

Holzminden

# Zweifamilienhaus mit großem Garten und Photovoltaik-Anlage zur Übernahme in Holzminden

Objektnummer: 24232029



KAUFPREIS: 139.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107,76 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 638 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24232029 - 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: 24232029 - 37603 Holzminden

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24232029                  |
| Wohnfläche   | ca. 107,76 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1960                      |
| Stellplatz   | 1 x Garage                |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 139.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2021                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                       |

Objektnummer: 24232029 - 37603 Holzminden

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas           | Endenergiebedarf            | 286.72 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 10.11.2034    | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 1960           |

Objektnummer: 24232029 - 37603 Holzminden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24232029 - 37603 Holzminden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24232029 - 37603 Holzminden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24232029 - 37603 Holzminden

## Die Immobilie

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN®

WUNSCHERFÜLLER

500,00 EURO

Für einen anerkannt gemeinnützigen Verein!

Gemeinsam für unsere Region!



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:

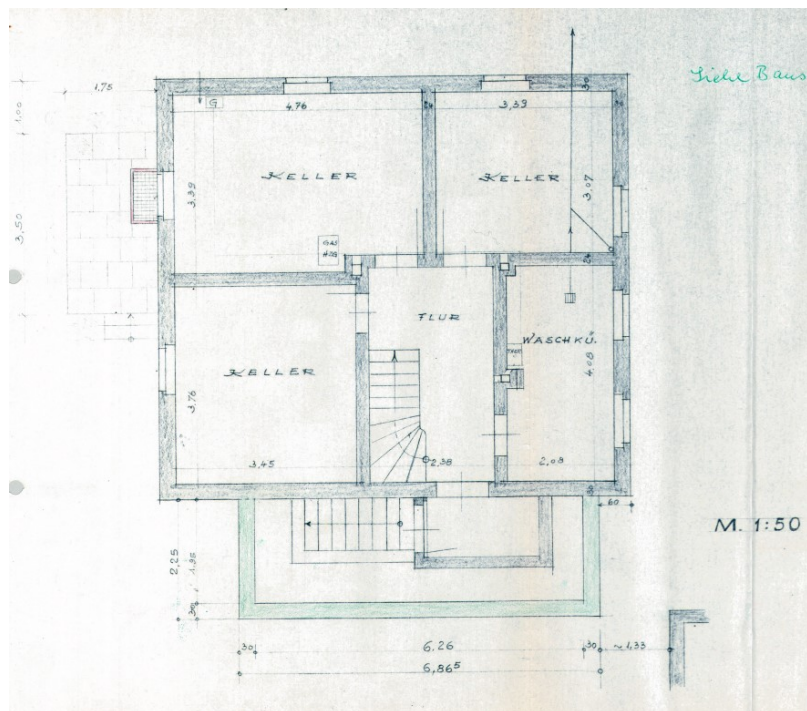
05531 - 70 63 01 0

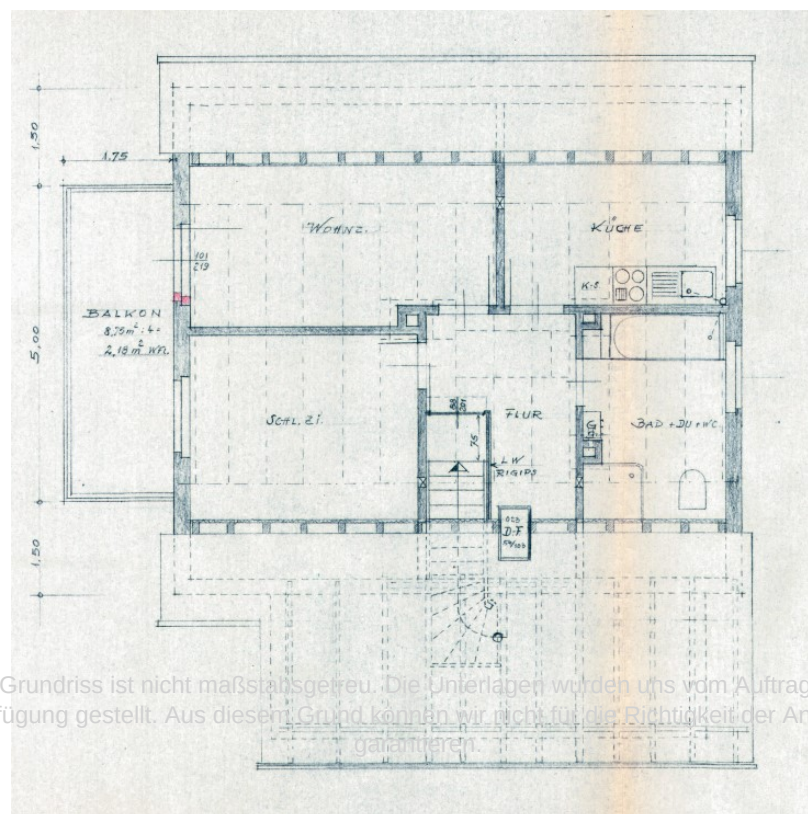
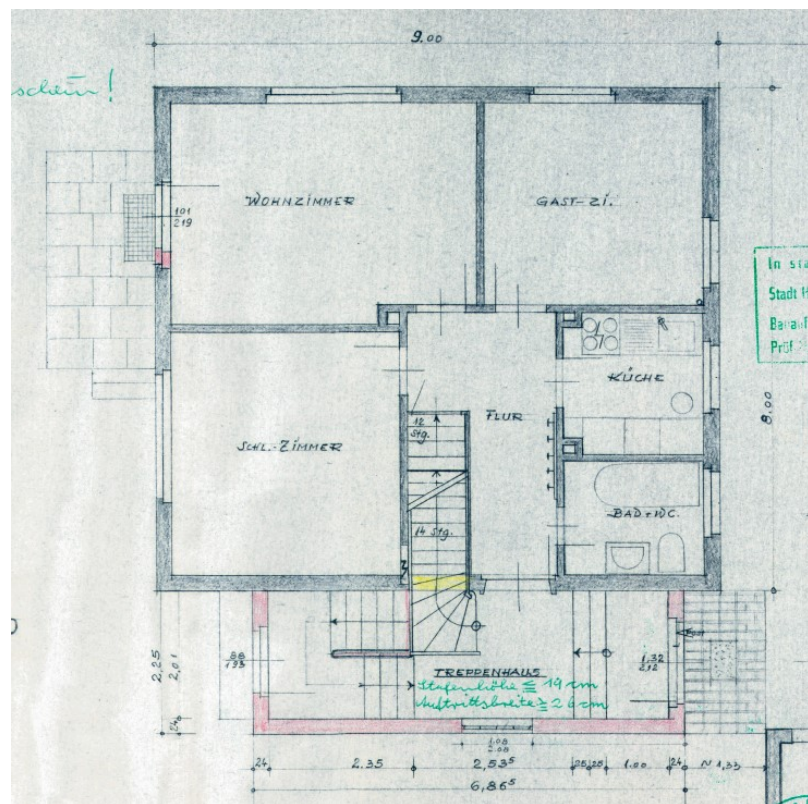
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 24232029 - 37603 Holzminden

