

Holzminden

# Gemütliches Reihenendhaus mit Wintergarten, Garage, Garten und Split-Level-Bauweise.

CODE DU BIEN: 23232011



PRIX D'ACHAT: 35.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 90 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 306 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23232011 - 37603 Holzminden

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23232011 - 37603 Holzminden

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23232011
Surface habitable	ca. 90 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	07.10.2024
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	1957
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	35.000 EUR
Type de bien	Maison en bande de tête
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3.570 Euro (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1993
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 50 m <sup>2</sup>
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 23232011 - 37603 Holzminden

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	483.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	08.11.2033	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 23232011 - 37603 Holzminden

## La propriété



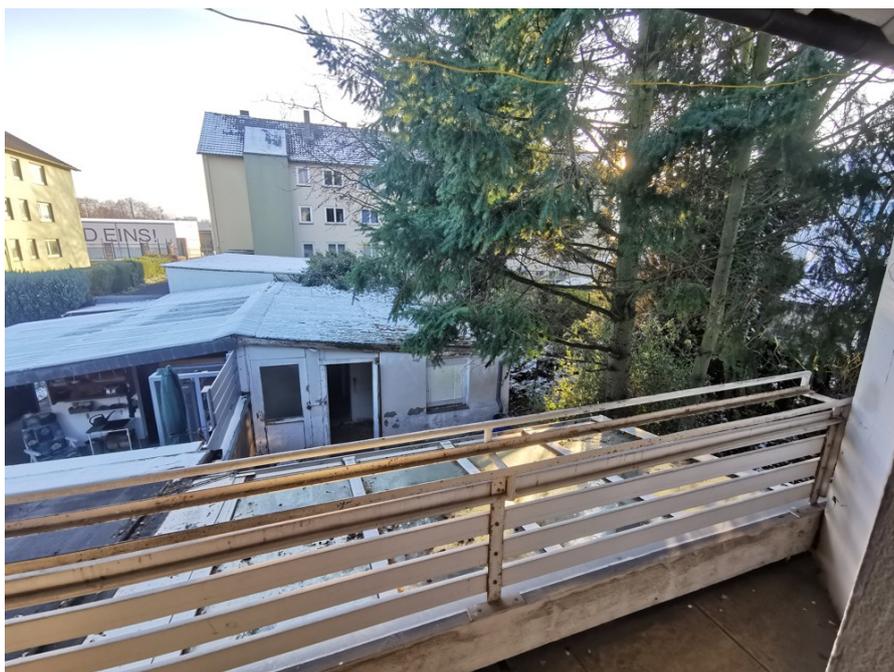
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



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

CODE DU BIEN: 23232011 - 37603 Holzminden

## La propriété



CODE DU BIEN: 23232011 - 37603 Holzminden

## La propriété

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:

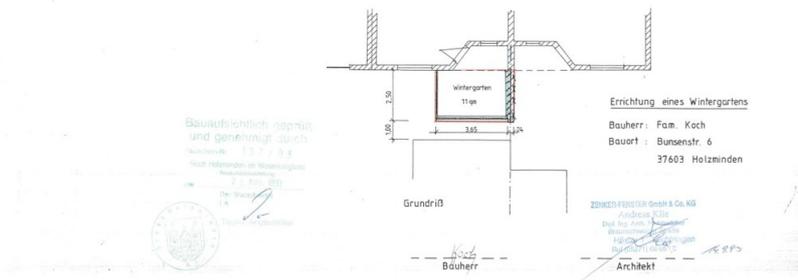
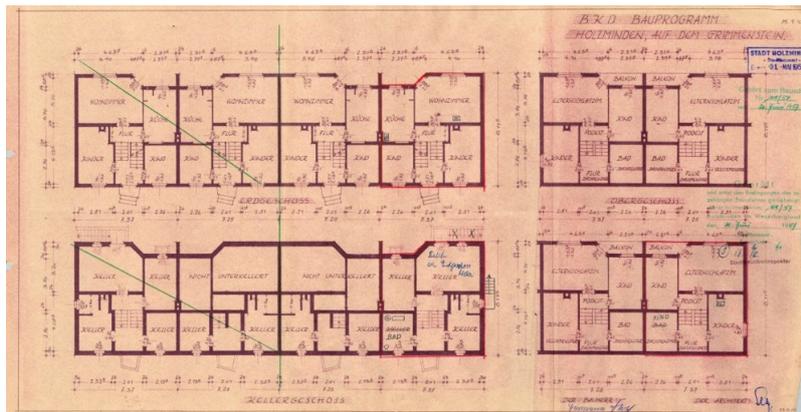
05531 - 70 63 01 0

