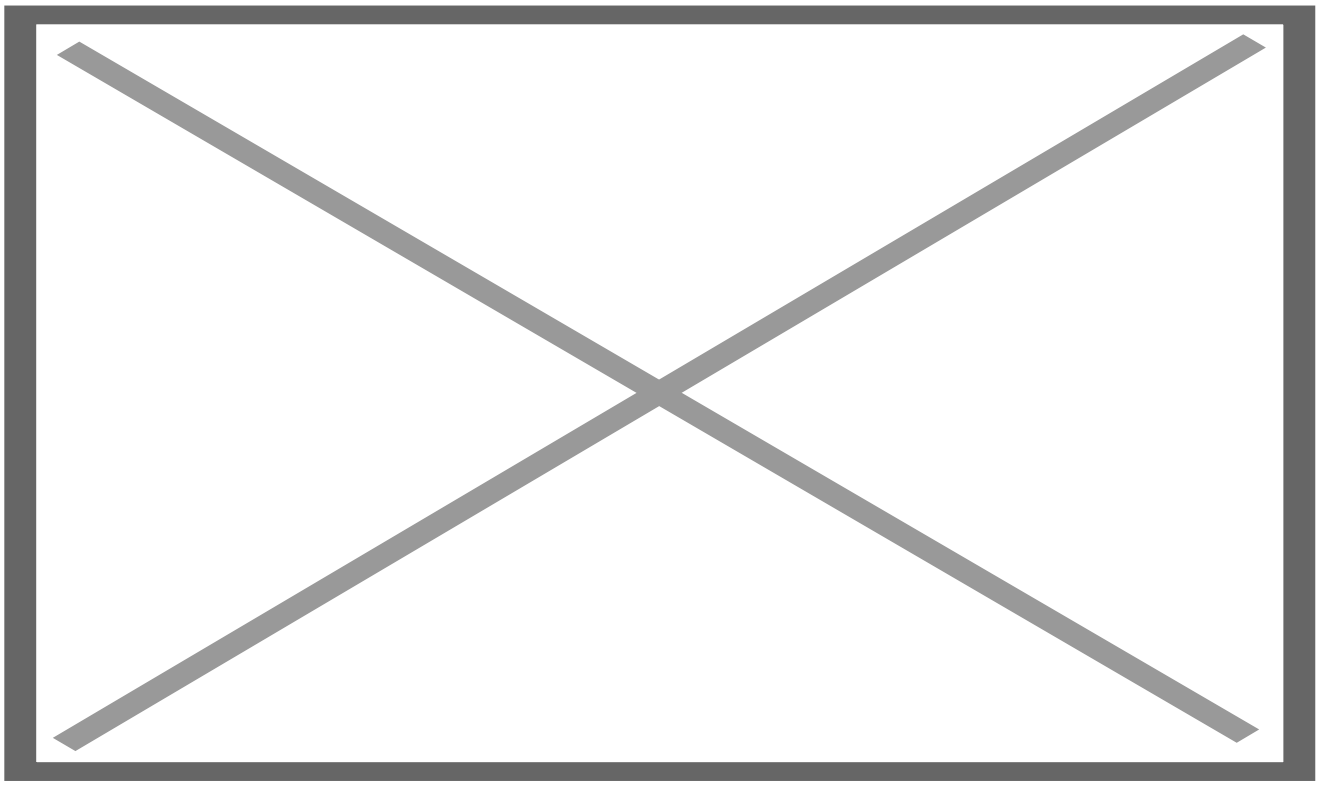
Bodenwerder

Gemütliches Einfamilienhaus mit Kamin, sonniger Terrasse und großem Garten in Bodenwerder

VP azonosító: 26232020



VÉTELÁR: 159.500 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 110.48 m^2 • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 581 m^2

VP azonosító: 26232020 - 37619 Bodenwerder

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 26232020 - 37619 Bodenwerder

Áttekintés

VP azonosító	26232020
Hasznos lakótér	ca. 110.48 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálószobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1955
Parkolási lehetoségek	1 x Garázs

Vételár	159.500 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Vev?i jutalék 3,57 % (áfával) a közokiratba foglalt vételár után
Modernizálás / felújítás	1998
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 104 m²
Felszereltség	Terasz, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 26232020 - 37619 Bodenwerder

