

Negenborn

## Felújított családi ház kerttel - Teljesen felújított, kocsibeállóval és lehetőséggel

VP azonosító: 23232007



VÉTELÁR: 109.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 148 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 204 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 23232007 - 37643 Negenborn

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23232007 - 37643 Negenborn

## Áttekintés

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| VP azonosító          | 23232007               |
| Hasznos lakótér       | ca. 148 m <sup>2</sup> |
| Teto formája          | Nyeregteto             |
| Szobák                | 7                      |
| Hálósobák             | 3                      |
| Fürdoszobák           | 2                      |
| Építés éve            | 1930                   |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Beálló             |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 109.000 EUR                                                                           |
| Ház                         | Családi ház                                                                           |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>felújítás | 2023                                                                                  |
| Az ingatlan állapota        | Korszerűsített                                                                        |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                               |
| Hasznos terület             | ca. 60 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Felszereltség               | Vendég WC, Kert /<br>közös használat                                                  |

VP azonosító: 23232007 - 37643 Negenborn

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 14.09.2033    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                             |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány  |
| Teljes energiaigény                                              | 241.36 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | G                           |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1993                        |

VP azonosító: 23232007 - 37643 Negenborn

## Az ingatlan



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



VP azonosító: 23232007 - 37643 Negenborn

## Az ingatlan



VP azonosító: 23232007 - 37643 Negenborn

## Az ingatlan



VP azonosító: 23232007 - 37643 Negenborn

## Az ingatlan



VP azonosító: 23232007 - 37643 Negenborn

## Az ingatlan



VP azonosító: 23232007 - 37643 Negenborn

## Az ingatlan



VP azonosító: 23232007 - 37643 Negenborn

## Az ingatlan



VP azonosító: 23232007 - 37643 Negenborn

## Az ingatlan



VP azonosító: 23232007 - 37643 Negenborn

## Az ingatlan



VP azonosító: 23232007 - 37643 Negenborn

## Az ingatlan



VP azonosító: 23232007 - 37643 Negenborn

## Az ingatlan



**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



VP azonosító: 23232007 - 37643 Negenborn

## Az ingatlan



**VP azonosító: 23232007 - 37643 Negenborn**

## Az ingatlan



VP azonosító: 23232007 - 37643 Negenborn

## Az ingatlan



VP azonosító: 23232007 - 37643 Negenborn

## Az ingatlan

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:

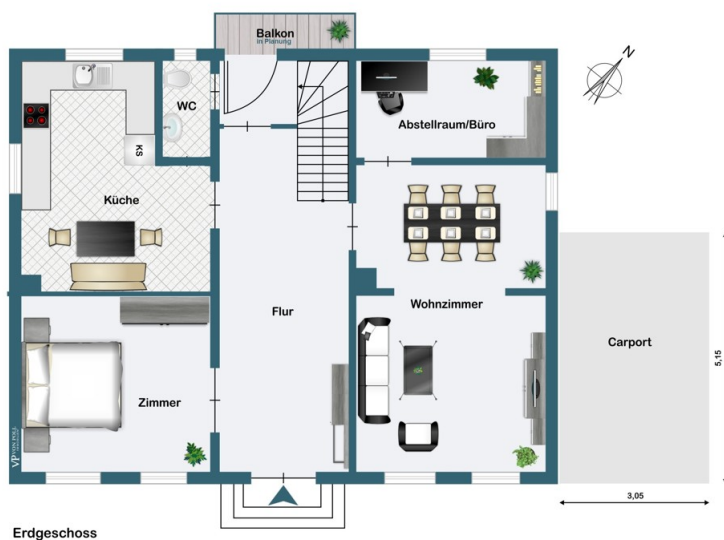
05531 - 70 63 01 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