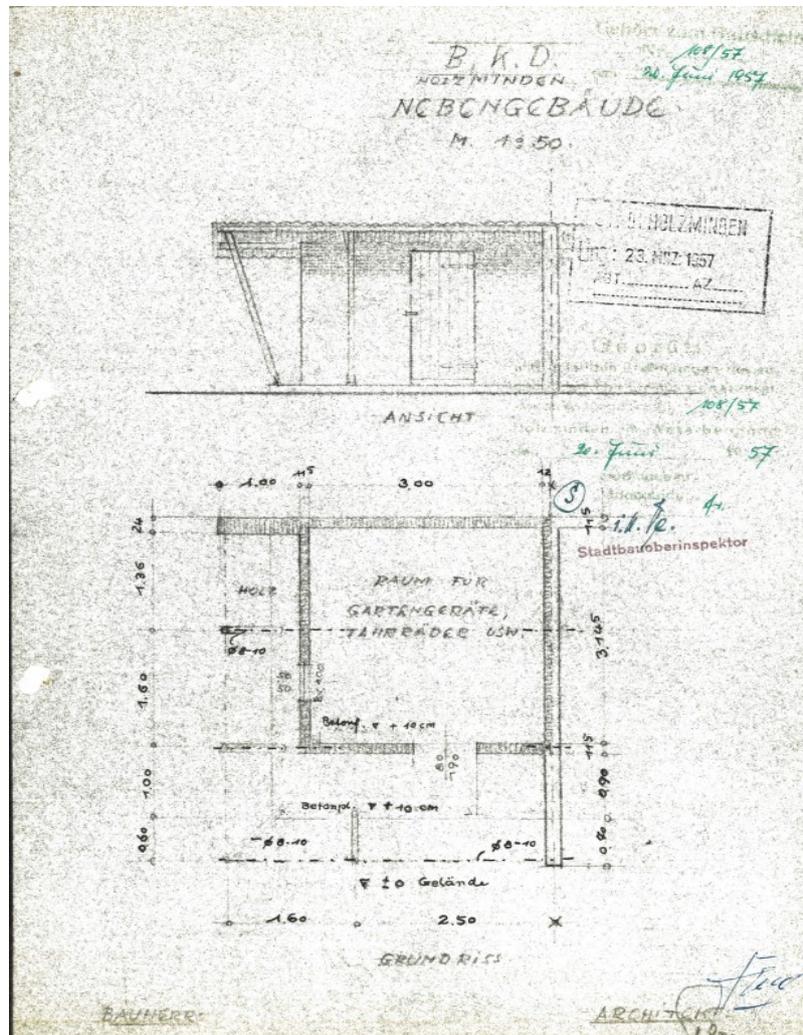
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

CODE DU BIEN: 23232011 - 37603 Holzminden

# Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 23232011 - 37603 Holzminden

## Une première impression

Diese Immobilie ist wieder zuhaben! Leider ist der Käufer aufgrund von Krankheit wieder abgesprungen. Zum Verkauf steht eine geräumige Immobilie in ruhiger Wohnlage mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup>. Das Anwesen umfasst eine Grundstücksfläche von ca. 306 m<sup>2</sup> und bietet ausreichend Platz für eine vielseitige Nutzung. Das Haus mit seiner reizvollen Split-Level-Bauweise wurde im Jahr 1957 errichtet und wurde seitdem im Jahr 1993 modernisiert, dabei wurde ein Wintergarten hinzugefügt. Das Haus bietet insgesamt sechs Räume, darunter drei Schlafzimmer und drei Badezimmer, die über eine zentrale Heizungsanlage beheizt werden. Die Räumlichkeiten zeichnen sich durch ihre großzügige Gestaltungsmöglichkeit und Helligkeit aus, die durch die zahlreichen Fenster im ganzen Haus gewährleistet wird. Der Wintergarten ist ein besonderes Highlight, der einen direkten Blick auf den Garten ermöglicht und ein zusätzliches Wohnzimmer bietet. Die Ausstattung des Hauses ist einfach gehalten, bietet jedoch dennoch ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Neben der Immobilie gibt es eine Garage und ein Nebengebäude, die zusätzlichen Stauraum und Platz für Hobbies bieten. Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage, was bedeutet, dass Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel bequem zu Fuß erreichbar sind. Die ruhige Umgebung und der Baumbestand rund um das Grundstück bieten einen angenehmen Rückzugsort und ermöglichen erholsame Stunden im Freien. Obwohl das Haus sanierungsbedürftig ist, bietet es dank seines Potenzials eine tolle Möglichkeit, eine individuelle Traumimmobilie zu schaffen. Die solide Bauweise und die Option, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren oder zu erweitern, machen diese Immobilie zu einem interessanten Investitionsobjekt. Insgesamt bietet diese Immobilie eine gute Gelegenheit für eine Familie, einen Käufer mit handwerklichem Geschick oder jemanden, der sein eigenes individuelles Zuhause gestalten möchte. Die Lage, die Größe und die Möglichkeiten zur Gestaltung machen diese Immobilie zu einer attraktiven Option für potenzielle Käufer, die das Beste aus ihrem neuen Zuhause herausholen wollen. Wichtig! Vor einer Besichtigung ist eine Bankbestätigung (Finanzierungsbescheinigung) 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. Sprechen Sie uns an. Wir freuen uns auf Sie! Wenn Sie die Möglichkeit haben möchten, diese Immobilie zu besichtigen und mehr über ihre Potenziale zu erfahren, nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf. Wir freuen uns darauf, Ihnen weitere Informationen zu geben und eine Besichtigung zu vereinbaren.

CODE DU BIEN: 23232011 - 37603 Holzminden

## Détails des commodités

Wintergarten 1993  
Garage  
Garten  
Nebengebäude (Lagerräume)  
Split Level Bauweise  
Baumbestand

**CODE DU BIEN: 23232011 - 37603 Holzminden**

## Tout sur l'emplacement

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)

CODE DU BIEN: 23232011 - 37603 Holzminden

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 483.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. 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.

CODE DU BIEN: 23232011 - 37603 Holzminden

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)