

**Negenborn**

# Ανακαινισμένη μονοκατοικία με κήπο - Πλήρως ανακαινισμένη, με στέγαστρο και δυνατότητα στάθμευσης

**Αριθμός ακινήτου: 23232007**



**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 99.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 148 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 204 m<sup>2</sup>**

**Αριθμός ακινήτου: 23232007 - 37643 Negenborn**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 23232007 - 37643 Negenborn

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	23232007	Τιμή αγοράς	99.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 148 m <sup>2</sup>	οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	7	Έτος ανακαίνισης	2023
Κατάσταση του ακινήτου	3	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	2	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 60 m <sup>2</sup>
Έτος κατασκευής	1930	Έπιπλα	WC επισκεπτών, Κήπος
Χώρος στάθμευσης	1 x Στέγασμα για αυτοκίνητο		

Αριθμός ακινήτου: 23232007 - 37643 Negenborn

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Τελική ζήτηση ενέργειας	241.36 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	14.09.2033	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	G
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1993

Αριθμός ακινήτου: 23232007 - 37643 Negenborn

## Το ακίνητο



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



Αριθμός ακινήτου: 23232007 - 37643 Negenborn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 23232007 - 37643 Negenborn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 23232007 - 37643 Negenborn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 23232007 - 37643 Negenborn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 23232007 - 37643 Negenborn

## Το ακίνητο



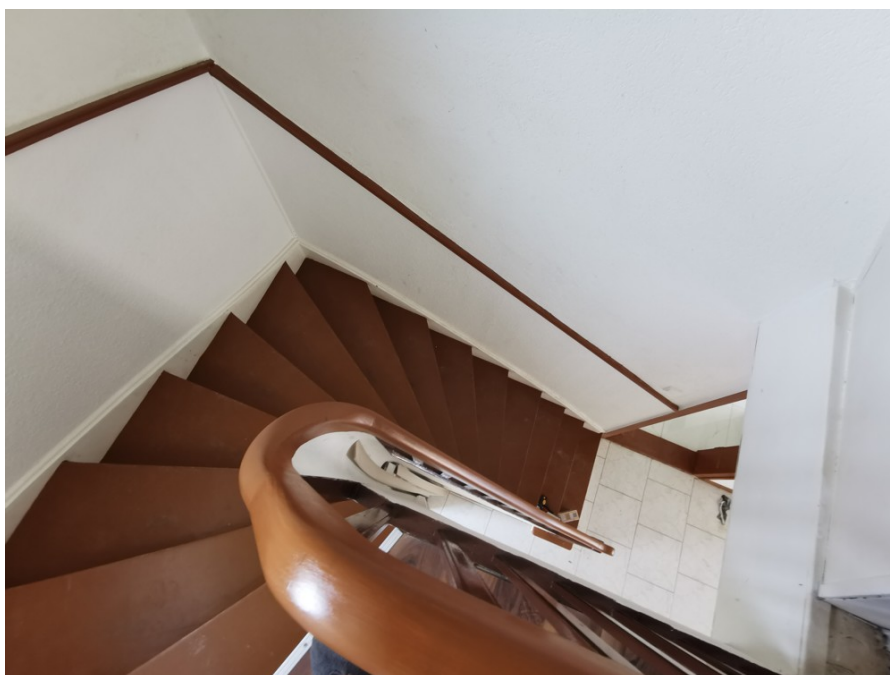
Αριθμός ακινήτου: 23232007 - 37643 Negenborn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 23232007 - 37643 Negenborn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 23232007 - 37643 Negenborn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 23232007 - 37643 Negenborn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 23232007 - 37643 Negenborn

## Το ακίνητο



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



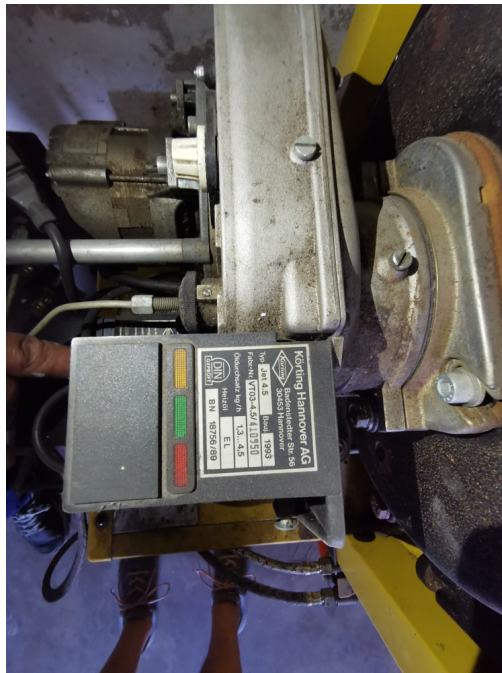
Αριθμός ακινήτου: 23232007 - 37643 Negenborn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 23232007 - 37643 Negenborn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 23232007 - 37643 Negenborn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 23232007 - 37643 Negenborn

