

Holzminden

# Geräumiges Haus mit Garage, Garten, Terrasse und Balkon in ruhiger Lage von Holzminden

Objektnummer: 24232026



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

**KAUFPREIS: 129.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 613 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24232026 - 37603 Holzminden

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

Objektnummer: 24232026 - 37603 Holzminden

## Auf einen Blick

Objektnummer	24232026
Wohnfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1967
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	129.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 35 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24232026 - 37603 Holzminden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	346.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.12.2033	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24232026 - 37603 Holzminden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24232026 - 37603 Holzminden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24232026 - 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: 24232026 - 37603 Holzminden

## Die Immobilie





Objektnummer: 24232026 - 37603 Holzminden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24232026 - 37603 Holzminden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24232026 - 37603 Holzminden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24232026 - 37603 Holzminden

## Die Immobilie

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:

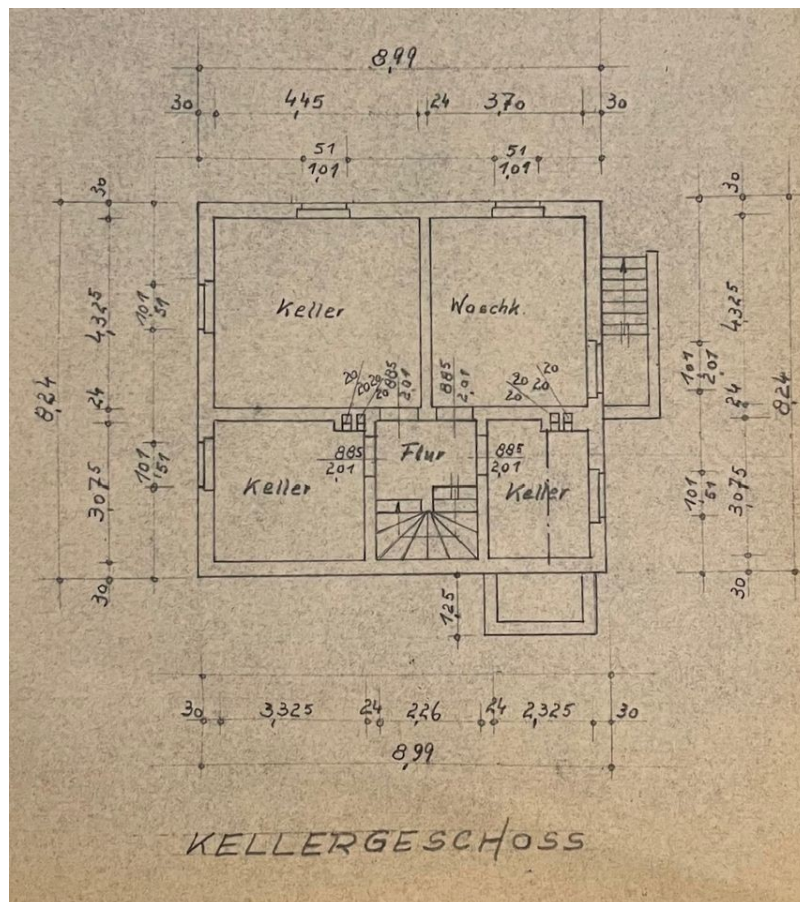
05531 - 70 63 01 0

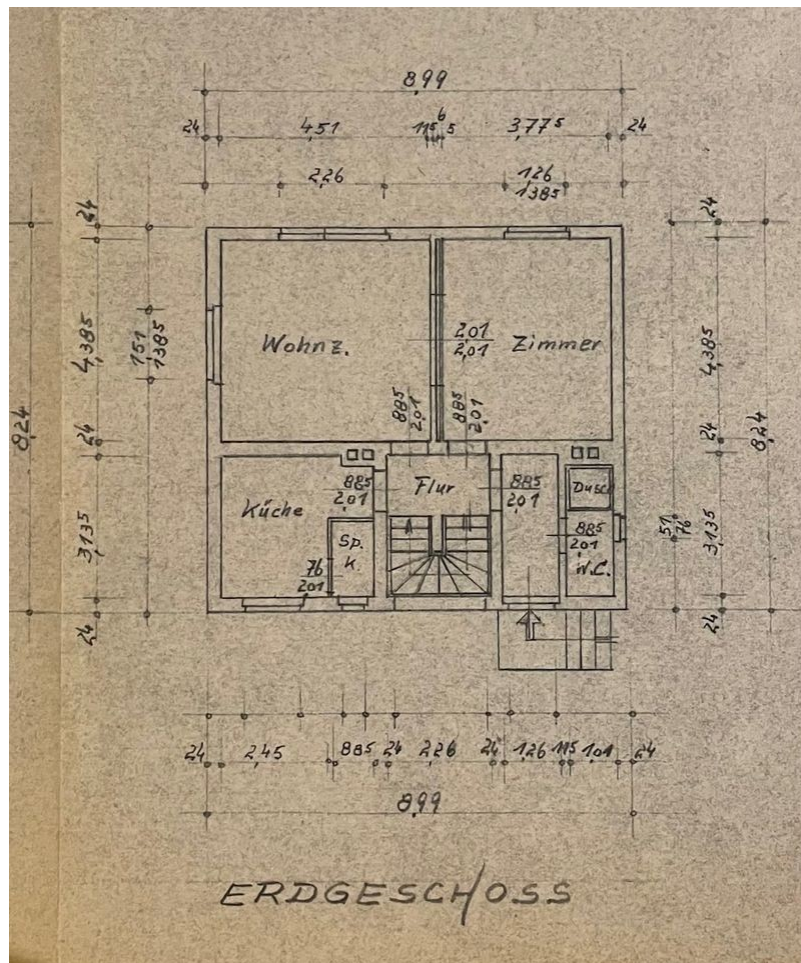
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

