

Holzminden

# Exklusives Haus mit Werkstatt, Anbau und moderner Heizungsanlage in Holzminden

Property ID: 23232012



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

**PURCHASE PRICE: 119.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 195 m<sup>2</sup> • ROOMS: 11 • LAND AREA: 458 m<sup>2</sup>**

Property ID: 23232012 - 37603 Holzminden

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23232012 - 37603 Holzminden

## At a glance

Property ID	23232012
Living Space	ca. 195 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	11
Bedrooms	3
Bathrooms	6
Year of construction	1903

Purchase Price	119.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1972
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 120 m <sup>2</sup>
Equipment	Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 23232012 - 37603 Holzminden

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	392.44 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	21.10.2033	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2016

Property ID: 23232012 - 37603 Holzminden

## The property



Property ID: 23232012 - 37603 Holzminden

## The property



Property ID: 23232012 - 37603 Holzminden

## The property



Property ID: 23232012 - 37603 Holzminden

## The property





Property ID: 23232012 - 37603 Holzminden

## The property



Property ID: 23232012 - 37603 Holzminden

## The property



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



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:

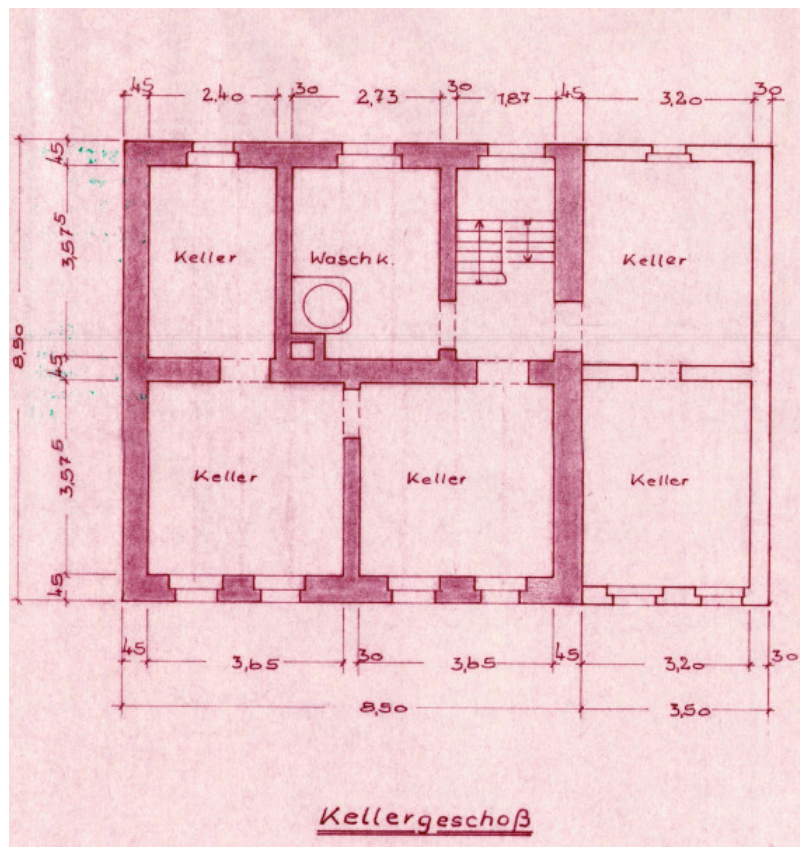
05531 - 70 63 01 0

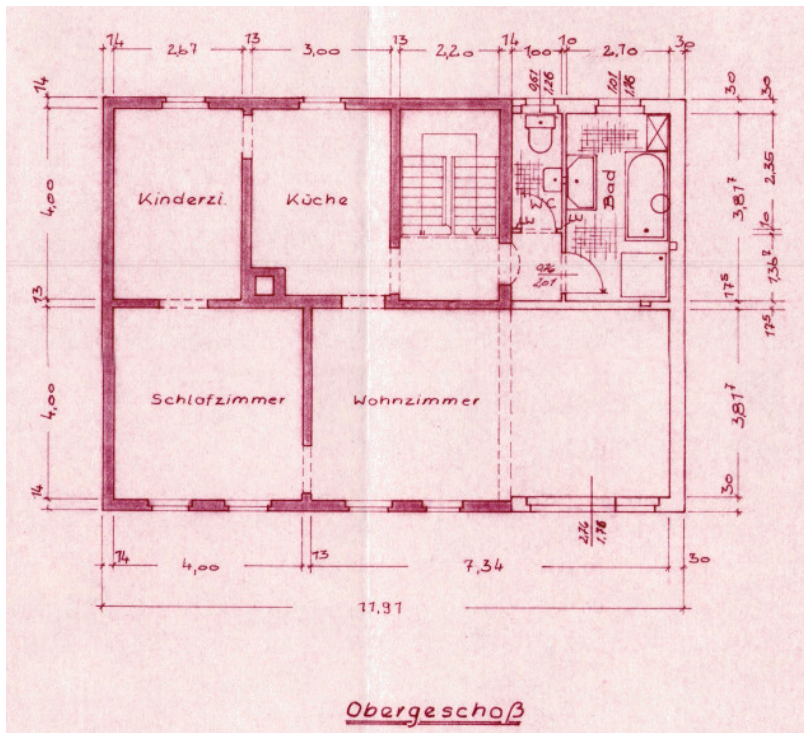
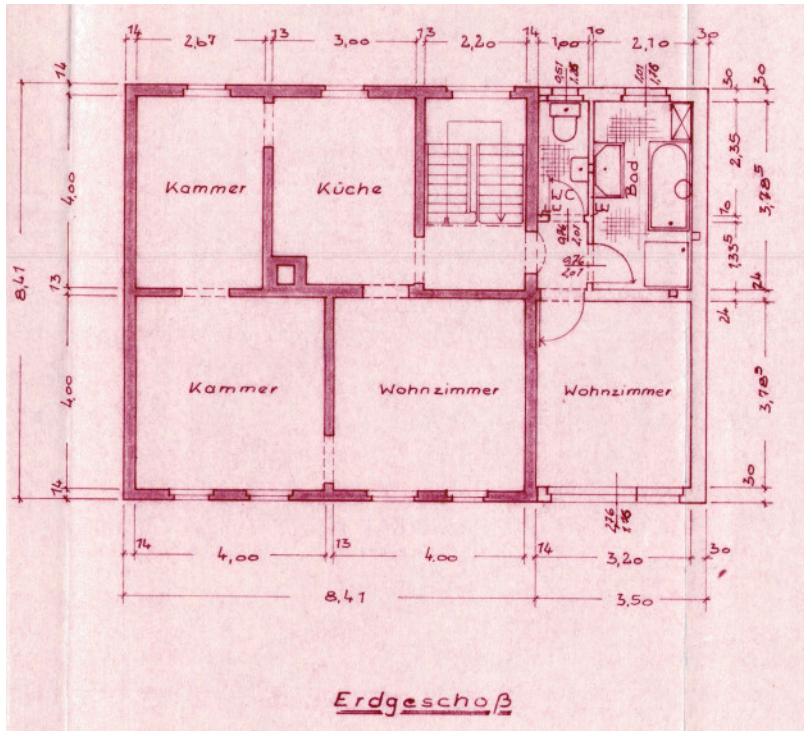
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

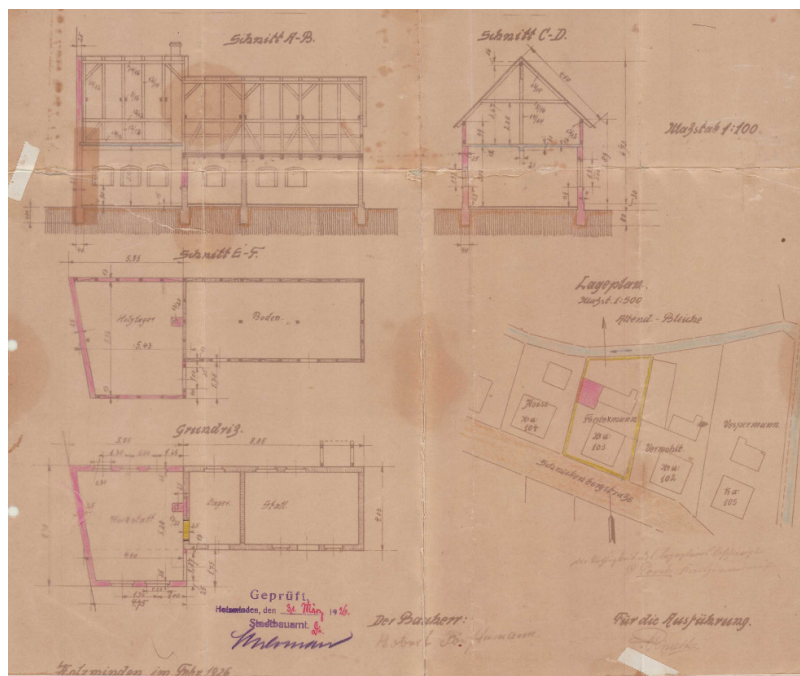
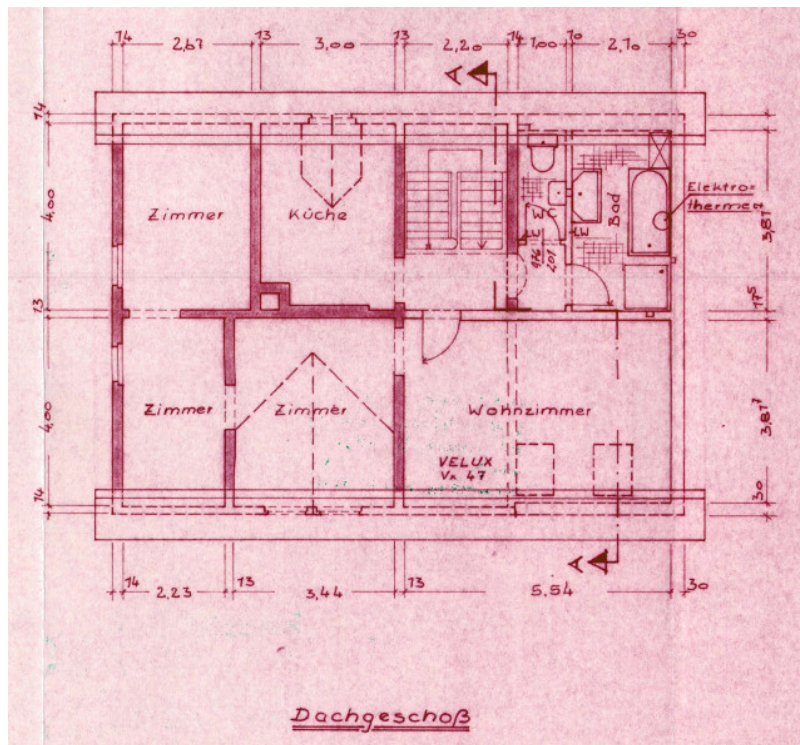
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 23232012 - 37603 Holzminden

