

Holzminden - Silberborn

## Rengeteg hely a családnak: Tágas kétlakásos ház kerttel és szaunával Silberbornban

VP azonosító: 25232008



VÉTELÁR: 219.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 210 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 1.280 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25232008 - 37603 Holzminden - Silberborn**

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

**VP azonosító: 25232008 - 37603 Holzminden - Silberborn**

## Áttekintés

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| VP azonosító          | 25232008               |
| Hasznos lakótér       | ca. 210 m <sup>2</sup> |
| Teto formája          | Nyeregteto             |
| Az ingatlan elérhető  | 25.03.2026             |
| Szobák                | 8                      |
| Hálósobák             | 3                      |
| Fürdoszobák           | 3                      |
| Építés éve            | 1972                   |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Garázs             |

|                          |                                                                             |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 219.000 EUR                                                                 |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Modernizálás / felújítás | 2020                                                                        |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                     |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Szauna, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély |

**VP azonosító: 25232008 - 37603 Holzminden - Silberborn**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                    |               |
|----------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                    | Központifutás |
| Energiaforrás                                      | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratá | 27.08.2035    |
| Energiaforrás                                      | Olaj          |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 295.40 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | H                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1992                       |

**VP azonosító: 25232008 - 37603 Holzminden - Silberborn**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25232008 - 37603 Holzminden - Silberborn**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25232008 - 37603 Holzminden - Silberborn**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25232008 - 37603 Holzminden - Silberborn**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25232008 - 37603 Holzminden - Silberborn**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25232008 - 37603 Holzminden - Silberborn**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25232008 - 37603 Holzminden - Silberborn**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25232008 - 37603 Holzminden - Silberborn**

## Az ingatlan



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

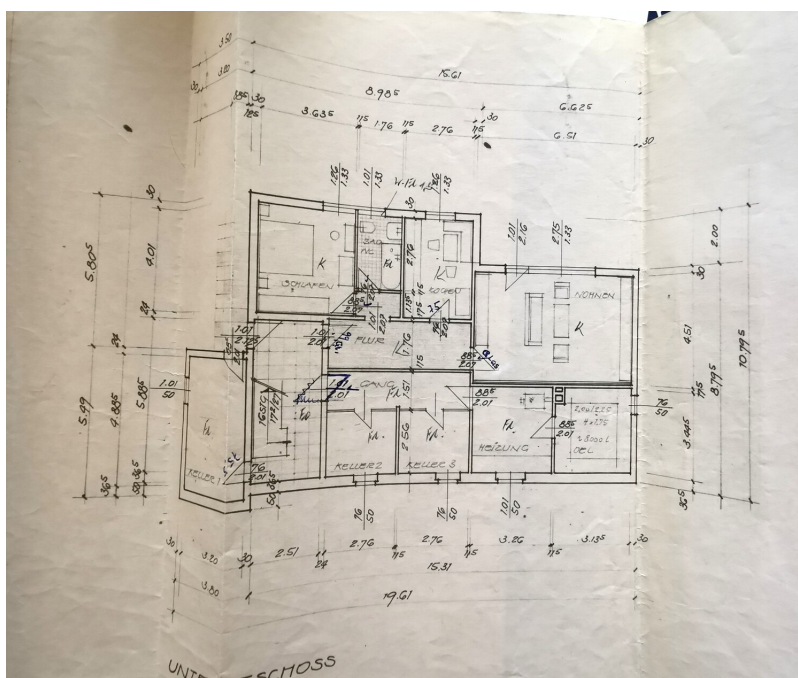
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

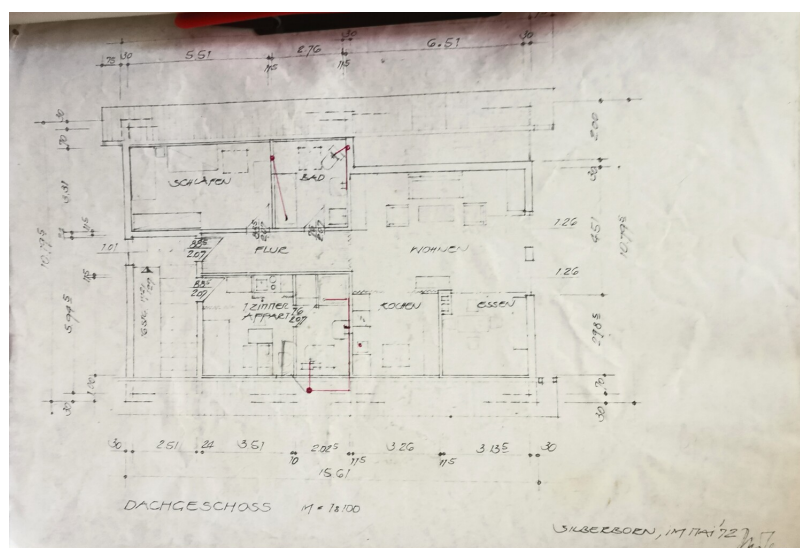
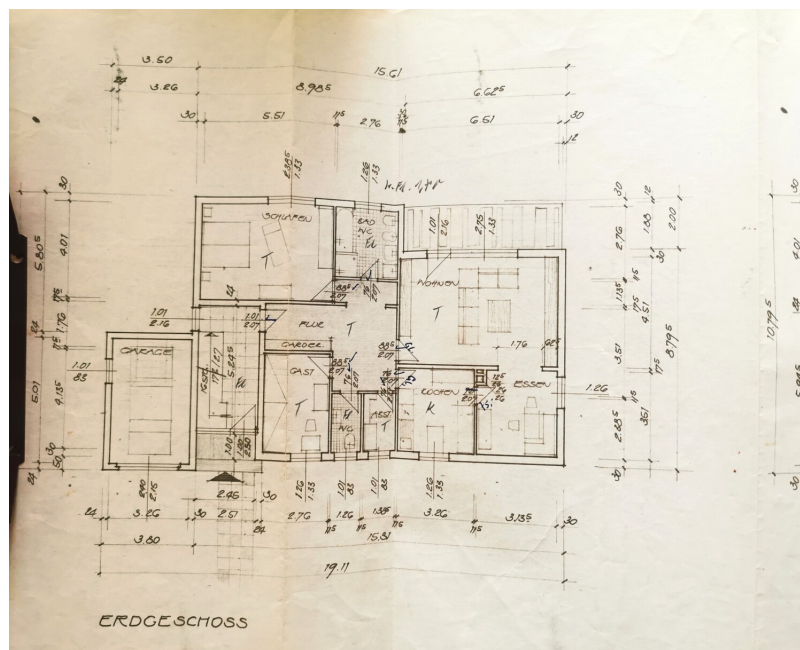
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



