

Holenberg

# Historisches Mehrfamilienhaus mit Kamin, Balkon und Ferienwohnungsträume in Holenberg

*Número da propriedade: 26232002*



**PREÇO DE COMPRA: 65.000 EUR • ÁREA: ca. 250 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 416 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 26232002 - 37642 Holenberg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26232002 - 37642 Holenberg

## Numa vista geral

Número da propriedade	26232002	Preço de compra	65.000 EUR
Área	ca. 250 m <sup>2</sup>	Natureza	Moradia multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3.570 Euro (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	9	Modernização / Reciclagem	1999
Quartos	3	Área útil	ca. 40 m <sup>2</sup>
Casas de banho	3	Móveis	Terraço, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1870		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 26232002 - 37642 Holenberg

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Eleticidade	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	21.12.2035	Procura final de energia	314.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Aquecimento	Elétrico	Classificação energética	H
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2004

Número da propriedade: 26232002 - 37642 Holenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 26232002 - 37642 Holenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 26232002 - 37642 Holenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 26232002 - 37642 Holenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 26232002 - 37642 Holenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 26232002 - 37642 Holenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 26232002 - 37642 Holenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 26232002 - 37642 Holenberg

## O imóvel



Número da propriedade: 26232002 - 37642 Holenberg

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Jens Lorenz  
Geschäftstelleninhaber Holzminden

Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

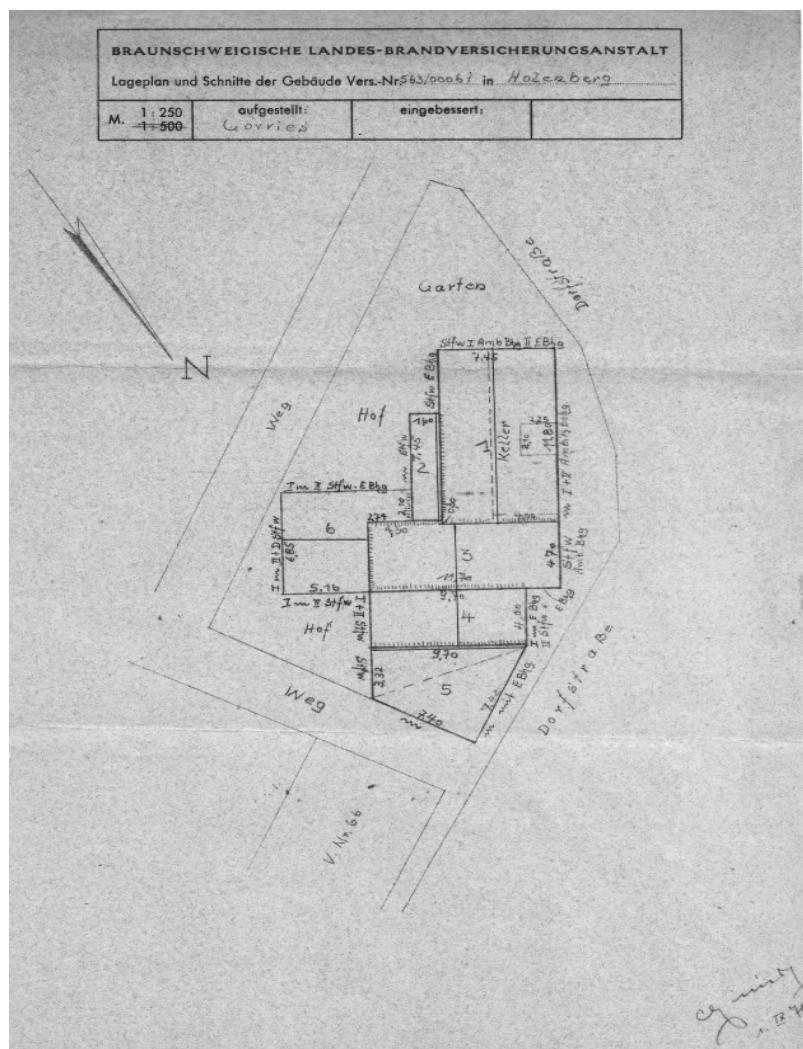
05531 - 70 63 01 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Número da propriedade: 26232002 - 37642 Holenberg

# Plantas dos pisos



Número da propriedade: 26232002 - 37642 Holenberg

## Uma primeira impressão

Dieses großzügige Mehrfamilienhaus wurde ca. 1870 erbaut und befindet sich auf einem Grundstück von etwa 416 m<sup>2</sup>. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 250 m<sup>2</sup> und verteilt sich über mehrere Wohneinheiten, wodurch sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ergeben. Das Gebäude ist fertiggestellt und präsentiert sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, wobei die Fenster sowie die Einrichtung einer Ferienwohnung zuletzt im Jahr 1999 modernisiert wurden.