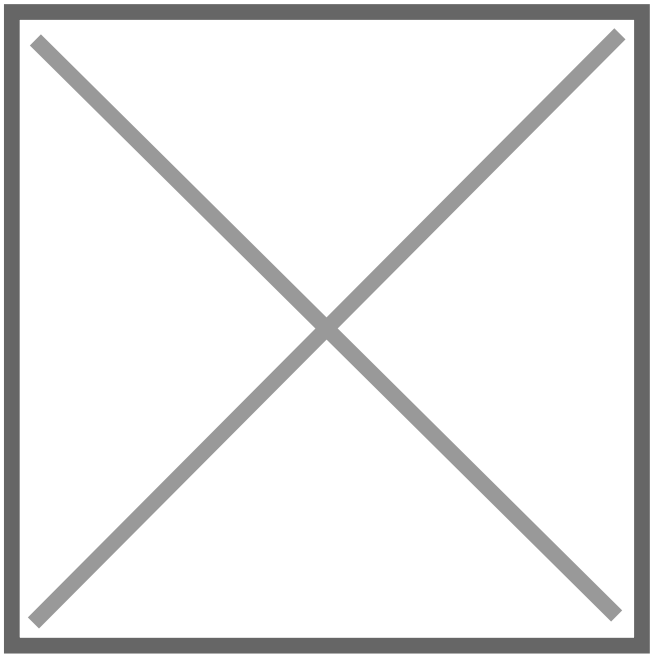
Áttekintés: Energia adatok

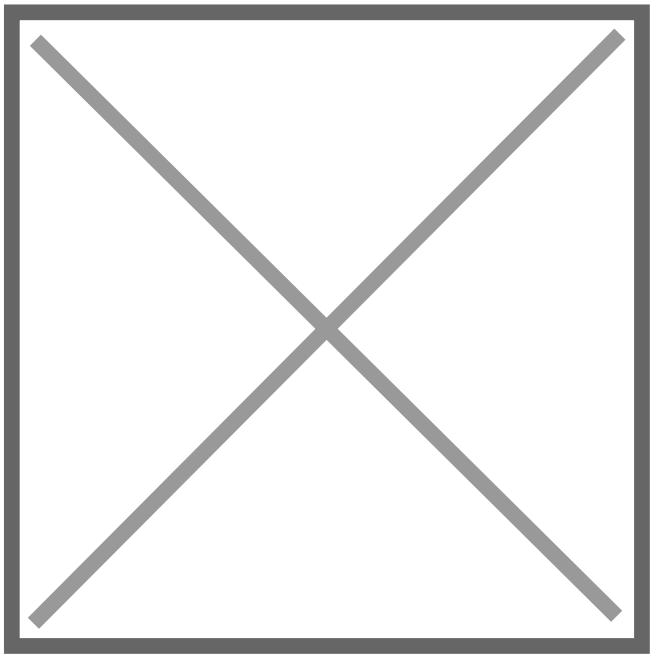
Futési rendszer	Központif?tés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	10.06.2036
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	250.3 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1955

