

Fürstenberg

# Familienleben mit großem Garten und sonniger Terrasse mit 2 Garagen in Fürstenberg

Codice oggetto: 26232011



PREZZO D'ACQUISTO: 69.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 125 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 738 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26232011 - 37699 Fürstenberg**

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

**Codice oggetto: 26232011 - 37699 Fürstenberg**

## A colpo d'occhio

<b>Codice oggetto</b>	<b>26232011</b>	<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>69.000 EUR</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 125 m<sup>2</sup></b>	<b>Casa</b>	<b>Casa bifamiliare</b>
<b>Tipologia tetto</b>	<b>a due falde</b>	<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3570 Euro (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Vani</b>	<b>6</b>	<b>Modernizzazione / Riqualificazione</b>	<b>1980</b>
<b>Camere da letto</b>	<b>3</b>	<b>Stato dell'immobile</b>	<b>Necessita ristrutturazione</b>
<b>Bagni</b>	<b>2</b>	<b>Tipologia costruttiva</b>	<b>massiccio</b>
<b>Anno di costruzione</b>	<b>1953</b>	<b>Caratteristiche</b>	<b>Terrazza, Sauna, Giardino / uso comune</b>
<b>Garage/Posto auto</b>	<b>2 x Garage</b>		

Codice oggetto: 26232011 - 37699 Fürstenberg

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Elettricità</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>10.04.2036</b>	Consumo energetico	<b>275.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Fonte di alimentazione	<b>Elettrico</b>	Classe di efficienza energetica	<b>H</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1977</b>

Codice oggetto: 26232011 - 37699 Fürstenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26232011 - 37699 Fürstenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26232011 - 37699 Fürstenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26232011 - 37699 Fürstenberg

## La proprietà



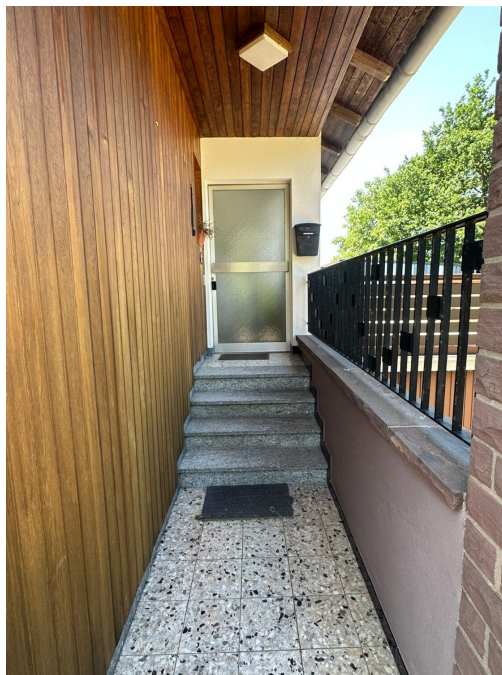
Codice oggetto: 26232011 - 37699 Fürstenberg

## La proprietà



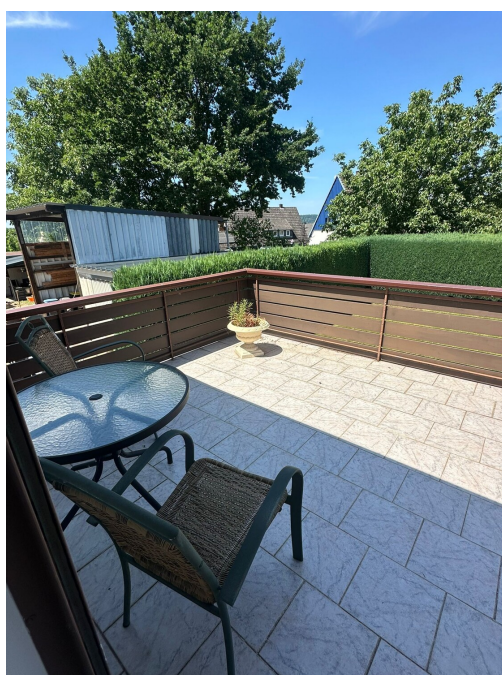
Codice oggetto: 26232011 - 37699 Fürstenberg

