

Holzminden

Großzügiges Zweifamilienhaus mit Garten und Wohlfühlatmosphäre in Holzminden

????????? ??????????: 25232010



???? ??????: 259.000 EUR • ??????????: ca. 203 m² • ??????: 7 • ?????? ????: 576 m²

??????? ?????????: 25232010 - 37603 Holzminden

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ?????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ??????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ??????????????????

???????? ?????????: 25232010 - 37603 Holzminden

?? ??? ??????

???????? ?????????	25232010	???? ?????	259.000 EUR
????????	ca. 203 m²	????????	Käuferprovision
????? ?????	????????????? ?????		beträgt 3,57 % (inkl.
????????	7		MwSt.) des
????????????? ??	4		beurkundeten
????????		???? ?????????	Kaufpreises
????????	2		
???? ?????????	1955	????????	2021
????? ?????????	1 x ?????	????????	??????
		????????	
		????????????????	ca. 105 m²
		?????	
		??????	???????, ?????,
			????????????
			???????, ????????

??????? ???????? : 25232010 - 37603 Holzminden

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
???? ???????????	?????? ?????? ?????	?????? ?????? ??????????	289.10 kWh/m²a
???????????? ???????????????? ?????? ??	19.09.2035	????????? ???????????? ?????????	H
???? ???????????	?????	???? ????????????? ???????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1994

??????? ???????? : 25232010 - 37603 Holzminden

?? ????????



??????? ???????? : 25232010 - 37603 Holzminden

?? ????????



??????? ???????? : 25232010 - 37603 Holzminden

?? ????????



??????? ???????? : 25232010 - 37603 Holzminden

?? ????????



???????? ?????: 25232010 - 37603 Holzminden

?? ???????



??????? ???????? : 25232010 - 37603 Holzminden

?? ????????



??????? ???????? : 25232010 - 37603 Holzminden

?? ????????



???????? ??: 25232010 - 37603 Holzminden

?? ???????



???????? ?????: 25232010 - 37603 Holzminden

?? ???????



???????? ??: 25232010 - 37603 Holzminden

?? ???????



???????? ?????: 25232010 - 37603 Holzminden

?? ???????



???????? ??: 25232010 - 37603 Holzminden

?? ???????



???????? ?????????: 25232010 - 37603 Holzminden

?? ?????????



??????? ???????? : 25232010 - 37603 Holzminden

?? ????????



??????? ???????: 25232010 - 37603 Holzminden

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Jens Lorenz
Geschäftstelleninhaber 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

??????? ?????????: 25232010 - 37603 Holzminden

???????