VP azonosító: 26232020 - 37619 Bodenwerder

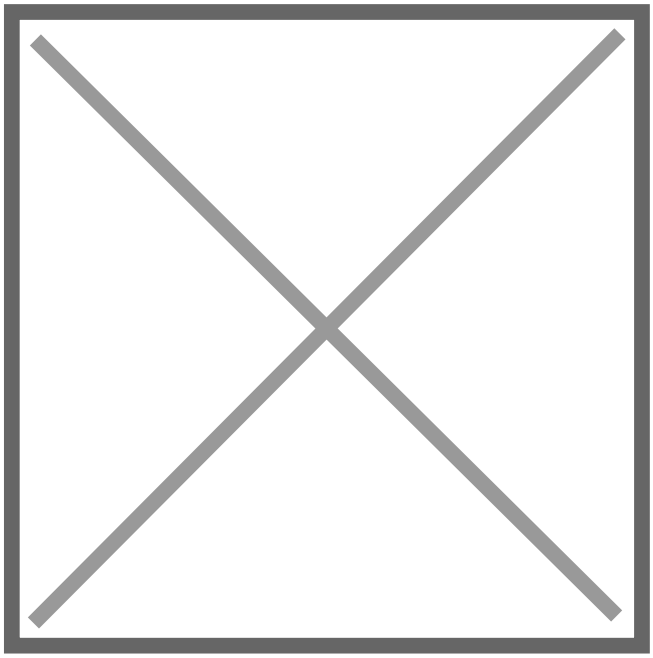
Az ingatlan

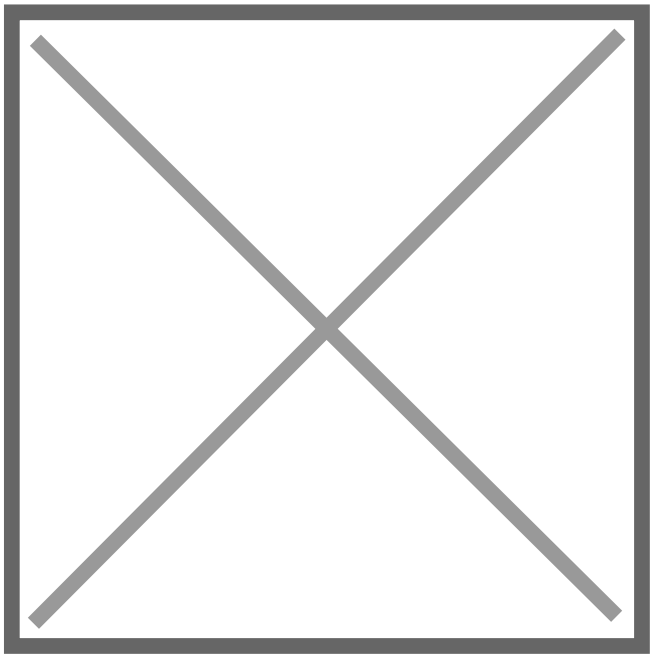




VP azonosító: 26232020 - 37619 Bodenwerder

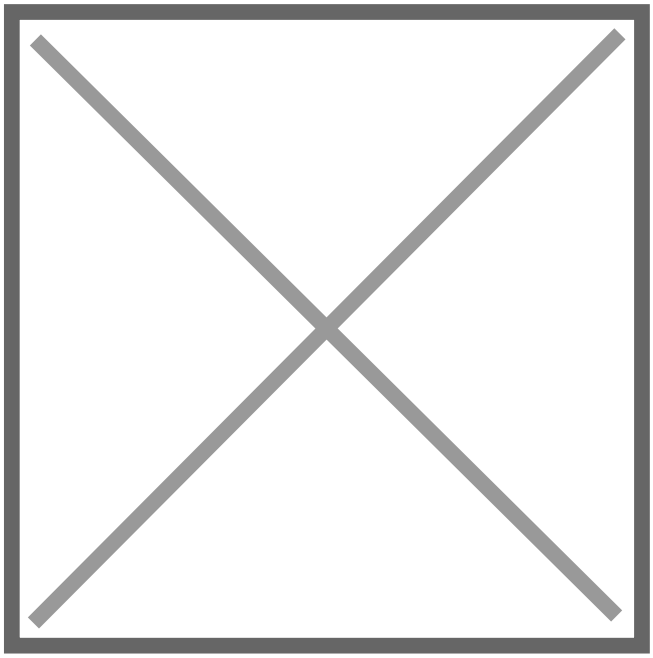
Az ingatlan

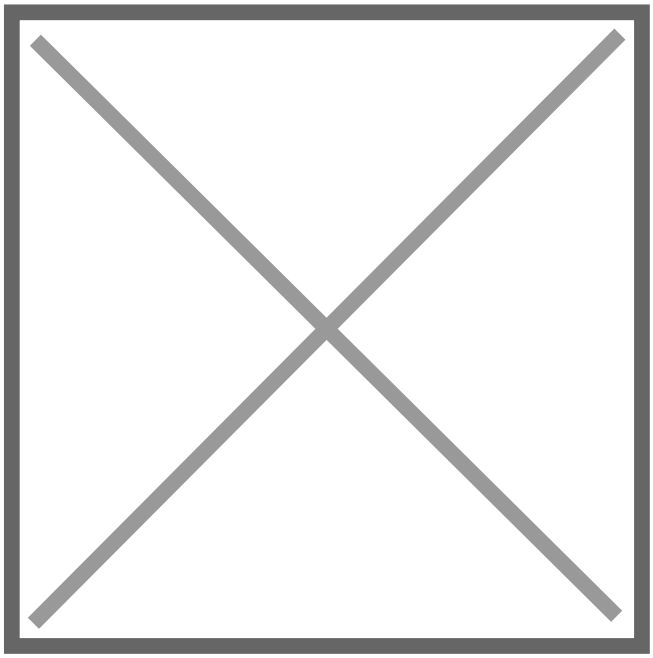




VP azonosító: 26232020 - 37619 Bodenwerder

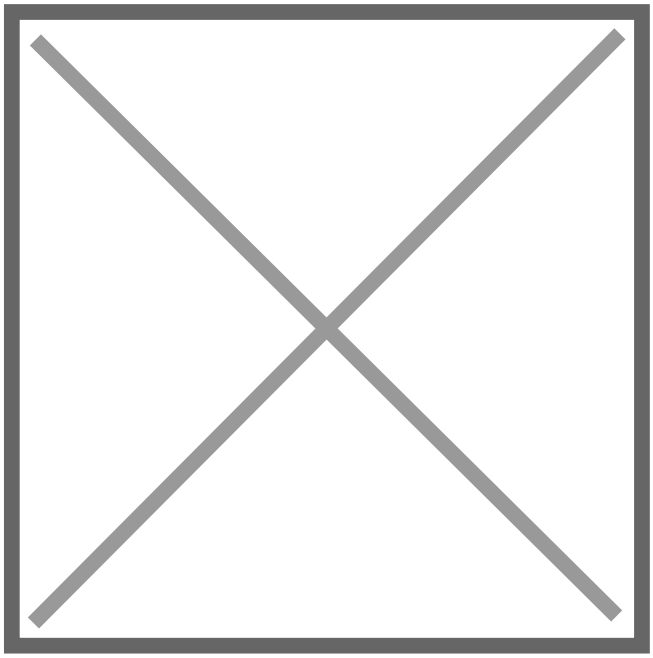
Az ingatlan





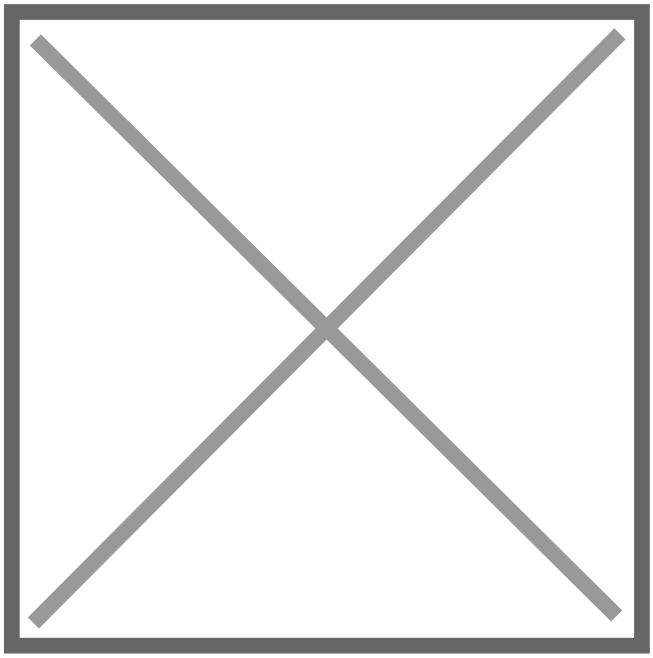
VP azonosító: 26232020 - 37619 Bodenwerder

