

Bodenwerder / Kemnade

Weserblick, Holzcharme und großzügige Terrassen für Genussmomente in Bodenwerder

CODE DU BIEN: 26232021



PRIX D'ACHAT: 359.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 205,38 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 343 m²

CODE DU BIEN: 26232021 - 37619 Bodenwerder / Kemnade

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

CODE DU BIEN: 26232021 - 37619 Bodenwerder / Kemnade

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26232021
Surface habitable	ca. 205,38 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	1763
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	359.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Refait à neuf
Surface de plancher	ca. 58 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26232021 - 37619 Bodenwerder / Kemnade

Informations énergétiques

Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	03.08.2036	Consommation d'énergie	49.40 kWh/m²a
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Classement énergétique	A
		Année de construction selon le certificat énergétique	1763

CODE DU BIEN: 26232021 - 37619 Bodenwerder / Kemnade

La propriété



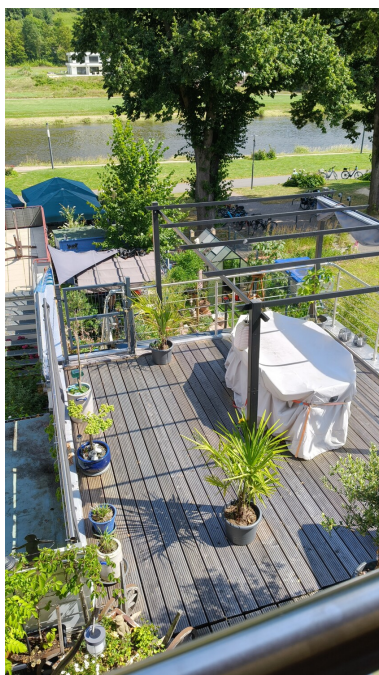
CODE DU BIEN: 26232021 - 37619 Bodenwerder / Kemnade

La propriété



CODE DU BIEN: 26232021 - 37619 Bodenwerder / Kemnade

La propriété



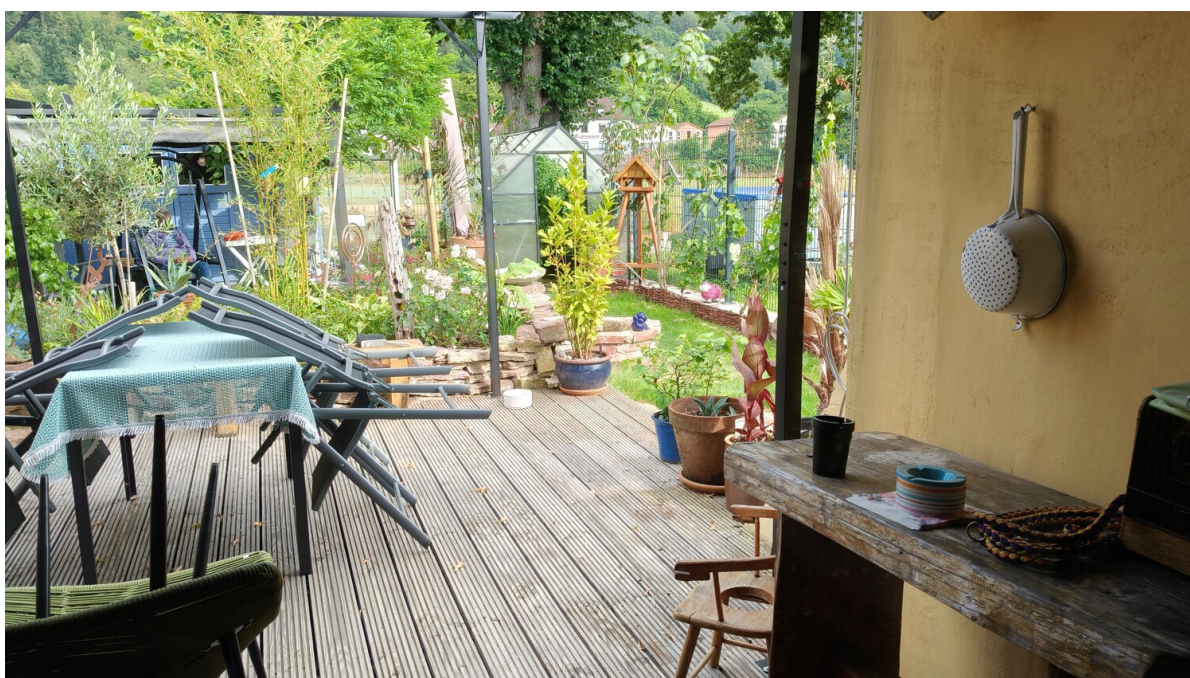
CODE DU BIEN: 26232021 - 37619 Bodenwerder / Kemnade