## Το ακίνητο

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:

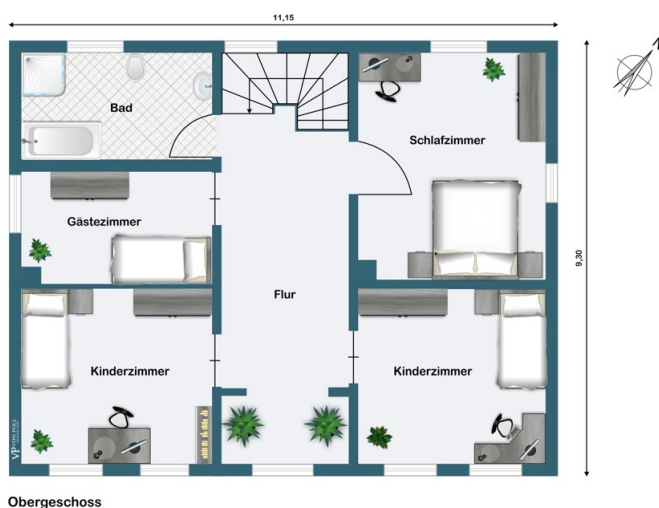
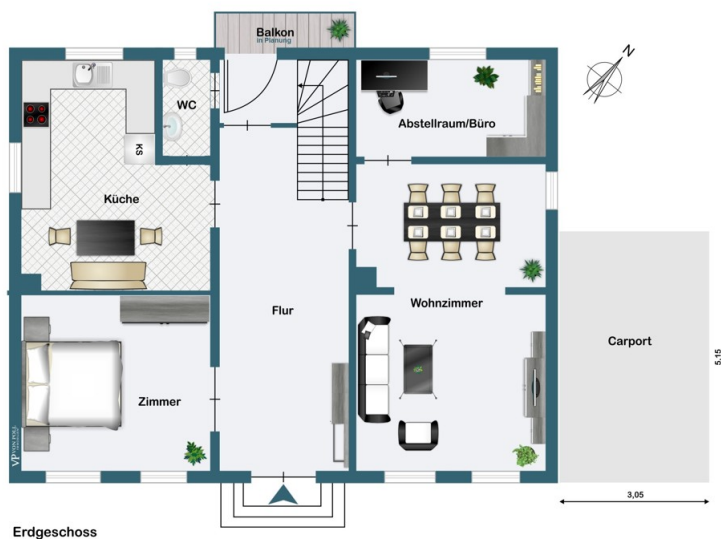
05531 - 70 63 01 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Αριθμός ακινήτου: 23232007 - 37643 Negenborn

## Κάτοψη



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 23232007 - 37643 Negenborn**