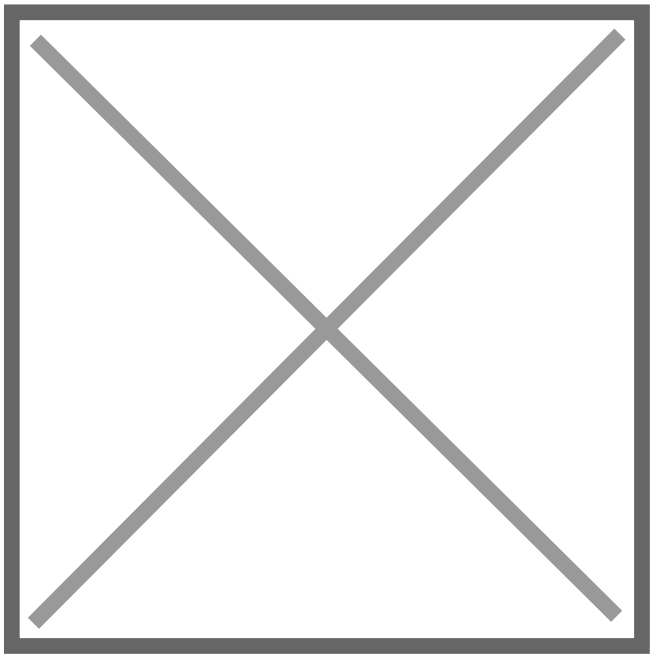
Az ingatlan



VP azonosító: 26232020 - 37619 Bodenwerder

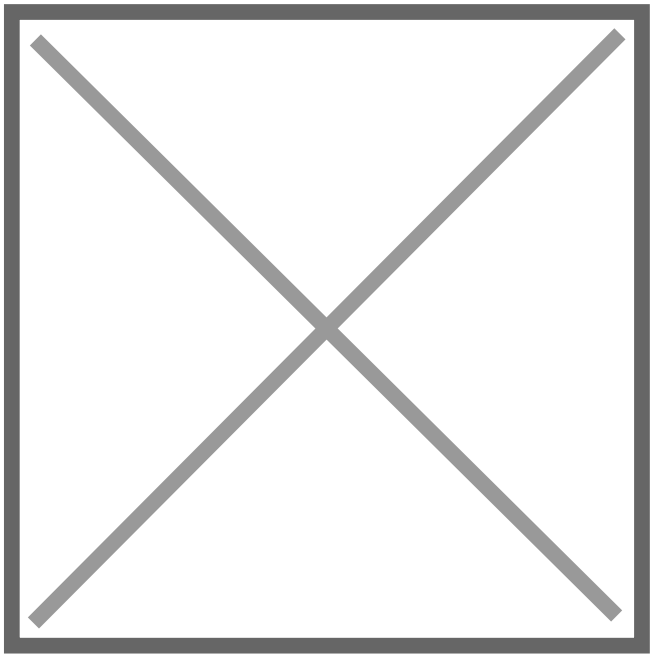
Az ingatlan

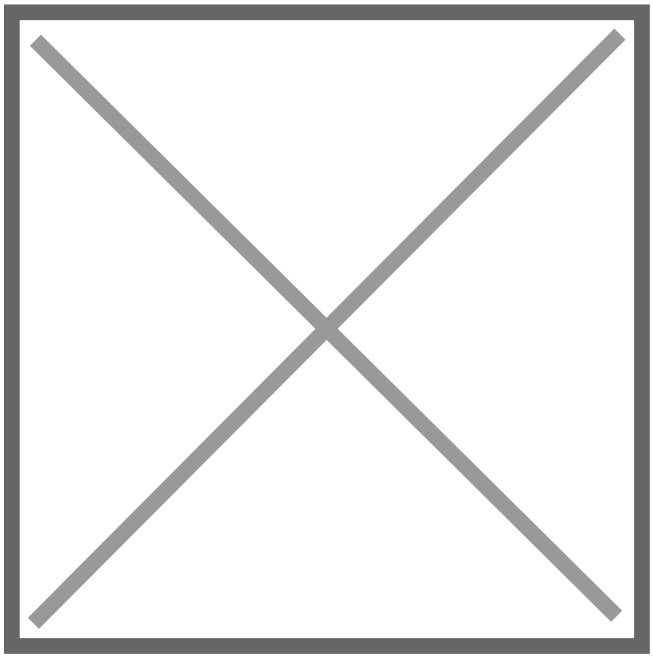




VP azonosító: 26232020 - 37619 Bodenwerder

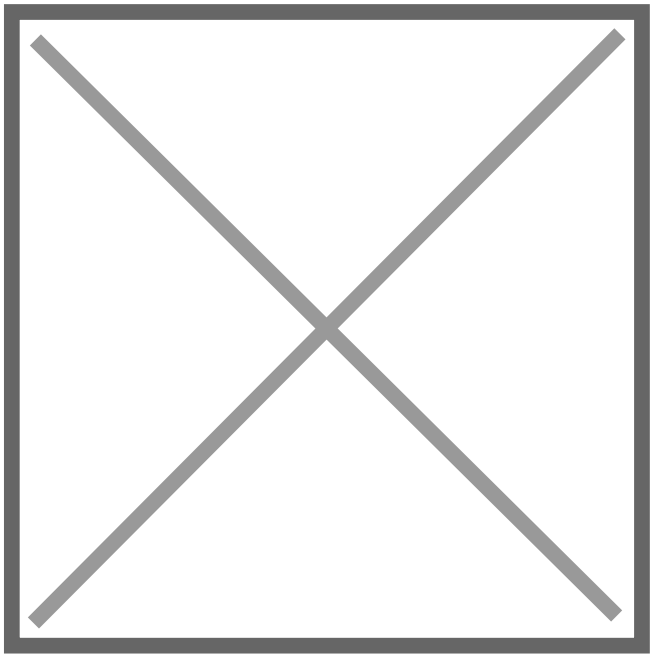
Az ingatlan

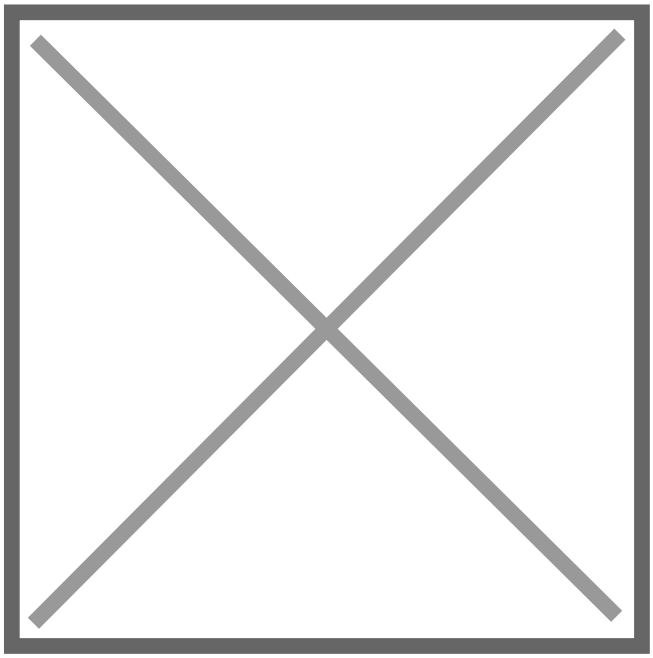




VP azonosító: 26232020 - 37619 Bodenwerder

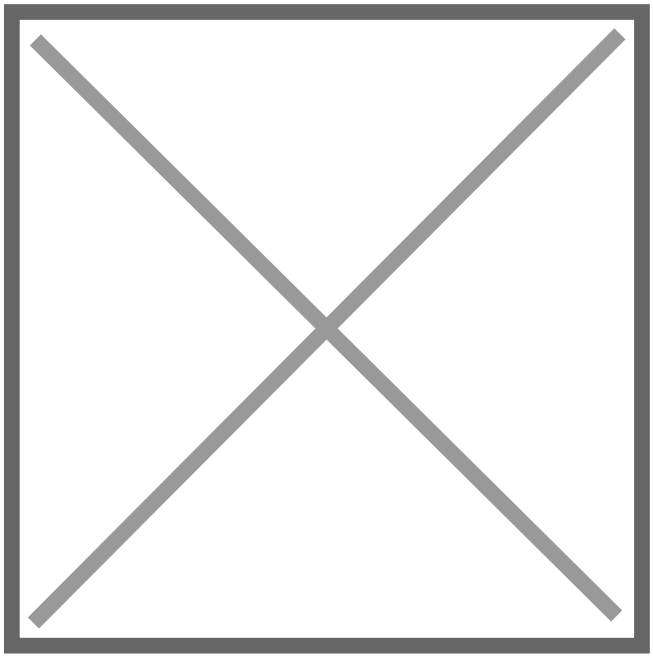
Az ingatlan

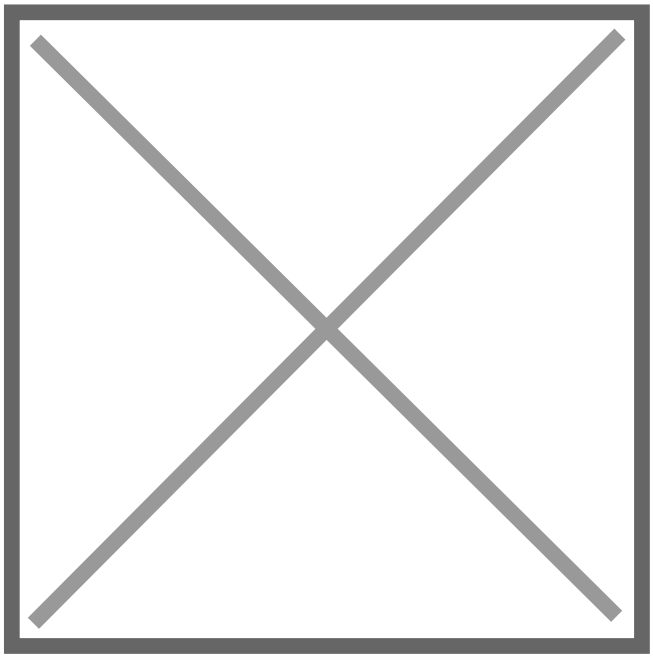




VP azonosító: 26232020 - 37619 Bodenwerder

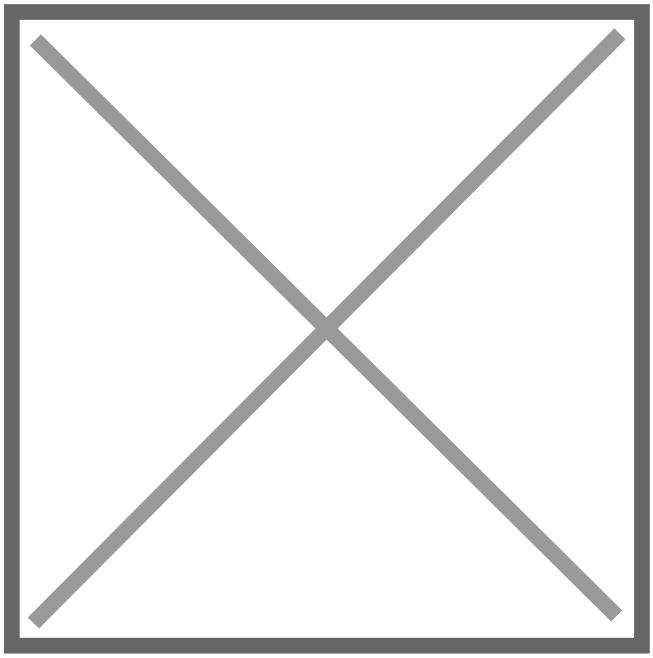
Az ingatlan

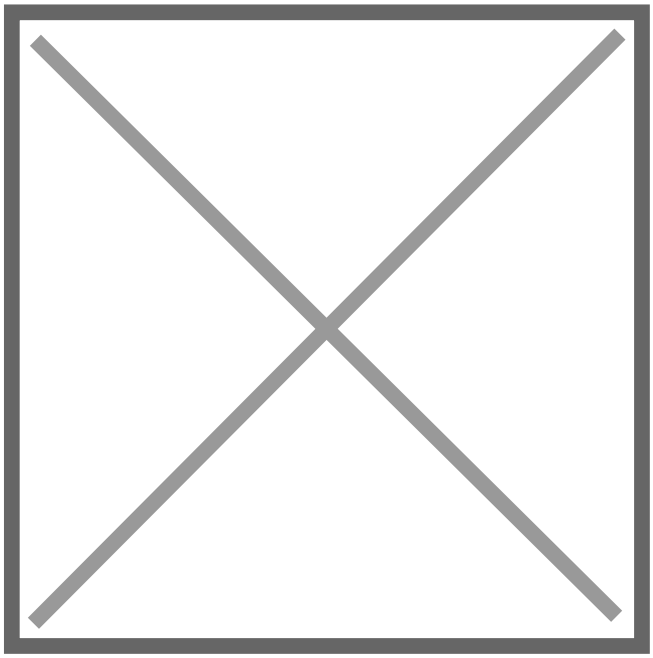




VP azonosító: 26232020 - 37619 Bodenwerder

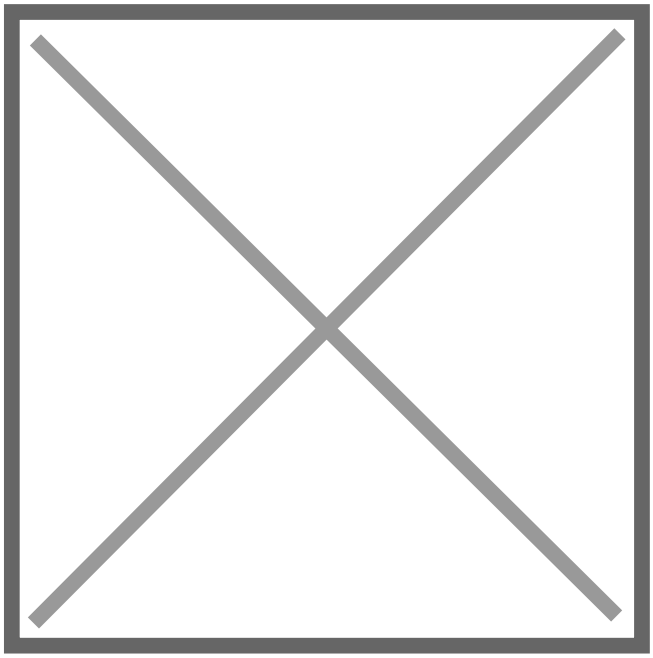
Az ingatlan

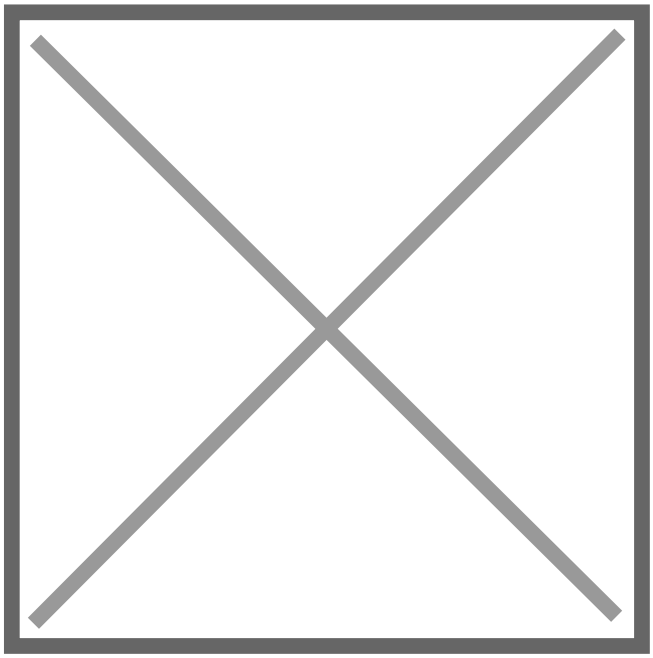




VP azonosító: 26232020 - 37619 Bodenwerder

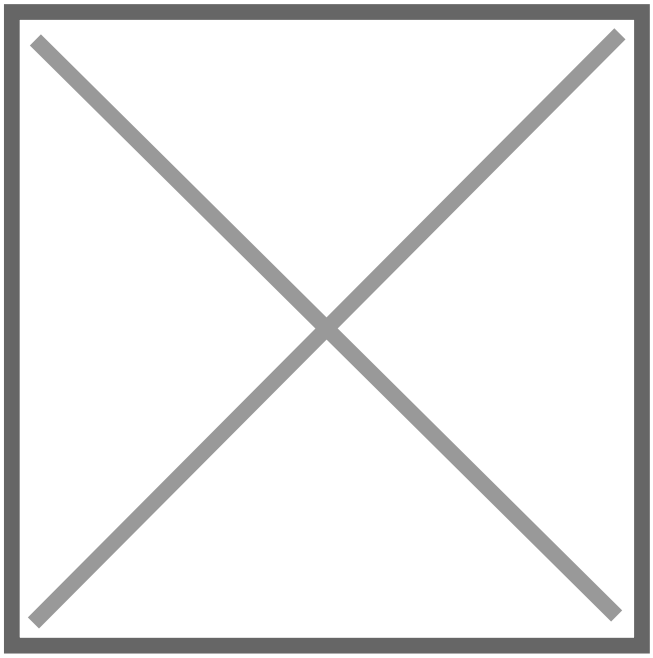
Az ingatlan

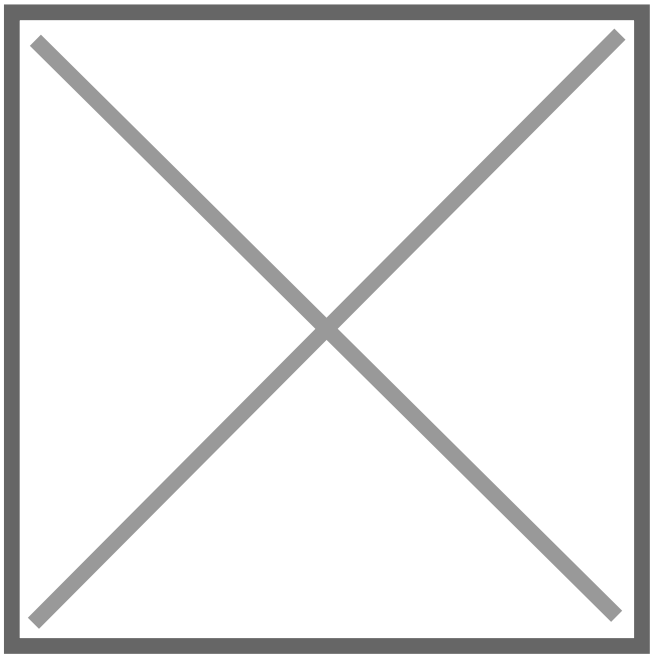




VP azonosító: 26232020 - 37619 Bodenwerder

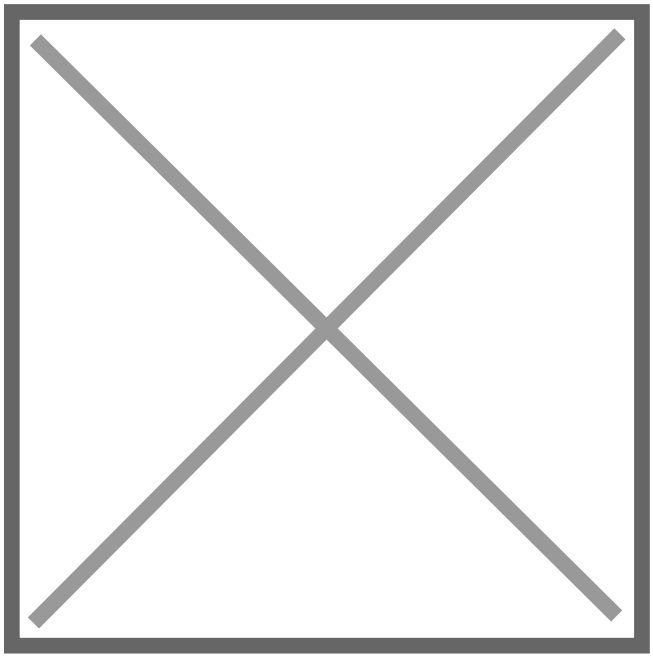
Az ingatlan