La propriété



CODE DU BIEN: 26232021 - 37619 Bodenwerder / Kemnade

La propriété



CODE DU BIEN: 26232021 - 37619 Bodenwerder / Kemnade

La propriété



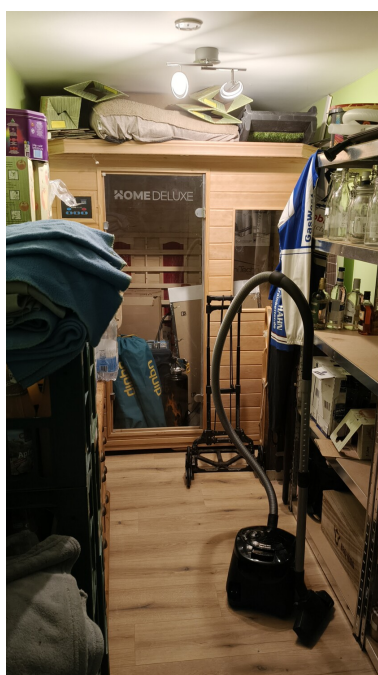
CODE DU BIEN: 26232021 - 37619 Bodenwerder / Kemnade

La propriété



CODE DU BIEN: 26232021 - 37619 Bodenwerder / Kemnade

La propriété



CODE DU BIEN: 26232021 - 37619 Bodenwerder / Kemnade

La propriété



CODE DU BIEN: 26232021 - 37619 Bodenwerder / Kemnade

La propriété



CODE DU BIEN: 26232021 - 37619 Bodenwerder / Kemnade

La propriété



CODE DU BIEN: 26232021 - 37619 Bodenwerder / Kemnade

La propriété



CODE DU BIEN: 26232021 - 37619 Bodenwerder / Kemnade

La propriété



CODE DU BIEN: 26232021 - 37619 Bodenwerder / Kemnade

La propriété



CODE DU BIEN: 26232021 - 37619 Bodenwerder / Kemnade

La propriété



CODE DU BIEN: 26232021 - 37619 Bodenwerder / Kemnade

La propriété



CODE DU BIEN: 26232021 - 37619 Bodenwerder / Kemnade

La propriété



CODE DU BIEN: 26232021 - 37619 Bodenwerder / Kemnade

La propriété



CODE DU BIEN: 26232021 - 37619 Bodenwerder / Kemnade

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Jens Lorenz
Geschäftsstelleninhaber Holzminden

