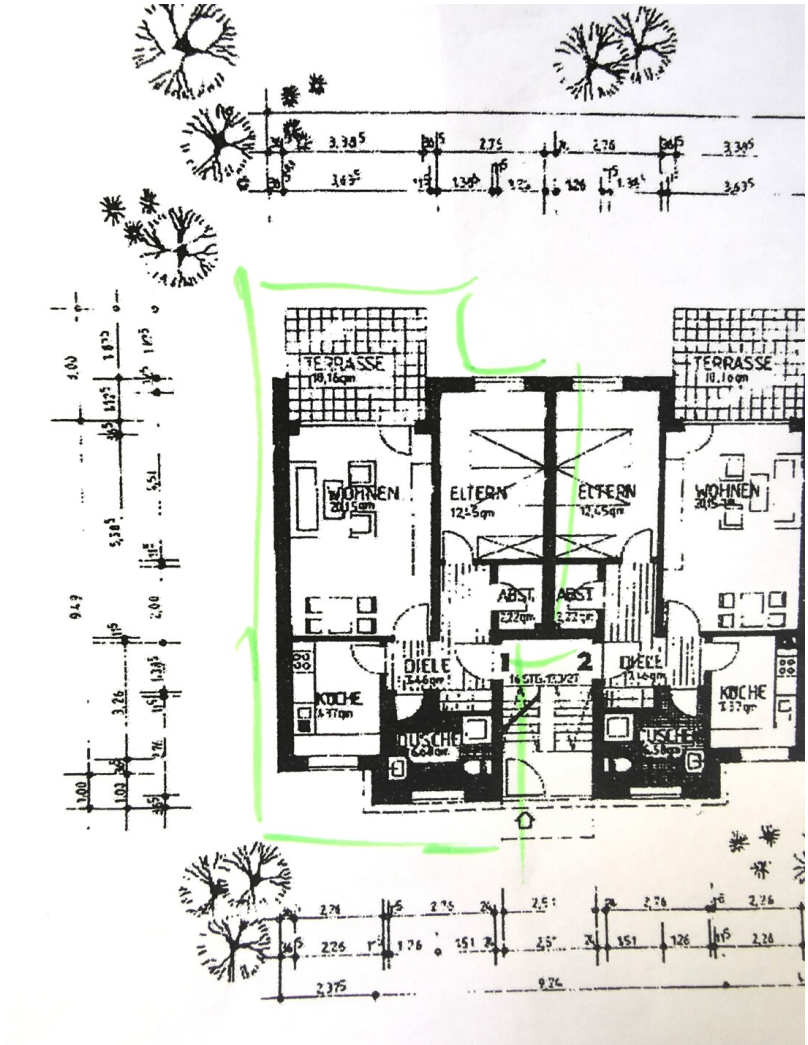
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

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

Une première impression

Willkommen zu einer ansprechenden Wohnmöglichkeit im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das im Jahr 1982 errichtet und seither regelmäßig modernisiert wurde. Diese Zweizimmerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 62,87 m² kombiniert eine gehobene Ausstattungsqualität mit zeitgemäßem Komfort, wodurch sowohl Einzelpersonen als auch Paare ein attraktives Zuhause finden können.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch seinen offenen Grundriss vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse, die einen freien Blick in den angrenzenden Park ermöglicht und Erholung im Grünen garantiert. Die großzügige Fensterfront sorgt für einen angenehmen Lichteinfall und eine freundliche Atmosphäre.

Die neuwertige Einbauküche ist mit hochwertigen Elektrogeräten sowie ausreichend Stauraum ausgestattet und bereits im Kaufpreis enthalten. Somit steht dem Kochen und kulinarischen Genüssen nichts im Wege. Ein separater Badblock sorgt für Komfort, wobei das Badezimmer zeitlos gestaltet ist und über eine Dusche/Wanne, ein Waschbecken sowie ein WC verfügt.

Das Schlafzimmer zeichnet sich durch seine ruhige Lage zum Innenhof aus. Hier wurde im Jahr 2025 ein neues Fenster eingebaut, das zusammen mit den weiteren Modernisierungsmaßnahmen für zeitgemäße Wohnqualität sorgt. Eine praktische Abstellkammer mit Regalen bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum für Alltag und Vorräte und erleichtert die Ordnung im Wohnraum.

Die Modernisierungsmaßnahmen der letzten Jahre unterstreichen den gepflegten Zustand der Wohnung: Im Jahr 2019 erfolgte der Austausch der Heizung (Zentralheizung), 2022 die Erneuerung der Dachfenster, 2023 die Installation einer neuen Gegensprechanlage und 2024 die Sanierung des Öltanks. Diese Investitionen sorgen für ein angenehmes Raumklima und erhöhen die Betriebssicherheit der Immobilie.

Zur Wohnung gehört ein abgeschlossener Kellerraum, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, etwa zum Lagern oder als Hobbyraum, bereitstellt. Ein gemeinschaftlicher Trockenraum steht zudem allen Hausbewohnern zur Verfügung.

Ein weiteres Plus ist die Möglichkeit, die bestehende Möblierung zu übernehmen – auf Wunsch können hier maßgefertigte Einrichtungsgegenstände und funktionale Möbel

gegen Aufpreis übernommen werden, was den Ein- und Umzug spürbar erleichtert.

Die Lage der Wohnung überzeugt mit kurzer Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie zahlreiche Freizeitangebote im nahen Umfeld. Die ruhige Hausgemeinschaft und die gewachsene Infrastruktur gewährleisten angenehmes Wohnen für Menschen mit hohem Anspruch an Komfort, Funktion und Zuverlässigkeit.

Überzeugen Sie sich selbst bei einem persönlichen Besichtigungstermin von den gebotenen Vorteilen dieser modernisierten Erdgeschosswohnung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Bitte lassen sie uns vor einer Besichtigung eine Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank zukommen, ansonsten findet keine Besichtigung statt.

Sollten Sie die Wohnung finanzieren wollen, sprechen Sie uns gerne hierzu an.

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 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.

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/(m²*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 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.

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

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

www.von-poll.com