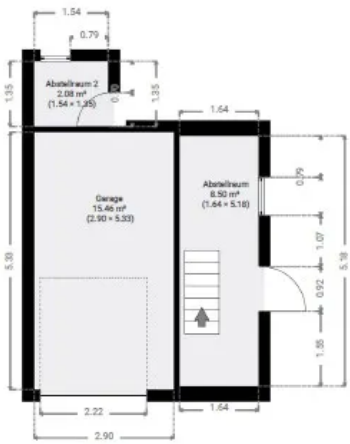


VP azonosító: 26232020 - 37619 Bodenwerder

Az ingatlan

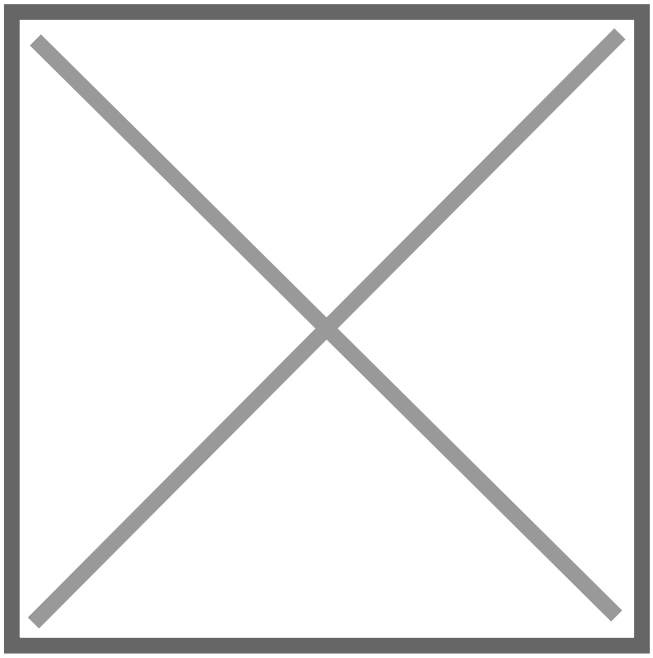


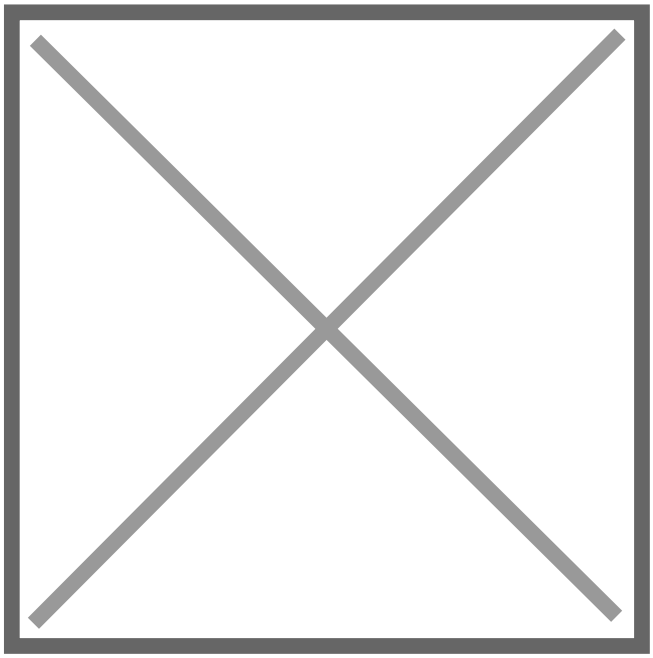
Grundriss Nebengebäude
Erdgeschoss



VP azonosító: 26232020 - 37619 Bodenwerder

Az ingatlan





VP azonosító: 26232020 - 37619 Bodenwerder

Az elso benyomás

Dieses Einfamilienhaus wurde im Jahr 1955 auf einem großzügigen Grundstück von ca. 581 m² errichtet und bietet eine Wohnfläche von ca. 110,48 m², verteilt auf insgesamt sechs Zimmer. Die Immobilie zeichnet sich durch eine interessante Raumaufteilung aus und eignet sich damit für unterschiedliche Wohnwünsche.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und ist bereits fertiggestellt. Die Substanz des Gebäudes ist gepflegt, allerdings ist die Immobilie als renovierungsbedürftig einzustufen, sodass Käufer die Möglichkeit haben, ihre eigenen Vorstellungen bei der anstehenden Modernisierung umzusetzen. Die letzte grundlegende Modernisierung erfolgte im Jahr 1998 – in diesem Zuge wurde eine Gaszentralheizung installiert, die für angenehme Temperaturen in der gesamten Immobilie sorgt.