## La proprietà



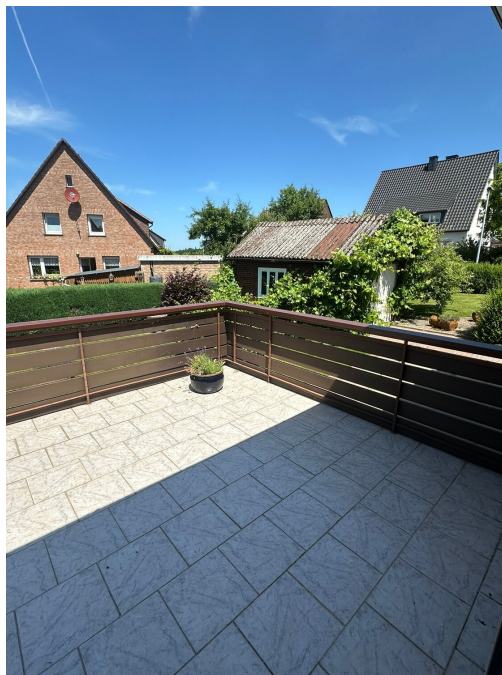
Codice oggetto: 26232011 - 37699 Fürstenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26232011 - 37699 Fürstenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26232011 - 37699 Fürstenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26232011 - 37699 Fürstenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26232011 - 37699 Fürstenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26232011 - 37699 Fürstenberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26232011 - 37699 Fürstenberg

## 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:

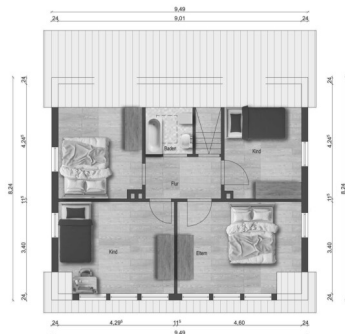
05531 - 70 63 01 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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



## Dachgeschoss



Gebäudeart: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung		
Adresse: ... 1, 37089 Försenberg		
Planinhalt: DG	Form:	
Maßstab: 1:100	Datum: 17.04.20	

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26232011 - 37699 Fürstenberg**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1953 mit einer Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup>, das sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 738 m<sup>2</sup> befindet. Die Immobilie ist renovierungsbedürftig und bietet viel Potenzial zur individuellen Gestaltung und Modernisierung. Das Haus eignet sich sowohl als klassisches Zweifamilienhaus als auch für die Nutzung als Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung.

Das Zweifamilienhaus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer. Zwei Badezimmer sind im Haus vorhanden, was den Alltag für eine größere Familie oder einen Mehrgenerationenhaushalt angenehm gestaltet. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine Terrasse, die zusätzlichen Platz zum Verweilen im Freien eröffnet. Der große Garten schließt sich an und lässt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zu – ob als Spielfläche, Bereich für Pflanzenfreunde oder Ort für gesellige Treffen.

Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, sodass neue Eigentümer ihre individuellen Wünsche und Vorstellungen bei der Modernisierung einbringen können. Die letzte größere Modernisierung erfolgte im Jahre 1980 im Rahmen des Ausbaus der Gauben. Bereits 1968 wurde das Haus um eine Garage erweitert, die direkt am Gebäude liegt und bequemes Parken ermöglicht. Eine weitere Garage ist im Gartenbereich zu finden, sodass ausreichend Stellflächen zur Verfügung stehen.

Die Beheizung der Immobilie erfolgt über eine elektrische Heizung. Die Ausstattungsqualität ist als normal zu bezeichnen. Besonders hervorzuheben ist die flexible Nutzungsmöglichkeit: Das Haus kann als Zweifamilienhaus mit zwei weitgehend unabhängigen Wohneinheiten oder als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung genutzt werden. Dies bietet Flexibilität – sei es für Familienmitglieder verschiedener Generationen oder zur Kombination von Wohnen und Vermieten.

Ein weiterer Punkt betrifft den Erbpachtvertrag: Die Immobilie befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück. Die jährlich anfallende Erbpachtmiete beläuft sich auf 233 Euro.

Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen gehören zwei Garagen – eine direkt am Haus, eine im Gartenbereich – und eine großzügige Terrasse mit Blick an den großen Garten. Die Standortvorteile sowie das große Grundstücksangebot ergänzen den Charakter als vielseitig nutzbare Immobilie.

