

Holzminden

# Geräumiges Haus mit Garage, Garten und ausbaufähigem Dachgeschoss in Holzminden

Objektnummer: 24232025



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

**KAUFPREIS: 269.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 663 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24232025 - 37603 Holzminden

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24232025 - 37603 Holzminden

## Auf einen Blick

Objektnummer	24232025	Kaufpreis	269.000 EUR
Wohnfläche	ca. 107 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 40 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1979		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24232025 - 37603 Holzminden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	180.05 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.09.2024	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 24232025 - 37603 Holzminden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24232025 - 37603 Holzminden

## Die Immobilie



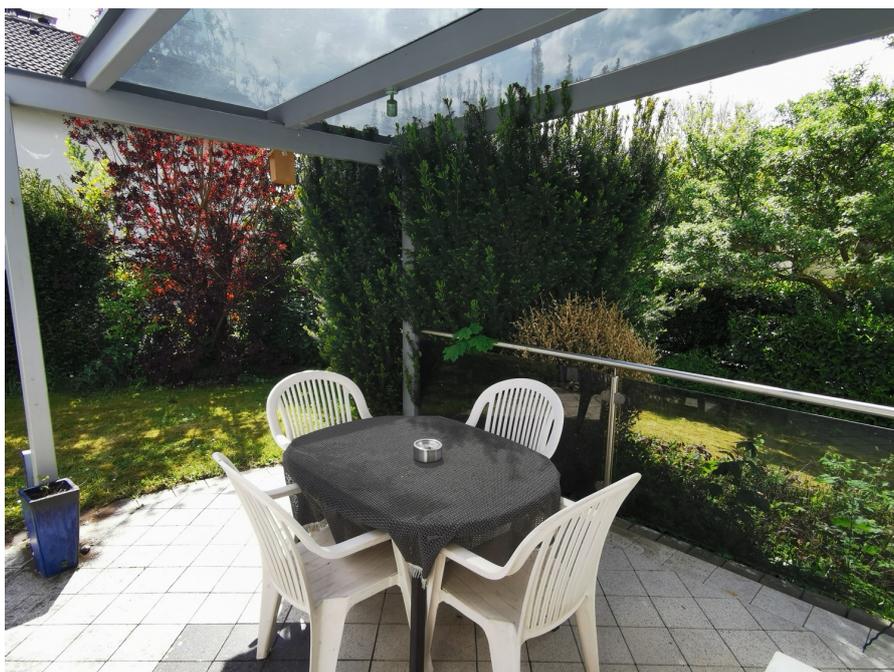
Objektnummer: 24232025 - 37603 Holzminden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24232025 - 37603 Holzminden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24232025 - 37603 Holzminden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24232025 - 37603 Holzminden

## Die Immobilie



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 24232025 - 37603 Holzminden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24232025 - 37603 Holzminden

## Die Immobilie



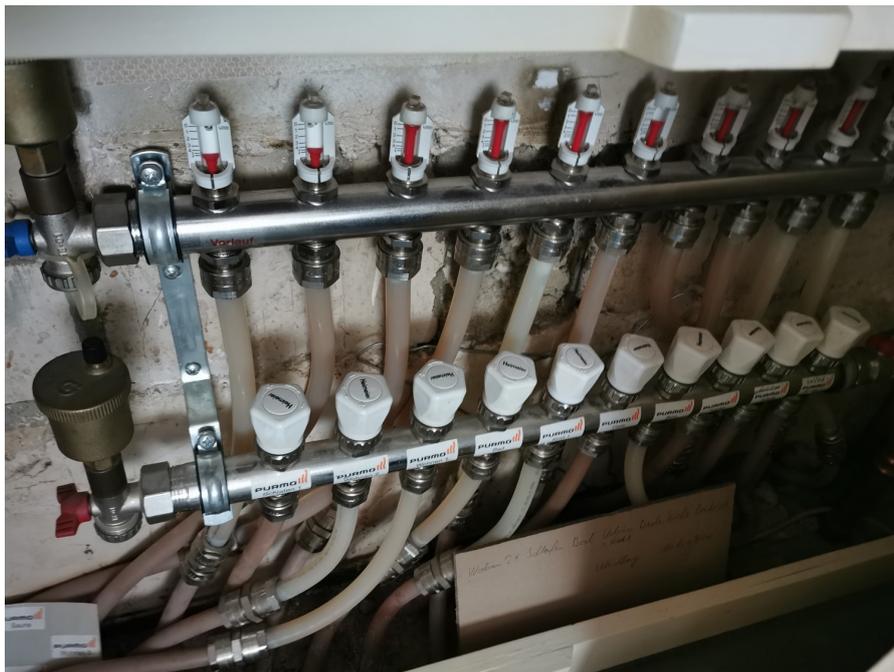
Objektnummer: 24232025 - 37603 Holzminden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24232025 - 37603 Holzminden