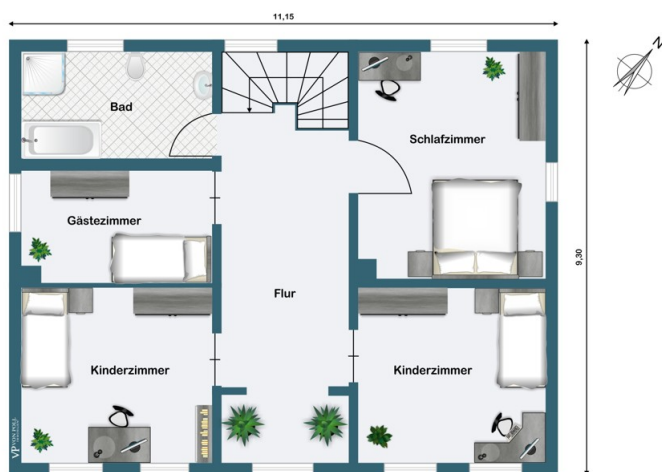
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 23232007 - 37643 Negenborn

## Alaprajzok



Erdgeschoss



Obergeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 23232007 - 37643 Negenborn

## Az első benyomás

Eladó egy 1930-ban épült, modernizált családi ház, körülbelül 148 m<sup>2</sup> lakóterülettel, körülbelül 204 m<sup>2</sup>-es telken. A ház jó állapotban van, utoljára 2023-ban korszerűsítették. 2024-ben a homlokzatot teljesen felújították. A házban összesen 7 szoba található, köztük 3 hálószoba és 2 fürdőszoba. Minden fürdőszobát 2023-ban újítottak fel, és modern állapotban vannak. Minden szobát kifestettek, és új laminált padlót szereltek fel. A vízvezetékeket is 2023-ban cserélték. A konyha újracsempézett, modern dizájnnal rendelkezik. Az ablakok 1999-ből származnak, ezért jó állapotban vannak. A fűtést központi fűtés biztosítja, amelynek kora miatt érdemes cseréjét megfontolni. A ház berendezési tárgyainak és szerelvényeinek minősége átlagosnak mondható. Az ingatlan kényelmes helyen található, a közelben buszmegálló található. Az ingatlan kiváló tömegközlekedési kapcsolatokkal rendelkezik. Az 1997-ben épült parkoló egy autó számára biztosít parkolási lehetőséget. Létezik egy 2002-es erkélyterv, de azt még nem építették be. A házhoz kert is tartozik, amely tökéletes a kikapcsolódásra és a szórakozásra. Itt pihenhet egy mozgalmas nap után a természetben. Összességében ez az ingatlan szilárd alapot nyújt a kényelmes élethez. A modernizációs intézkedéseknek köszönhetően további felújításokra nincs szükség. A ház ideális családok vagy párok számára, akik tágas teret és modern otthont keresnek. További információért vagy megtekintés egyeztetéséhez kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot. Várjuk, hogy személyesen is megmutathassuk Önnek ezt a házat. Fontos! A megtekintés előtt banki visszaigazolás szükséges. Köszönjük megértését! VON POLL FINANCE: Vegye igénybe független és ingyenes konzultációnkat több mint 400 bankkal, és szerezze be jelzáloghitel-tanúsítványunkat álmai ingatlanának lefoglalásához. Lépjen kapcsolatba velünk. Várjuk jelentkezését!

VP azonosító: 23232007 - 37643 Negenborn

## Részletes felszereltség

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!

**VP azonosító: 23232007 - 37643 Negenborn**

## Minden a helyszínról

Negenborn liegt umgeben von Burgberg, Vogler und der Hochebene Odfeld in der Talsenke am Eingang zum Hooptal. Nachbargemeinden sind im Norden Golmbach und Hohenberg, 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.

VP azonosító: 23232007 - 37643 Negenborn

## További információ / adatok

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 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.

VP azonosító: 23232007 - 37643 Negenborn

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jens Lorenz

---

Dürrestraße 1, 37603 Holzminden

Tel.: +49 5531 - 70 63 01 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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