

Holzminden - Silberborn

## Tanto spazio per la famiglia: spaziosa casa bifamiliare con giardino e sauna a Silberborn

Codice oggetto: 25232008



PREZZO D'ACQUISTO: 219.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 210 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.280 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 25232008 - 37603 Holzminden - Silberborn**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Planimetrie**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25232008 - 37603 Holzminden - Silberborn**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25232008
Superficie netta	ca. 210 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	25.03.2026
Vani	8
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	219.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25232008 - 37603 Holzminden - Silberborn

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Olio</b>	Consumo energetico	<b>295.40 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>27.08.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>H</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1992</b>

**Codice oggetto: 25232008 - 37603 Holzminden - Silberborn**

## La proprietà



Codice oggetto: 25232008 - 37603 Holzminden - Silberborn

## La proprietà



**Codice oggetto: 25232008 - 37603 Holzminden - Silberborn**

## La proprietà



Codice oggetto: 25232008 - 37603 Holzminden - Silberborn

## La proprietà



Codice oggetto: 25232008 - 37603 Holzminden - Silberborn

## La proprietà



Codice oggetto: 25232008 - 37603 Holzminden - Silberborn

## La proprietà



Codice oggetto: 25232008 - 37603 Holzminden - Silberborn

## La proprietà



Codice oggetto: 25232008 - 37603 Holzminden - Silberborn

## La proprietà



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)





**Codice oggetto: 25232008 - 37603 Holzminden - Silberborn**

## Una prima impressione

Questa spaziosa casa bifamiliare, con una superficie abitabile totale di circa 210 m<sup>2</sup>, sorge su un generoso terreno di circa 1.280 m<sup>2</sup> e offre una varietà di soluzioni abitative per famiglie e per chi apprezza flessibilità e ampi spazi. Costruita nel 1972, la casa è stata costantemente utilizzata e parzialmente ristrutturata, l'ultima delle quali nel 1992, offrendo una solida base per opzioni di progettazione personalizzate. La casa è composta da due appartamenti completi e dispone di un totale di otto locali, tra cui tre camere da letto ben proporzionate e tre bagni. Ogni unità offre planimetrie ben progettate che offrono il comfort di zone giorno separate. È disponibile anche un appartamento separato, ideale per nonni, ospiti o anche come ufficio o spazio di lavoro. All'interno, la cucina abitabile centrale è un punto di forza, dotata di una funzionale cucina componibile che offre ampi spazi di stoccaggio e di lavoro, rendendola il cuore della vita familiare. Gli ambienti colpiscono per la loro disposizione vantaggiosa e la varietà di utilizzi. Le ampie finestre in diverse stanze garantiscono molta luce naturale e un ambiente abitativo piacevole. L'immobile necessita di ristrutturazione. Alcune finestre e l'impianto di riscaldamento sono stati sostituiti nel 1992. La casa è riscaldata da un affidabile impianto di riscaldamento centralizzato, che garantisce un clima interno confortevole anche nei mesi più freddi. Un punto di forza particolare è l'ampio giardino: qui troverete ampio spazio per rilassarvi all'aperto, dedicarvi al tempo libero, giocare con i bambini o persino coltivare le vostre piante. Le dimensioni del terreno offrono diverse possibilità per gli amanti del giardinaggio e del giardinaggio. La proprietà comprende anche un pratico garage che protegge il vostro veicolo dalle intemperie e offre ulteriore spazio di stoccaggio. Una sauna privata invita a rilassarsi e distendersi: un vantaggio per chi desidera godersi il benessere a casa. La cucina componibile esistente e altre caratteristiche offrono una solida base per creare il proprio spazio abitativo. La posizione di questa casa bifamiliare garantisce un facile accesso ai servizi essenziali e un quartiere piacevole. Che si tratti di una casa multigenerazionale, di un affitto parziale o di una famiglia numerosa, questa casa offre una varietà di opzioni grazie alle sue dimensioni e alla sua disposizione. Se state cercando una proprietà con molto spazio, possibilità di progettazione personalizzata e un'ampia area esterna, questa è un'opportunità interessante. Scoprite l'atmosfera unica e le molteplici possibilità che questa casa bifamiliare offre durante una visita in loco. Si prega di notare che è richiesta la conferma bancaria prima di fissare una visita. In caso contrario, la visita non potrà aver luogo. Ulteriori foto sono disponibili su richiesta! VON POLL FINANCE: Approfittate della nostra consulenza indipendente e gratuita con una selezione di oltre 400 banche e assicuratevi il nostro certificato di mutuo per prenotare la proprietà dei vostri sogni. Non vediamo l'ora di ricevere la vostra richiesta!

**Codice oggetto: 25232008 - 37603 Holzminden - Silberborn**

## **Dettagli dei servizi**

**Großer Garten**

**Garage**

**Sauna**

**Einliegerwohnung mit eigenem Stellplatz**

**2 x Einbauküche**

**Balkon**

**Terrasse**

**Mähroboter**

**Codice oggetto: 25232008 - 37603 Holzminden - Silberborn**

## **Tutto sulla posizione**

**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 nahe 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.**

**Codice oggetto: 25232008 - 37603 Holzminden - Silberborn**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 295.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

**Codice oggetto: 25232008 - 37603 Holzminden - Silberborn**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Jens Lorenz**

---

**Dürrestraße 1, 37603 Holzminden**

**Tel.: +49 5531 - 70 63 01 0**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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