VP azonosító: 25232008 - 37603 Holzminden - Silberborn

## Alaprajzok





**VP azonosító: 25232008 - 37603 Holzminden - Silberborn**

## Az első benyomás

Ez a tágas, körülbelül 210 m<sup>2</sup>-es lakóterületű, kétlakásos ház egy nagy, körülbelül 1280 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, és számos lehetőséget kínál családok és azok számára, akik értékelik a rugalmasságot és a tágas életteret. Az 1972-ben épült házat folyamatosan használták és részben korszerűsítették, legutóbb 1992-ben, ami szilárd alapot biztosít az egyedi tervezési lehetőségekhez. A ház két teljes értékű apartmanból áll, és összesen nyolc szobával rendelkezik, köztük három jól arányos hálószobával és három fürdőszobával. Minden egység jól megtervezett alaprajzokkal rendelkezik, amelyek különálló lakóterek kényelmét biztosítják. Van egy külön apartman is – ideális nagyszülők, vendégek számára, vagy akár irodának vagy munkahelynek is. Belül a központi étkezős konyha a fénypont, amely egy funkcionális, beépített konyhával rendelkezik, amely bőséges tárolóhelyet és munkaterületet kínál, így a családi élet központjává válik. A szobák elnyűs elrendezésükkel és sokoldalú felhasználási módjaikkal lenyűgözőek. Több szobában nagy ablakok biztosítják a sok természetes fényt és a kellemes lakókörnyezetet. Az ingatlan felújításra szorul. Néhány ablakot és a fűtési rendszert 1992-re cserélték. A házat megbízható központi fűtési rendszer fűti, amely a hűvösebb hónapokban is kellemes beltéri klímát biztosít. Különös vonzeró a tágas kert: itt bőséges hely található a szabadidőre pihenésre, szabadidős tevékenységekre, gyerekekkel való játékokra, vagy akár saját növények termesztésére is. A telek mérete változatos lehetőségeket kínál a hobbi kertészek és a kertészkedvelek számára. Az ingatlanhoz tartozik egy praktikus garázs is, amely megvédi járművét az időjárás viszontagságaitól, és további tárolóhelyet biztosít. A privát szauna kikapcsolódásra és pihenésre csábít – ez elony mindenkinek, aki otthon szeretné élvezni a wellness-t. A meglévő beépített konyha és egyéb funkciók szilárd alapot nyújtanak a saját élettér kialakításához. A kétlakásos ház elhelyezkedése biztosítja a könnyű hozzáférést a szükséges szolgáltatásokhoz és a kellemes környékhez. Akár többgenerációs otthonról, akár részleges bérbeadásról, akár egy nagycsalád számára – ez a ház méretének és elrendezésének köszönhetően számos lehetőséget kínál. Ha olyan ingatlant keres, amely bőséges hellyel, egyedi tervezési lehetőségekkel és tágas kültéri területtel rendelkezik, ez egy vonzó lehetőség. Tapasztalja meg az egyedülálló hangulatot és a rengeteg lehetőséget, amit ez a kétlakásos ház kínál egy helyszíni megtekintés során. Felhívjuk figyelmét, hogy a megtekintés ütemezéséhez banki visszaigazolás szükséges. Ellenkező esetben a megtekintés nem lehetséges. További fotók kérésre elérhetők! VON POLL FINANCE: Vegye igénybe független és ingyenes konzultációnkat több mint 400 bankkal, és szerezze be jelzáloghitel-tanúsítványunkat álmai ingatlanának lefoglalásához. Várjuk megkeresését!



**VP azonosító: 25232008 - 37603 Holzminden - Silberborn**

## **Részletes felszereltség**

**Großer Garten**

**Garage**

**Sauna**

**Einliegerwohnung mit eigenem Stellplatz**

**2 x Einbauküche**

**Balkon**

**Terrasse**

**Mähroboter**

**VP azonosító: 25232008 - 37603 Holzminden - Silberborn**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25232008 - 37603 Holzminden - Silberborn**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 295.40 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.

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.



**VP azonosító: 25232008 - 37603 Holzminden - Silberborn**

## 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)**