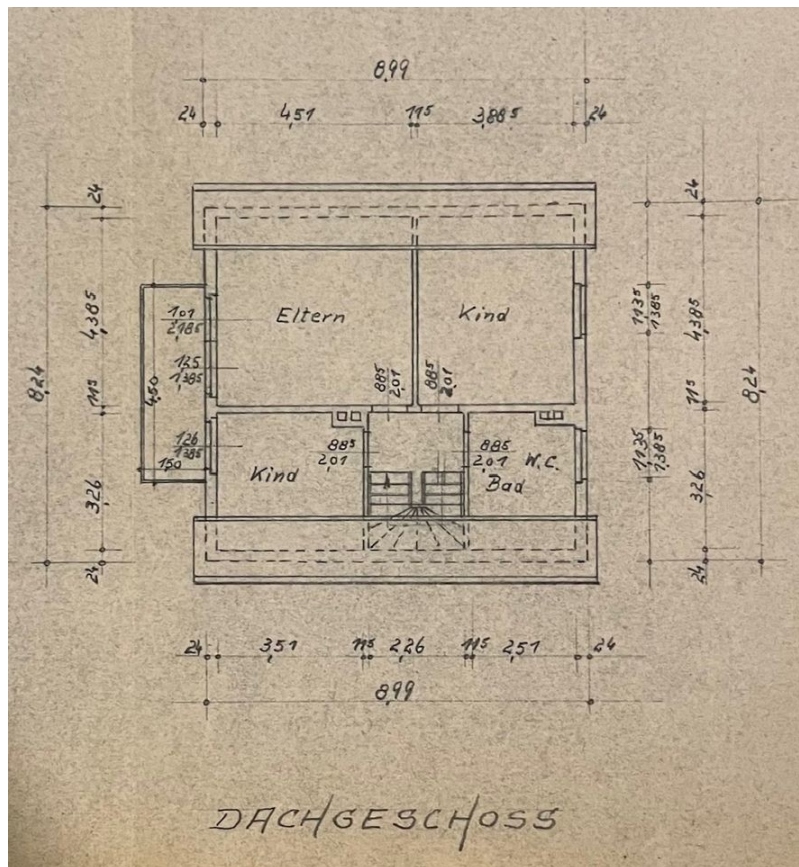
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24232026 - 37603 Holzminden

## Grundrisse







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

Objektnummer: 24232026 - 37603 Holzminden

## Ein erster Eindruck

Das sanierungsbedürftige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1967 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 613 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für eine Familie. Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Der Balkon und die Terrasse laden zum Entspannen im Freien ein. Im Jahr 2022 wurde die Heizungsanlage erneuert, so dass die Zentralheizung für wohlige Wärme sorgt. Die Ausstattungsqualität ist einfach, aber funktional. Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen gehören eine Garage, ein Garten, eine Terrasse und ein Balkon. Ein Partykeller bietet zusätzlichen Raum für gesellige Zusammenkünfte. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und bietet den Bewohnern eine angenehme Wohnumgebung. Durch die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen schnell erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich am Anfang der Straße und ist in 3 Minuten erreichbar. Das Einfamilienhaus eignet sich ideal für handwerklich begabte Käufer, die die Sanierung nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Mit dem neu errichteten Heizungssystem ist bereits ein wichtiger Grundstein für eine moderne Ausstattung gelegt. Wenn Sie auf der Suche nach einem renovierungsbedürftigen Einfamilienhaus mit Potenzial sind, könnte dieses Objekt 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 dieser Immobilie überzeugen.



Objektnummer: 24232026 - 37603 Holzminden

## Ausstattung und Details

Garage  
Garten  
Terrasse  
Balkon  
Heizung neu aus 2022  
Partykeller

Objektnummer: 24232026 - 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: 24232026 - 37603 Holzminden

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.12.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 346.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. 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.

Objektnummer: 24232026 - 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)