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

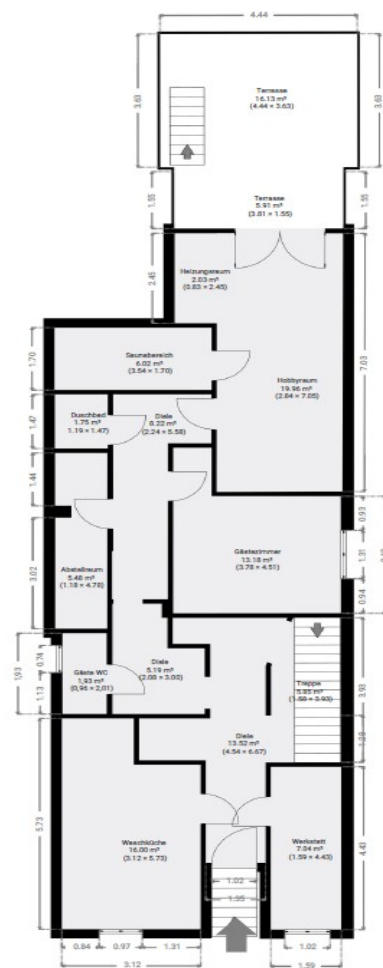
05531 - 70 63 01 0

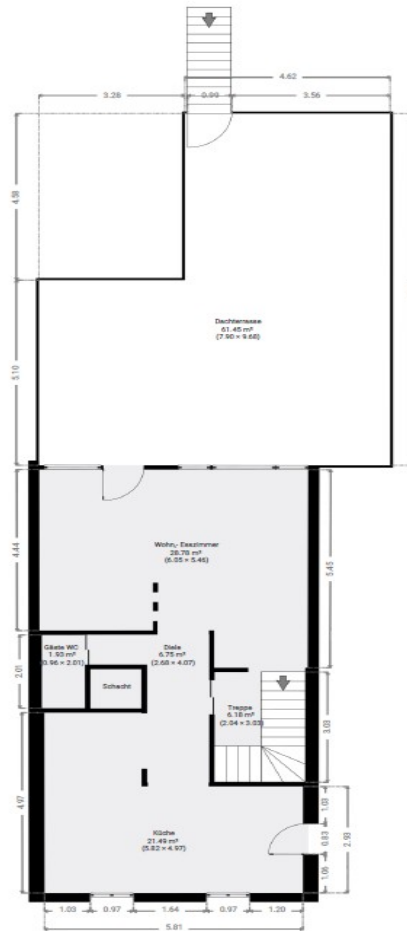
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

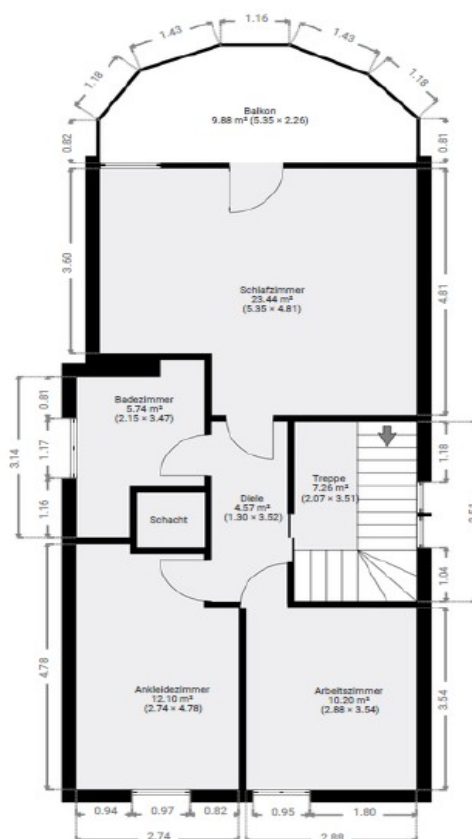
www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26232021 - 37619 Bodenwerder / Kemnade

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: 26232021 - 37619 Bodenwerder / Kemnade

Une première impression

Dieses vollständig sanierte Einfamilienhaus vereint historische Bausubstanz mit modernster Ausstattung auf höchstem Niveau. Das im Jahr 1763 errichtete und zwischen 2020 und 2025 umfassend modernisierte Objekt besticht durch eine Wohnfläche von ca. 205,38 m² auf einer Grundstücksfläche von ca. 343 m². Insgesamt stehen Ihnen sechs Zimmer zur Verfügung, darunter drei Schlafzimmer und drei Badezimmer, welche ein großzügiges und komfortables Wohnerlebnis bieten.

Der klassische Charakter des Gebäudes wird bereits beim Betreten deutlich: Die Fassade präsentiert sich mit einer markanten Kombination aus Fachwerk- und Natursteinelementen, während der Hauseingang von einem rustikalen Holzvordach geschmückt wird. Das Gebäude befindet sich in einem sanierten Zustand und wurde in den vergangenen Jahren bis ins Detail erneuert: Von der vollständigen Erneuerung der Wärmepumpe und Photovoltaikanlage (2023) über die neue Elektro- und Wasserversorgung bis hin zu neuen Fenstern und Türen – hier erwartet Sie eine zeitgemäße technische Ausstattung.

Die moderne Heizungsart mittels Luftwärmepumpe und die dreifach verglasten Fenster sorgen für effiziente Energienutzung, während eine Einbruchmeldeanlage sowie eine Brandmeldeanlage zusätzliche Sicherheit gewährleisten. Eine komplett verlegte LAN-Verbindung macht das Haus besonders attraktiv für das Homeoffice oder multimediales Wohnen.