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23232012 - 37603 Holzminden

## A first impression

Zum Verkauf steht ein renovierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1903 mit einer Wohnfläche von ca. 195 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 458 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über 11 Räume, darunter 3 Schlafzimmer und 6 Badezimmer. Es eignet sich perfekt für eine Großfamilie/Mehrgenerationenhaus oder als Investitionsobjekt mit drei Wohneinheiten. Das Haus wurde im Jahre 1972 durch einen Anbau erweitert, der zusätzlichen Wohnraum bietet. Zusätzlich gibt es eine Werkstatt mit Schuppen, eine Gartennutzung und ein Schleppdach/Lager, was Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die Immobilie befindet sich in einer beliebten Wohngegend mit guter Anbindung an das Stadtzentrum. Geschäfte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Umgebung ist ruhig und ideal für Familien. Das Haus verfügt über eine moderne Heizungsanlage aus dem Jahr 2016, sodass Sie sich keine Sorgen um Ihre Heizkosten machen müssen. Die Ausstattung der Immobilie ist von normaler Qualität und bietet Ihnen den nötigen Komfort. Die Immobilie bietet viel Platz und ist ideal für eine Familie mit Kindern oder auch für eine WG geeignet. Die Zimmer sind großzügig geschnitten und bieten genügend Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse. Die Raumaufteilung bietet Ihnen genügend Privatsphäre. Die Lage des Hauses ist optimal für Pendler oder Familien, die die Vorzüge eines ruhigen Wohnviertels genießen möchten, aber dennoch eine gute Anbindung an das Stadtzentrum wünschen. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist ausgezeichnet und ermöglicht Ihnen bequeme Fahrten in die Innenstadt. Die Immobilie bietet Ihnen viel Potenzial, um Ihre eigenen Ideen und Vorstellungen umzusetzen. Durch die Renovierung können Sie das Haus zu Ihrem individuellen Traumhaus machen. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und gestalten Sie die Räume ganz nach Ihren Wünschen. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass diese stark renovierungsbedürftige Immobilie aus dem Jahr 1903, mit ihrem großzügigen Wohnbereich, ihrem attraktiven Grundstück und ihrer guten Lage ein ausgezeichnetes Investitionsobjekt darstellt. 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 700 Bankpartnern und sichern Sie sich unser Hypothekenzertifikat zur Reservierung Ihrer Traumimmobilie. Nutzen Sie die Chance und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Property ID: 23232012 - 37603 Holzminden

## Details of amenities

Werkstatt mit Schuppen von 1926  
Anbau Haus von 1972  
Schleppdach/Lager  
Gartennutzung  
Heizungsanlage 2016 Gas  
Mehrgenerationenhaus  
Großer Spielplatz hinter dem Haus

**Property ID: 23232012 - 37603 Holzminden**

## All about the location

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)



Property ID: 23232012 - 37603 Holzminden

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.10.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 392.44 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

Property ID: 23232012 - 37603 Holzminden

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)