

Höxter

# Einfamilienhaus mit Garage, Carport und neu gestaltetem Garten in guter Lage von Höxter

Objektnummer: 24232024



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

**KAUFPREIS: 212.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 604 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24232024 - 37671 Höxter

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

Objektnummer: 24232024 - 37671 Höxter

## Auf einen Blick

Objektnummer	24232024
Wohnfläche	ca. 122 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	01.06.2024
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1939
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	212.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2003
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24232024 - 37671 Höxter

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	138.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.04.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 24232024 - 37671 Höxter

## Die Immobilie



Objektnummer: 24232024 - 37671 Höxter

## Die Immobilie



Objektnummer: 24232024 - 37671 Höxter

## Die Immobilie



Objektnummer: 24232024 - 37671 Höxter

## 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)





Objektnummer: 24232024 - 37671 Höxter

## Die Immobilie



Objektnummer: 24232024 - 37671 Höxter

## Die Immobilie



Objektnummer: 24232024 - 37671 Höxter

## Die Immobilie



Objektnummer: 24232024 - 37671 Höxter

## Die Immobilie



Objektnummer: 24232024 - 37671 Höxter

## Die Immobilie



Objektnummer: 24232024 - 37671 Höxter

## 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:

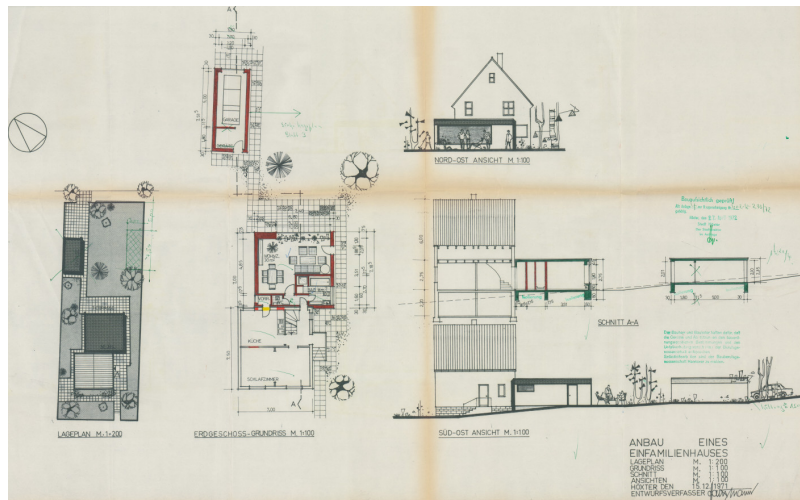
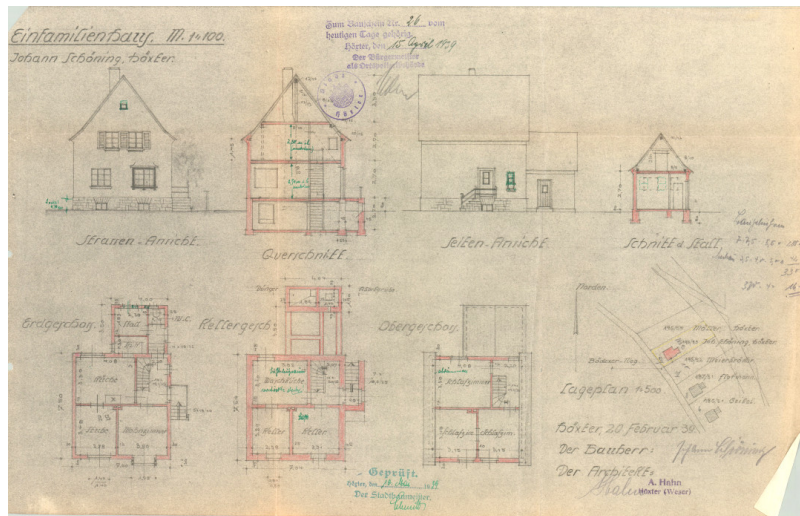
05531 - 70 63 01 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 24232024 - 37671 Höxter

# 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: 24232024 - 37671 Höxter

## Ein erster Eindruck

Das charmante Einfamilienhaus bietet auf einer Grundstücksfläche von ca. 604 m<sup>2</sup> eine Wohnfläche von ca. 122 m<sup>2</sup> aufgeteilt in fünf Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Die Immobilie wurde im Jahr 1939 erbaut und wurde kontinuierlich gepflegt und modernisiert. 1972 erfolgte ein Anbau und die Garage. Im Jahr 2003 wurde eine umfassende Renovierung durchgeführt, bei der neue Fenster eingebaut und eine effiziente Gasheizung installiert wurden. Weitere Modernisierungen fanden in den Jahren 2011, 2014 und 2022 statt, darunter die Dämmung inkl. Neueindeckung der Dächer, die Neugestaltung des Gartens mit Pflasterarbeiten und einem Carport sowie die Erneuerung der Außenmauer und elektrischen Markisen. Das Haus verfügt über eine Garage mit Anbau, einen Carport und eine Terrasse, die zum Entspannen im Freien einlädt. Die Ausstattung umfasst zudem Kameras und eine elektrische Markise, die für zusätzlichen Komfort sorgen. Die zentrale Heizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen. Die Immobilie befindet sich in einem Wohngebiet und bietet seinen Bewohnern eine ruhige und entspannte Umgebung. Die Lage ist dennoch verkehrsgünstig, mit guten Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe. Dieses gepflegte Einfamilienhaus eignet sich ideal für Familien, die auf der Suche nach einem gemütlichen Zuhause mit ausreichend Platz im Innen- und Außenbereich sind. Die Kombination aus historischem Charme und modernem Komfort machen diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot auf dem Markt. 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: 24232024 - 37671 Höxter

## Ausstattung und Details

Garage mit Anbau in 1972  
Gartenneugestaltung und Carport in 2022  
Terrasse  
Kameras  
Elektr. Markise  
Fußbodenheizung im Anbau

Objektnummer: 24232024 - 37671 Höxter

## Alles zum Standort

Die Stadt Höxter ist Kreisstadt des östlichsten Kreises von Nordrhein-Westfalen an Niedersachsen angrenzend und liegt im Weserbergland an der Weser gelegen mitten in Deutschland. Seien es hier die ausgewiesenen Rad- und Wanderwege in großer Zahl oder die vielen Ausflugsmöglichkeiten zu Sehenswürdigkeiten in der näheren Umgebung - die Stadt Höxter hat viel zu bieten wie z.B. den Flugplatz am Räuschenberg oder in Corvey das UNESCO Weltkulturerbe. An das Straßennetz ist die Stadt Höxter mit mehrere Bundesstraßen überregional angebunden, sodass man ohne weiteres relativ schnell in Paderborn, Hameln oder Detmold ist. Die nächstgelegene Autobahn ist die A 44 Dortmund-Kassel, welche Sie über die Anschlussstelle Warburg erreichen. Zudem sind selbstverständlich alle Dinge des täglichen Bedarfs, wie Schulformen und Kindergärten, Krankenhäuser, Ärzte, Apotheken usw. hier zu finden.

Objektnummer: 24232024 - 37671 Höxter

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 138.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24232024 - 37671 Höxter

## 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)