Mit einer hochwertigen Einbauküche (2024) wird das Kochen zum Genuss. Die Küche im Obergeschoss überzeugt durch ihren modernen Stil, viel Stauraum, große Fenster mit direktem Tageslichteinfall und großzügige Arbeitsflächen. Ebenfalls bietet das Objekt ansprechende Gemeinschaftsbereiche: Im Wohnzimmer unterstreichen massive Naturholzdecken mit aufwendigen Schnitzereien und sichtbare Deckenbalken die gehobene Ausstattungsqualität. Der wohnliche Charakter wird durch einen offenen Essbereich ergänzt, der fließend in den Wohnraum übergeht.

Die Naturholztreppe mit dekorativen Schnitzereien führt ins Dachgeschoss und spiegelt die hochwertige Handwerkskunst wider. Zudem ist bereits die Möglichkeit für den Einbau eines Fahrstuhls vorbereitet, was langfristigen Komfort gewährleistet.

Ein weiteres Highlight ist der Außenbereich: Das Grundstück ist liebevoll angelegt und besticht mit einem gepflegten Garten, verschiedenen Beschattungen wie Sonnensegel, einem kleinen Gewächshaus und einem Geräteschuppen. Genießen Sie den Aufenthalt auf zwei großen sibirische Lärche-Terrassen sowie einem Balkon. Von der erhöhten Terrasse aus

eröffnet sich Ihnen ein freier Blick zur Weser und entlang der Promenade. Der Sitzbereich ist in Holz gehalten und lädt zum Verweilen mit Familie und Freunden ein. Für entspannte Momente steht außerdem eine Sauna zur Verfügung.

Dem individuellen Gestaltungswunsch sind kaum Grenzen gesetzt: Die Wandgestaltung mit historischen Elementen und Erinnerungswert unterstreicht das außergewöhnliche Ambiente dieses Hauses.

Fassen Sie diese Gelegenheit ins Auge und überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von der gelungenen Verbindung aus Tradition, modernem Komfort und durchdachten Details.

Wichtig!

Vor einer Besichtigung benötigen wir eine Bankbestätigung. Ansonsten finden keine Besichtigungen statt.

CODE DU BIEN: 26232021 - 37619 Bodenwerder / Kemnade

Détails des commodités

Zwei große sibirische Lärchen Terrassen
Balkon
Luft Wärmepumpe
Sauna
3 Fach verglast
hochwertige Einbauküche
Naturholztreppe mit Schnitzereien
Deckenbalken mit Verzierungen
Möglichkeit eines Fahrstuhleinbaus (vorbereitet)
Blick auf die Weser
Komplett saniertes Haus
liebevoll angelegter Garten
Verschieden Beschattungen wie Sonnensegel
Gewächshäuschen und Geräteschuppen
Photovoltaikanlage

CODE DU BIEN: 26232021 - 37619 Bodenwerder / Kernnade

Tout sur l'emplacement

Die Münchhausenstadt Bodenwerder liegt idyllisch im Weserbergland im Landkreis Holzminden direkt an der Weser und bietet eine attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit. Die Stadt befindet sich zwischen Hameln und Holzminden und ist von einer reizvollen Mittelgebirgslandschaft mit zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten umgeben.

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Bundesstraßen B 83 und B 240. Hameln ist in etwa 20 bis 25 Fahrminuten erreichbar, Holzminden in rund 25 Minuten. Über die umliegenden Bundesstraßen bestehen zudem gute Verbindungen in Richtung Hannover, Hildesheim und Paderborn.

Der öffentliche Personennahverkehr wird durch regelmäßige Busverbindungen sichergestellt, die Bodenwerder mit den umliegenden Städten und Gemeinden verbinden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich direkt im Ort und sind größtenteils bequem erreichbar.

Die unmittelbare Nähe zur Weser, zur beliebten Weserpromenade sowie zum Weserradweg macht Bodenwerder zu einem attraktiven Wohnstandort für Naturliebhaber, Familien und Pendler gleichermaßen. Zahlreiche Wander- und Radwege sowie ein vielfältiges Freizeitangebot unterstreichen die hohe Wohn- und Lebensqualität der Region.

CODE DU BIEN: 26232021 - 37619 Bodenwerder / Kemnade

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