## Μια πρώτη εντύπωση

Πωλείται μια εκσυγχρονισμένη μονοκατοικία χτισμένη το 1930 με περίπου 148 τ.μ. χώρου διαβίωσης σε οικόπεδο περίπου 204 τ.μ. Το σπίτι είναι σε αρκετά καλή κατάσταση και ανακαινίστηκε τελευταία φορά το 2023. Το 2024, η μπροστινή πρόσοψη ανακαινίστηκε πλήρως. Το σπίτι διαθέτει συνολικά 7 δωμάτια, συμπεριλαμβανομένων 3 υπνοδωματίων και 2 μπάνιων. Όλα τα μπάνια ανακαινίστηκαν το 2023 και είναι σε σύγχρονη κατάσταση. Όλα τα δωμάτια βάρφτηκαν επίσης και τοποθετήθηκε νέο laminate δάπεδο. Οι σωλήνες νερού αντικαταστάθηκαν επίσης το 2023. Η κουζίνα έχει αναπαλαιωθεί και διαθέτει μοντέρνο σχεδιασμό. Τα παράθυρα χρονολογούνται από το 1999 και επομένως είναι σε καλή κατάσταση. Η θέρμανση παρέχεται από κεντρικό σύστημα θέρμανσης, το οποίο, λόγω της ηλικίας του, θα πρέπει να εξεταστεί για αντικατάσταση. Η ποιότητα των εξαρτημάτων και των εξαρτημάτων του σπιτιού μπορεί να χαρακτηριστεί ως μέτρια. Το ακίνητο βρίσκεται σε βολική τοποθεσία με στάση λεωφορείου σε κοντινή απόσταση. Το ακίνητο διαθέτει εξαιρετικές συγκοινωνιακές συνδέσεις. Ένα στέγαστρο αυτοκινήτων, κατασκευασμένο το 1997, παρέχει χώρο στάθμευσης για ένα όχημα. Υπάρχει ένα σχέδιο για μπαλκόνι από το 2002, αλλά δεν έχει ακόμη εγκατασταθεί. Το σπίτι διαθέτει επίσης κήπο, ιδανικό για χαλάρωση και απόλαυση. Εδώ μπορείτε να χαλαρώσετε μετά από μια κουραστική μέρα στη φύση. Συνολικά, αυτό το ακίνητο προσφέρει μια σταθερή βάση για άνετη διαβίωση. Χάρη στα μέτρα εκσυγχρονισμού, δεν απαιτούνται περαιτέρω ανακαινίσεις. Το σπίτι είναι ιδανικό για οικογένειες ή ζευγάρια που αναζητούν άφθονο χώρο και ένα μοντέρνο σπίτι. Για περισσότερες πληροφορίες ή για να κανονίσετε μια επίσκεψη, επικοινωνήστε μαζί μας. Ανυπομονούμε να σας δείξουμε αυτό το σπίτι αυτοπροσώπως. Σημαντικό! Απαιτείται επιβεβαίωση τράπεζας πριν από μια επίσκεψη. Σας ευχαριστούμε για την κατανόησή σας! VON POLL FINANCE: Επωφεληθείτε από την ανεξάρτητη και δωρεάν συμβουλευτική μας με μια επιλογή από πάνω από 400 τράπεζες και εξασφαλίστε το

πιστοποιητικό στεγαστικού δανείου μας για να κάνετε κράτηση για το ακίνητο των ονείρων σας. Επικοινωνήστε μαζί μας. Ανυπομονούμε να σας ακούσουμε!

**Αριθμός ακινήτου: 23232007 - 37643 Negenborn**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

Fassade erneuert 2024

Bäder erneuert in 2023

Laminat neu verlegt in 2023

Fenster aus 1999

Komplett Renoviert

Fliesen in Küche neu, sowie Decken mit Spots errichtet.

Carport 1997 erbaut

Zeichnung für Balkon aus 2002 liegt vor, aber wurde noch nicht verwirklicht

Garten

Dachausbau möglich

Rollläden

Für das Kellergeschoss gibt es leider keinen Grundriss!

**Αριθμός ακινήτου: 23232007 - 37643 Negenborn**

## Όλα για την τοποθεσία

Negenborn liegt umgeben von Burgberg, Vogler und der Hochebene Odfeld in der Talsenke am Eingang zum Hooptal. Nachbargemeinden sind im Norden Golmbach und Holenberg, im Osten Stadtoldendorf und im Süden Arholzen, Lobach und Deensen.

Der Ort wird in westlicher Richtung vom Forstbach durchflossen, welcher bei Forst in die Weser mündet.

1878 wird ein Männergesangsverein und 1910 ein Schützenverein gegründet, die beide heute noch bestehen und auch der 1979 gegründeten Arbeitsgemeinschaft Negenborner Vereine angehören. Der 1927 gegründete VfB Negenborn für den Fußballsport ist zusammen mit den Nachbargemeinden in der Spielgemeinschaft JSG Forstbachtal aufgegangen.

Negenborn liegt an der Bundesstraße 64 und an der Landesstraße 580. Ab 2023 ist die Umgehungsstraße freigegeben und der Verkehr wird nun komplett umgeleitet und der Ortskern genießt die angenehme Ruhe.

Nach Stadtoldendorf, Eschershausen oder Holzminden sind es nur wenige Fahrminuten. Der nächste Bahnhof liegt ca. 4 km entfernt.

Eine Bushaltestelle ist in unmittelbarer Nähe.

**Αριθμός ακινήτου: 23232007 - 37643 Negenborn**

## Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.9.2033.

Endenergiebedarf beträgt 241.36 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

**Αριθμός ακινήτου: 23232007 - 37643 Negenborn**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Jens Lorenz

---

Dürrestraße 1, 37603 Holzminden

Tel.: +49 5531 - 70 63 01 0

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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