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Jens Lorenz  
Geschäftsstelleninhaber Holzminden

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

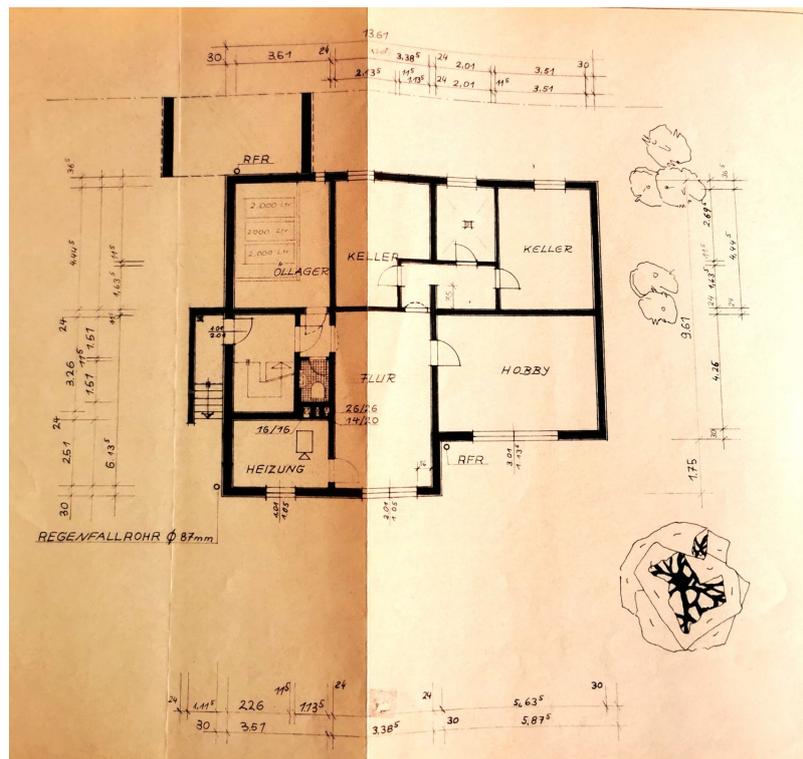
05531 - 70 63 01 0

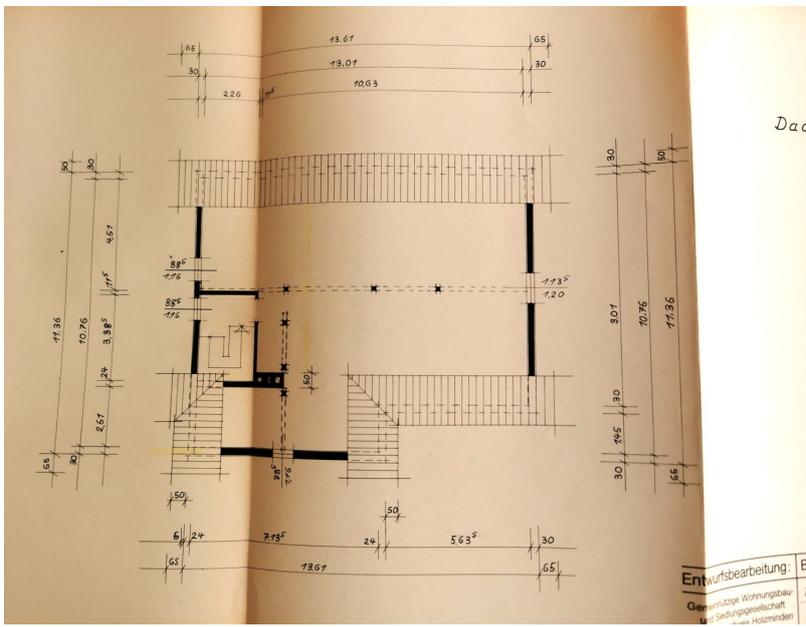
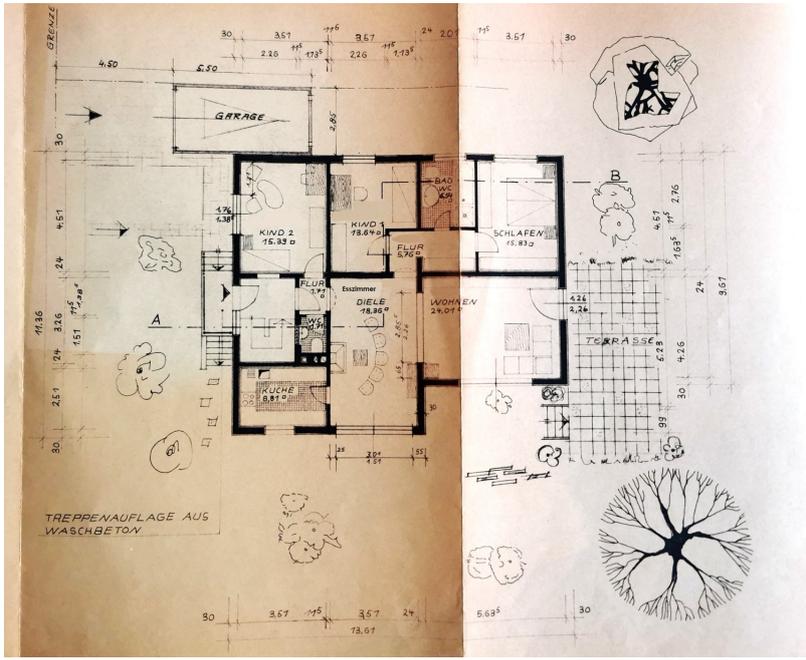
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 24232025 - 37603 Holzminden