Image not found or type unknown

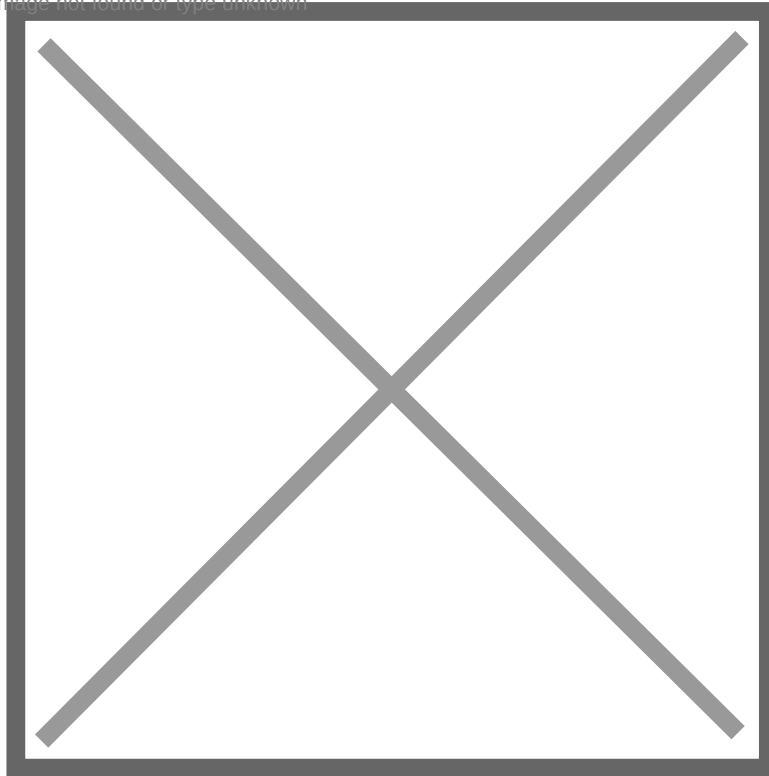


Image not found or type unknown

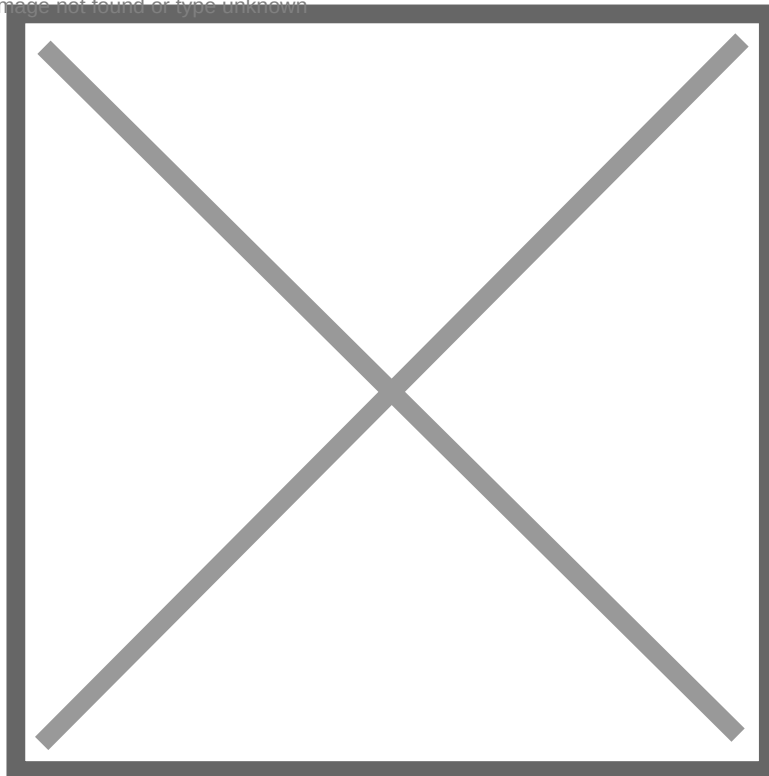
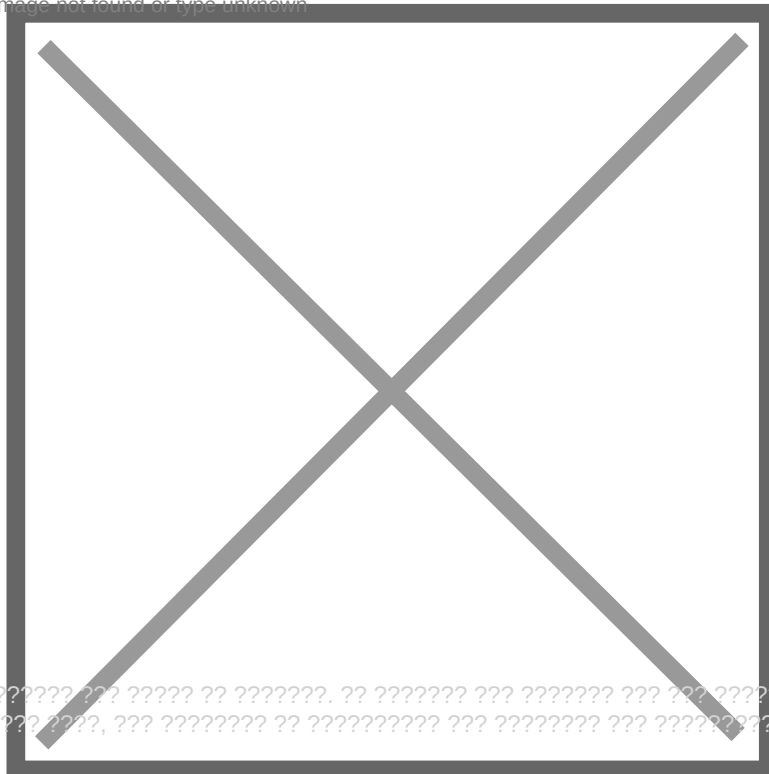


Image not found or type unknown



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ???????. ??? ??
????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ??????????.

??????? ?????????: 25232010 - 37603 Holzminden

??? ?????? ?????????

Dieses modernisierte Zweifamilienhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 203 m² befindet sich auf einem ca. 576 m² großen Grundstück in einem gewachsenen Wohngebiet. Die ansprechende Immobilie, ursprünglich 1955 errichtet, wurde regelmäßig instand gehalten und in den letzten Jahren umfassend modernisiert. Der Anbau von 1972 erweitert das Raumangebot und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus verteilt sich auf insgesamt sieben Zimmer, davon vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Die großzügig geschnittenen Wohn- und Schlafräume vermitteln ein angenehmes Raumgefühl und bieten ausreichend Platz auch für die größere Familie. Die Raumaufteilung ermöglicht sowohl eine Nutzung als klassisches Einfamilienhaus mit zusätzlicher Einliegerwohnung als auch eine separate Nutzung für zwei Parteien.