Der Eingangsbereich des Hauses führt in eine Diele, von der aus die verschiedenen Räume im Erdgeschoss erreichbar sind. Laut Grundriss verteilen sich ein Wohnzimmer mit ca. 16,40 m² sowie ein weiteres, angrenzendes Wohnzimmer mit ca. 14,21 m², das für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten offensteht. Ein separates Esszimmer sowie eine abgeschlossene Küche ergänzen das Raumangebot im Erdgeschoss.

Das Haus verfügt über zwei Badezimmer, was besonders für Familien ein praktisches Extra darstellt. Drei Schlafzimmer bieten ausreichend Raum für individuelle Rückzugsorte.

Besonders zu erwähnen sind die vorhandenen Ausstattungsmerkmale: Ein Kamin sorgt für gemütliche Stunden in der kälteren Jahreszeit. Rollläden an den Fenstern bieten zusätzlichen Sicht- und Sonnenschutz. Zur Liegenschaft gehört außerdem ein Nebengebäude, das eine Garage enthält und zusätzlichen Stauraum sowie weitere Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Die Garage beherbergt ein separates Tor und befindet sich in unmittelbarer Nähe des Hauses.

Der Außenbereich bietet ausreichend Platz für Erholung und Freizeitgestaltung. Eine Terrasse eröffnet den Blick auf den gepflegten, blickgeschützten Garten mit umlaufender Hecke und separatem Sitzbereich und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Darüber hinaus stehen Stellplätze für Fahrzeuge zur Verfügung, was den Alltag erleichtert.

Das Dachgeschoss ist gedämmt und bietet weiteren Stauraum auf dem isolierten Dachboden mit begehbarem Bereich. Die Dacheindeckung entspricht einem Satteldach mit Ziegeln, die zur Optik des Hauses beitragen. Die Immobilie wird auf Basis der aktuellen Sachwertermittlung unter Marktwert angeboten (Stand: 06/2026). Das bietet Interessenten

die Möglichkeit, in eine Immobilie mit Potenzial zu investieren.

Alles in allem überzeugt dieses Einfamilienhaus durch seine vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, die großzügige Grundstücksfläche sowie zahlreiche Ausstattungsmerkmale, die den Wohnkomfort erhöhen. Ein besonderes Plus sind die Gestaltungsmöglichkeiten, die sich durch den renovierungsbedürftigen Zustand ergeben. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den Qualitäten dieses Angebots überzeugen und entdecken Sie die Möglichkeiten, die dieses Haus bietet.

Wichtig!
Vor einer Besichtigung benötigen wir eine Bankbestätigung. Ansonsten kann keine Besichtigung stattfinden.

VP azonosító: 26232020 - 37619 Bodenwerder

Részletes felszereltség

Kamin
Nebengebäude mit Garage
Rollläden
Terrasse
Stellplätze
Dachisolierung
Unter Marktwert auf Basis Sachwertermittlung aus 6/2026

VP azonosító: 26232020 - 37619 Bodenwerder

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 26232020 - 37619 Bodenwerder

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 26232020 - 37619 Bodenwerder

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

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com