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24232025 - 37603 Holzminden

## Ein erster Eindruck

Dieses renovierungsbedürftige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1979 bietet auf ca. 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 663 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für eine Familie. Mit insgesamt 5 Zimmern, davon 3 Schlafzimmern und 2 Badezimmern, bietet die Immobilie genügend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haus verfügt über eine Zentralheizung mit Fußbodenheizung, was für angenehme Temperaturen in allen Räumen sorgt. Eine Garage bietet Platz für Ihr Fahrzeug und ein Ausbaupotenzial im Dachgeschoss (inkl. Heizungsleitungen, Sanitärleitungen und Elektrischer Unterverteilung) ist bereits vorbereitet sowie ein Hobbyraum und ein Gerätelager bieten zusätzlichen Platz für Ihre Hobbys und Stauraum für Ihre Utensilien. Ein Highlight dieser Immobilie ist der große Garten, der zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt. Hier können Sie die Ruhe und Natur genießen und Ihrer Kreativität bei der Gartengestaltung freien Lauf lassen. Zudem verfügt die Immobilie über eine Terrasse inkl. hochwertiger Überdachung, auf der Sie schöne Sommerabende im Freien verbringen können. Die ruhige Lage des Hauses bietet Ihnen eine angenehme Wohnatmosphäre und sorgt für Entspannung nach einem langen Tag. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe und sorgen für eine gute Infrastruktur. Insgesamt bietet diese Immobilie viele Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung nach Ihren Wünschen und Vorstellungen. Wenn Sie auf der Suche nach einem geräumigen Zuhause in ruhiger Lage sind und Freude daran haben, eigene Ideen umzusetzen, dann könnte dieses Einfamilienhaus genau das Richtige für Sie sein. Wichtig! Vor einer Besichtigung ist eine Bankbestätigung erforderlich. Wir bitten um Ihr Verständnis! VON POLL FINANCE Profitieren Sie von unserer unabhängigen und kostenfreien Beratung mit einer Auswahl aus über 400 Banken und sichern Sie sich unser Hypothekenzertifikat zur Reservierung Ihrer Traumimmobilie. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten, die dieses Haus bietet, überzeugen.

Objektnummer: 24232025 - 37603 Holzminden

## Ausstattung und Details

Fußbodenheizung  
Garage  
Garten  
Ausbaufähiges Dachgeschoss  
Gartenhaus  
Einbauküche  
Hobbyraum  
Terrasse mit Überdachung  
Rollläden mit Zeitschaltuhr  
Satelitenschüssel  
Modernere Eingangstür

Objektnummer: 24232025 - 37603 Holzminden

## Alles zum Standort

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)

Objektnummer: 24232025 - 37603 Holzminden

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.9.2024. Endenergiebedarf beträgt 180.05 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

Objektnummer: 24232025 - 37603 Holzminden

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jens Lorenz

---

Dürrestraße 1 Holzminden  
E-Mail: [holzminden@von-poll.com](mailto:holzminden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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