Das Haus eignet sich sowohl für handwerklich versierte Käufer, die bereit sind, eigene Akzente zu setzen, als auch für Familien oder Paare mit einem Bedarf an mehr Wohnfläche

**und einem großzügigen Grundstück. Es handelt sich um eine Immobilie, die mit dem richtigen Konzept zum modernen und persönlichen Zuhause werden kann.**

**Fazit:**

**Fürstenberg bietet eine attraktive Kombination aus ruhiger, naturnaher Wohnlage und guter regionaler Anbindung. Die Nähe zu mehreren Mittelzentren sowie die Einbindung in das Verkehrsnetz des Weserberglands machen den Standort insbesondere für Naturliebhaber, Pendler und Erholungssuchende interessant.**

**Vor einer Besichtigung ist ein Finanzierungsnachweis oder Kapitalnachweis erforderlich. Ansonsten finden keine Besichtigungen statt. Danke für Ihr Verständnis!**

**Haben Sie Interesse an weiteren Informationen oder möchten Sie einen Besichtigungstermin vereinbaren? Gerne stehen wir Ihnen zur Verfügung und beantworten Ihre Fragen. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Haus mit großem Potenzial kennenzulernen.**

**Codice oggetto: 26232011 - 37699 Fürstenberg**

## **Dettagli dei servizi**

**Garage direkt am Haus**

**Garage Garten**

**Erbpachtvertrag 233 jährliche Erbpachtmiete**

**Zweifamilienhaus bzw. Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung**

**Terrasse**

**Großer Garten**

**Sauna**

**Mittlerweile ist das Objekt geräumt**

**Codice oggetto: 26232011 - 37699 Fürstenberg**

## **Tutto sulla posizione**

Die Ortschaft Fürstenberg (Weser) liegt im südlichen Niedersachsen im Landkreis Holzminden, landschaftlich reizvoll oberhalb der Weser am Rand des Naturparks Solling-Vogler. Die Umgebung ist geprägt von einer attraktiven Mittelgebirgslandschaft sowie einer hohen Freizeit- und Erholungsqualität. Als staatlich anerkannter Ausflugsort bietet Fürstenberg eine ruhige Wohnlage mit naturnahem Charakter und gleichzeitig guter Anbindung an die umliegenden Städte.

Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Höxter (ca. 5 km), Holzminden (ca. 10 km) sowie Beverungen. Die Region zeichnet sich durch ihre Nähe zu Nordrhein-Westfalen sowie eine zentrale Lage im Weserbergland aus.

### **Verkehrsanbindung**

#### **Individualverkehr:**

Fürstenberg ist über gut ausgebaute Land- und Bundesstraßen erreichbar. Die Anbindung erfolgt insbesondere über die B64/B83 in Richtung Höxter, Holzminden und Paderborn. Dadurch sind regionale und überregionale Ziele schnell erreichbar.

#### **ÖPNV / Bahn:**

Eine direkte Bahnanbindung besteht im Ort nicht. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in:

Lauenförde-Beverungen (Anbindung Richtung Göttingen)

Höxter-Rathaus (Anbindung Richtung Paderborn)

Von dort bestehen regelmäßige Verbindungen im Regionalverkehr. Die Weiterfahrt nach Fürstenberg erfolgt über Buslinien (u. a. Linie 515).

#### **Busverkehr:**

Fürstenberg ist in das regionale Busnetz eingebunden und bietet Verbindungen in die umliegenden Städte und Gemeinden.

#### **Wasser- & Freizeitverkehr:**

Die Lage an der Weser ermöglicht zudem touristische Anbindungen, z. B. über die Weserschiffahrt sowie den bekannten Weserradweg.

### **Infrastruktur & Erreichbarkeit**

**Rad- und Freizeitwege:**

**Direkte Lage am Weserradweg (überregional bedeutende Radroute)**

**Nähe zum Europa-Radweg R1**

**? Hoher Freizeitwert und touristische Attraktivität**

**Regionale Infrastruktur:**

**Die Region ist Teil eines gut entwickelten Verkehrsraums entlang der Weser mit Anbindung an Straßen-, Schienen- und Wasserwege. Diese ermöglichen sowohl Pendlerverkehre als auch touristische Nutzung.**

**???? Nahversorgung & Einrichtungen**

**Die Grundversorgung (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten) ist in den nahegelegenen Orten wie Höxter und Holzminden umfassend gewährleistet.**

**Kulturelle und touristische Infrastruktur vor Ort wird u. a. ergänzt durch:**

**Museum Schloss Fürstenberg (Porzellanmanufaktur & Museum)**

**Codice oggetto: 26232011 - 37699 Fürstenberg**

## **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)**