Im Erdgeschoss befindet sich ein repräsentatives Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Sonnenterrasse, von der Sie einen Blick auf den gepflegten Garten genießen. Der Garten eignet sich bestens für Freizeit und Erholung. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Schlafzimmer, ein Tageslichtbad sowie weitere Räume mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die obere Wohnung wurde 2019 umfassend renoviert – helle Räumlichkeiten und zeitgemäßer Komfort setzen sich im Dachgeschoss fort. Im Jahr 2019 wurde hier ein hochwertiger Vinylfußboden (Parador) neu verlegt. Die moderne Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten und ausreichend Stauraum ausgestattet und lädt zum gemeinsamen Kochen ein. Beide Wohnungen verfügen jeweils über großzügige Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer sowie einen attraktiven Wohnbereich. Die Loggia mit Edelstahlgeländer bietet einen zusätzlichen, geschützten Außenplatz.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet neben zusätzlichen Stauflächen eine Garage mit neu installierter Wallbox (2021), die optimale Voraussetzungen für nachhaltige Mobilität schafft. Die Sanierung der Elektroinstallation (2020) sowie die Neueindeckung des Dachs inklusive moderner Dachfenster und 16 cm Isolierung (2021) gewährleisten Sicherheit und Energieeffizienz. Automatisierte Rollläden sowie eine Satellitenanlage bieten zusätzlichen Wohnkomfort. Die Einfriedung des Grundstücks und das Edelstahlgeländer des Balkons unterstreichen die moderne Ausstrahlung des Hauses.

Beheizt wird die Immobilie durch eine Zentralheizung. Die Ausstattung entspricht einer guten, zeitgemäßen Qualität und erfüllt zeitgemäße Ansprüche an Komfort und

Funktionalität. Das gesamte Erscheinungsbild ist gepflegt und überzeugt durch kontinuierliche Instandhaltung sowie die umfassenden Modernisierungen der letzten Jahre.

Diese Immobilie eignet sich hervorragend für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder als Kombination von Wohnen und Arbeiten. Die Möglichkeit einer flexiblen Aufteilung sowie die bereits vorgenommenen Modernisierungen machen dieses Zweifamilienhaus zu einem attraktiven und nachhaltigen Angebot.

Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen oder vereinbaren einen individuellen Besichtigungstermin vor Ort. Bitte sprechen Sie uns an – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

WICHTIG!

Vor einer Besichtigung benötigen wir von Ihnen eine Finanzierungsbestätigung. Ansonsten können keine Besichtigungen stattfinden.
Danke für Ihr Verständnis!

Sollten Sie eine Finanzierung benötigen, sprechen Sie uns gerne an.

??????? ?????????: 25232010 - 37603 Holzminden

???????????????? ???? ?????????

moderne Einbauküche
Garage mit Wallbox
Vinylfußboden im Dachgeschoss 2019 neu verlegt (Parador)
gepflegter Garten
Große Wohn.- und Schlafräume
Partykeller
Terrasse
Balkon
Satellitenanlage
Rollläden automatisiert
Edelstahlgeländer Balkon und Grundstückseinfassung

??????? ?????????: 25232010 - 37603 Holzminden

??? ??? ??? ???????????

Die Kreisstadt Holzminden mit Ihren ca. 20.000 Einwohnern ist die größte Stadt im Landkreis. Die Stadt liegt in den touristisch bedeutenden Regionen Solling und Weserbergland direkt an der Weser und zur Landesgrenze nach NRW.

Die wichtigsten und größten Unternehmen in Holzminden sind Symrise und Stiebel Eltron, sowie Wentus kurz vor Höxter gelegen.

Die Stadt selber ist über die Bundesstraße B64, B83 und B497 zu erreichen. Von den Autobahnen sind sie aus allen Richtungen innerhalb einer Stunde erreichbar. Holzminden verfügt über einen eigenen Bahnhof bzw. Busverkehr in die wichtigsten Ortschaften im Kreis.

Die infrastrukturellen Einrichtungen wie z. B. Schulen, Kindergärten, Krankenhaus, diverse Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte und Apotheken sind schnell zu erreichen. Das Wohnhaus liegt in einer ruhigen und bevorzugten Wohnlage in Stadtnähe.

Weitere Informationen erhalten Sie zudem auf folgende Seiten:

www.holzminden.de

www.stadtmarketing-holzminden.de

www.werbekreis-holzminden.de

??????? ?????????: 25232010 - 37603 Holzminden

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 289.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

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.

???????? ??????????: 25232010 - 37603 Holzminden

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Jens Lorenz

Dürrestraße 1, 37603 Holzminden

Tel.: +49 5531 - 70 63 01 0

E-Mail: holzminden@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com