Das Haus überzeugt mit insgesamt neun Zimmern, darunter drei Schlafzimmer und drei Badezimmer, was ausreichend Platz zur individuellen Gestaltung bietet. Die Raumaufteilung ist funktional und ermöglicht sowohl großzügiges Wohnen als auch die Nutzung als Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung. Besonders erwähnenswert ist die separate Ferienwohnung, die sich ideal zur Vermietung eignet und bereits über eine moderne Einbauküche und eine praktische Aufteilung verfügt. Zusätzlich ist eine weitere Wohneinheit dauerhaft vermietet.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zu einer überdachten Terrasse, die ein angenehmes Sitz- und Aufenthaltsambiente im Freien bietet. Der Kamin sorgt im Wohnbereich für eine gemütliche Atmosphäre, während eine alte Schmiede, deren Besonderheit im Erhalt historischer Bauelemente liegt, charmante Akzente setzt. Der angeschlossene Balkon der Ferienwohnung erweitert die Wohnfläche ins Freie und lädt zu entspannten Stunden ein.

Die Immobilie wird derzeit mit einer elektrischen Heizung beheizt. Die Ausstattungsqualität entspricht dem Standard, wobei zahlreiche Möglichkeiten bestehen, durch gezielte Renovierungen individuellen Komfort einzubringen und den Wert der Immobilie nachhaltig zu steigern.

Die straßenseitige Erschließung wurde bereits modernisiert: Straße und Gehweg vor dem Haus sind erneuert worden und bieten einen gepflegten Zugang zur Immobilie. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gewachsene Nachbarschaft und eine praktische Infrastruktur aus, sodass Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere alltägliche Anlaufpunkte schnell erreichbar sind.

Die Besonderheiten dieser Immobilie liegen in ihrer Vielseitigkeit sowie den ausbaufähigen Nutzungskonzepten – sei es zur Eigennutzung mit zusätzlichen Mieteinnahmen aus der Ferienwohnung und der vermieteten Wohneinheit, als

Mehrgenerationenobjekt oder zur vollständigen Vermietung. Dank der bereits erfolgten Modernisierungen im Fensterbereich und in der Ferienwohnung sowie der Substanz des ursprünglichen Baujahres eröffnet das Haus neue Perspektiven für Käufer mit Gestaltungswunsch.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung. Entdecken Sie vor Ort das Potenzial dieses Mehrfamilienhauses und lassen Sie sich von den vielseitigen Möglichkeiten inspirieren. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung.

Leider liegen uns derzeit keine Grundrisse und eine Wohnflächenberechnung vor. Für Finanzierer etwas schwieriger. Aber auch da finden wir eine Lösung!

Número da propriedade: 26232002 - 37642 Holenberg

## Detalhes do equipamento

Alte Schmiede

Ferienwohnung

Vermietete Wohneinheit

Kamin

Balkon

Überdachte Terrasse

Straße und Fußweg wurden erneuert

Einbauküche

Número da propriedade: 26232002 - 37642 Holenberg

## Tudo sobre a localização

### Lage

Kleinstadt-/Ortsteilcharakter, meist ruhiges Umfeld, ländliche bis vorstädtische Prägung. Nähe zu größeren Städten/Verkehrsknotenpunkten wie Stadtoldendorf, Eschershausen oder Holzminden; oft kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen.

### Anbindung

ÖPNV: Busverbindungen zu umliegenden Orten, ggf. Bahnlinie in der Nähe (Stadtoldendorf und Holzminden); Taktung im ländlichen Raum meist ganztags, aber weniger Frequentierung.

Straßenanbindung: Bundes- oder Landesstraßen in der Umgebung; Abhängigkeit von regionaler Verkehrsinfrastruktur.

Erreichbarkeit mit dem Auto: Parkmöglichkeiten in Ortszentren, ggf. Pendelwege zu Arbeitsorten.

### Infrastruktur

Nahversorgung: Supermarkt, Apotheke, Bäcker, gelegentlich Metzger; Wochenmärkte möglich.

Bildung & Betreuung: Kindertagesstätten, Grundschule, ggf. weiterführende Schulen in Nachbarorten.

Gesundheitsversorgung: Allgemeinmediziner, Praxisgemeinschaften, Apotheken; Krankenhaus in erreichbarer Stadt.

Freizeit & Dienstleistungen: Sportplätze, Vereine, Gastronomie, Kulturveranstaltungen; Freiflächen, Parks.

Ökologie & Lebensqualität: Grünflächen, Waldnähe, Aussichtspunkte, ggf. Wasserläufe oder Seen in der Umgebung.

Número da propriedade: 26232002 - 37642 Holenberg

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 314.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 26232002 - 37642 Holenberg

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Jens Lorenz

---

Dürrestraße 1, 37603 Holzminden

Tel.: +49 5531 - 70 63 01 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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