

Holzminden

# Viel Raum zum Leben: Einfamilienhaus mit großem Garten und Terrasse in Holzminden

CODICE OGGETTO: 25232011



PREZZO D'ACQUISTO: 239.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.143 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25232011 - 37603 Holzminden

- 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: 25232011 - 37603 Holzminden

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25232011
Superficie netta	ca. 120 m <sup>2</sup>
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1967
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	239.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2016
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 60 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25232011 - 37603 Holzminden

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	238.90 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	14.07.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2013

CODICE OGGETTO: 25232011 - 37603 Holzminden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25232011 - 37603 Holzminden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25232011 - 37603 Holzminden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25232011 - 37603 Holzminden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25232011 - 37603 Holzminden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25232011 - 37603 Holzminden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25232011 - 37603 Holzminden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25232011 - 37603 Holzminden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25232011 - 37603 Holzminden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25232011 - 37603 Holzminden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25232011 - 37603 Holzminden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25232011 - 37603 Holzminden

## La proprietà



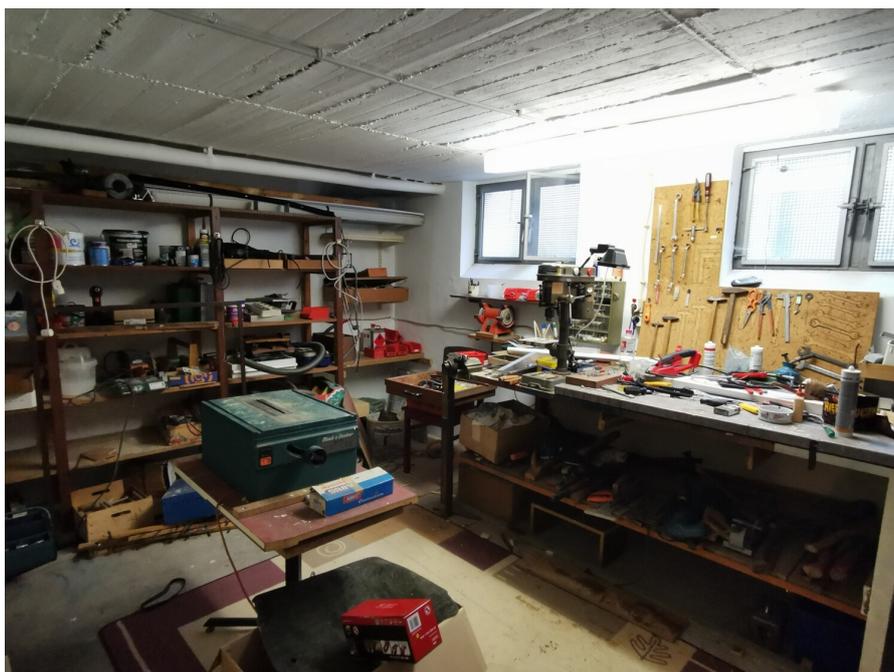
CODICE OGGETTO: 25232011 - 37603 Holzminden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25232011 - 37603 Holzminden

## La proprietà





**CODICE OGGETTO: 25232011 - 37603 Holzminden**

## Una prima impressione

Dieses freistehende Einfamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> und insgesamt fünf Zimmern großzügige Räumlichkeiten für Familien oder Paare, die Wert auf Platz und Gestaltungsmöglichkeiten legen. Das Haus befindet sich auf einem etwa 1.143 m<sup>2</sup> großen Grundstück am ruhigen Stadtrand und eignet sich damit hervorragend für Menschen, die naturnah und dennoch stadtnah wohnen möchten.

Das im Jahr 1967 fertiggestellte Haus ist renovierungsbedürftig und eröffnet neuen Eigentümern die Chance, eigene Wohnideen und Modernisierungswünsche umzusetzen. In den vergangenen Jahren wurden bereits einige wichtige Modernisierungen vorgenommen: Die Heizungsanlage wurde 2013 erneuert, wodurch das Haus über eine Zentralheizung verfügt. Im Jahr 2016 sind teilweise neue Fenster eingebaut worden, die den Wohnkomfort erhöhen.

Der klar strukturierte Grundriss verteilt sich auf zwei Ebenen. Im Erdgeschoss betreten Sie ein einladendes Wohnzimmer mit großzügigem Lichteinfall. Angrenzend befindet sich eine praktische Einbauküche, die alle erforderlichen Geräte bietet und genügend Platz für gemeinsames Kochen und Speisen bereithält. Ebenfalls im Erdgeschoss liegen zwei Zimmer, die als Schlafzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können, sowie ein Badezimmer mit Dusche.

Das Dachgeschoss stellt zusätzliche Nutzfläche bereit. Aufgrund der Deckenhöhe von 2 Metern ist dieser Bereich nicht als Wohnfläche ausgewiesen, eignet sich aber hervorragend als Lagerraum, Hobby- oder Arbeitsbereich.

Ein weiteres Highlight des Anwesens ist der großzügige Garten, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ob für Kinder zum Spielen, als Fläche für den Anbau von Gemüse oder für gesellige Stunden auf der Terrasse mit fest integriertem Grillplatz – hier findet jeder seinen Lieblingsplatz im Freien. Die große Grundstücksfläche sorgt für ein angenehmes Raumgefühl und Privatsphäre. Für Ihren Fuhrpark steht eine Garage zur Verfügung, die nicht nur Ihr Fahrzeug schützt, sondern auch zusätzlichen Stauraum schafft.

Zur technischen Ausstattung des Hauses gehört eine Satellitenanlage, die ein umfangreiches TV-Angebot ermöglicht. Die Ausstattungsqualität ist als normal zu bezeichnen und bietet eine solide Basis für individuelle Wohn- und Gestaltungskonzepte.

Die Lage am Stadtrand vereint die Vorteile einer guten Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, und öffentlichen Verkehrsanbindungen mit der ruhigen Umgebung und viel Grün. Dieses Haus eignet sich besonders für Interessenten, die ein Haus nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten und Wert auf ein großes Grundstück sowie großzügige Raumaufteilung legen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen.

**WICHTIG!** Vor einer Besichtigung benötigen wir eine Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank. Ansonsten können keine Besichtigungen durchgeführt werden.

Gerne helfen wir Ihnen bei Ihrer Finanzierung!

**CODICE OGGETTO: 25232011 - 37603 Holzminden**

## Dettagli dei servizi

Großer Garten

Terrasse mit Grillplatz

Garage

Viel Nutzfläche im Dachgeschoss (Aufgrund Höhe von 2 Meter nicht als Wohnfläche ausgewiesen)

Ruhige Stadtrandlage

Einbauküche

Satellitenanlage

**CODICE OGGETTO: 25232011 - 37603 Holzminden**

## Tutto sulla posizione

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 Stadtrandnähe.

Weitere Informationen erhalten Sie zudem auf folgende Seiten:

[www.holzminden.de](http://www.holzminden.de)

[www.stadtmarketing-holzminden.de](http://www.stadtmarketing-holzminden.de)

[www.werbekreis-holzminden.de](http://www.werbekreis-holzminden.de)

**CODICE OGGETTO: 25232011 - 37603 Holzminden**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 238.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.  
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 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: 25232011 - 37603 Holzminden**

## 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)