## Grundrisse





Objektnummer: 24232029 - 37603 Holzminden

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Zweifamilienhaus, das im Jahr 1960 erbaut wurde und auf einem großzügigen Grundstück von ca. 638 m<sup>2</sup> liegt. Mit einer Wohnfläche von ca. 107,76 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie Platz für zwei Familien oder eine Großfamilie, die den Raum optimal nutzen möchte. Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, einschließlich 3 Schlafzimmer sowie 2 Badezimmer, und eignet sich somit hervorragend für Familien mit mehreren Mitgliedern oder für ein Mehrgenerationen-Wohnen. Die Sanierungsbedürftigkeit des Hauses eröffnet Ihnen die Möglichkeit, die Räume nach Ihren persönlichen Vorstellungen und Bedürfnissen neu zu gestalten. Die letzte Modernisierung fand im Jahr 2021 statt, bei der die Außenverkleidung erneuert wurde. Dies verleiht der Immobilie eine frische und gepflegte Außenwirkung. Die Dacheindeckung wurde im Jahr 1985 erneuert, und im Jahr 2014 erhielt die Immobilie eine zeitgemäße Gasheizung. Zusätzliche Ausstattungselemente, die dieses Objekt auszeichnen, sind eine kleine Terrasse sowie ein Balkon im Dachgeschoss, die beide Gelegenheiten bieten, die Außenbereiche zu genießen. Eine Garage ist vorhanden, die Schutz und Abstellmöglichkeiten für Ihr Fahrzeug bietet. Besonders hervorzuheben ist der große Garten, der Raum für verschiedenste Aktivitäten im Freien bietet oder als Rückzugsort dienen könnte. Ein interessantes Feature der Immobilie ist die 2017 installierte Solaranlage zur Miete, die bei Bedarf übernommen werden kann. Dies stellt eine attraktive Option dar, um Energiekosten zu senken und gleichzeitig einen Beitrag zum Umweltschutz zu leisten. Der Treppenhausanbau erfolgte 1980 und erweitert die funktionalen Nutzungsmöglichkeiten des Hauses. Trotz der sanierungsbedürftigen Bereiche bietet dieses Zweifamilienhaus ein erhebliches Potenzial, zu einem modernen Wohnsitz umgestaltet zu werden, der individuellen Ansprüchen gerecht wird. Es ist ideal für Käufer, die bereit sind, in eine Immobilie zu investieren und gleichzeitig den Charme eines Hauses aus den 1960er Jahren zu erhalten und in einen zeitgemäßen Wohnkomfort zu überführen. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen, ein Haus zu erwerben, das mit entsprechenden Sanierungs- und Renovierungsarbeiten in neuem Glanz erstrahlen könnte. Gerne stehen wir zur Verfügung, um Ihnen bei einem Besichtigungstermin die vielseitigen Möglichkeiten dieses Zweifamilienhauses detailliert darzulegen. Bitte kontaktieren Sie uns, um einen persönlichen Termin zu vereinbaren. 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.

Objektnummer: 24232029 - 37603 Holzminden

## Ausstattung und Details

kleine Terrasse

Garage

Großer Garten

Platz für zwei Familien

Solaranlage zur Miete aus 2017, Übernahme möglich!

Dacheindeckung aus 1985

Außenverkleidung erneuert 2021

Balkon Dachgeschoss

Gasheizung 2014 erneuert

Treppenhausanbau 1980

Objektnummer: 24232029 - 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: 24232029 - 37603 Holzminden

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 286.72 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 24232029 - 37603 Holzminden

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jens Lorenz

---

Dürrestraße 1, 37603 Holzminden

Tel.: +49 5531 - 70 63 01 0

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)