

Holzminden

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

Objektnummer: 23232012



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

KAUFPREIS: 99.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 195 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 458 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23232012 - 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: 23232012 - 37603 Holzminden

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 23232012   |
| Wohnfläche   | ca. 195 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 11         |
| Schlafzimmer | 3          |
| Badezimmer   | 6          |
| Baujahr      | 1903       |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 99.000 EUR                                                                |
| Haustyp                    | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1972                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | renovierungsbedürftig                                                     |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 120 m²                                                                |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung                                            |

Objektnummer: 23232012 - 37603 Holzminden

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 392.44 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 21.10.2033     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2016           |

Objektnummer: 23232012 - 37603 Holzminden

## Die Immobilie



Objektnummer: 23232012 - 37603 Holzminden

## Die Immobilie



Objektnummer: 23232012 - 37603 Holzminden

## Die Immobilie



Objektnummer: 23232012 - 37603 Holzminden

## Die Immobilie



Objektnummer: 23232012 - 37603 Holzminden

## Die Immobilie



Objektnummer: 23232012 - 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)



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:

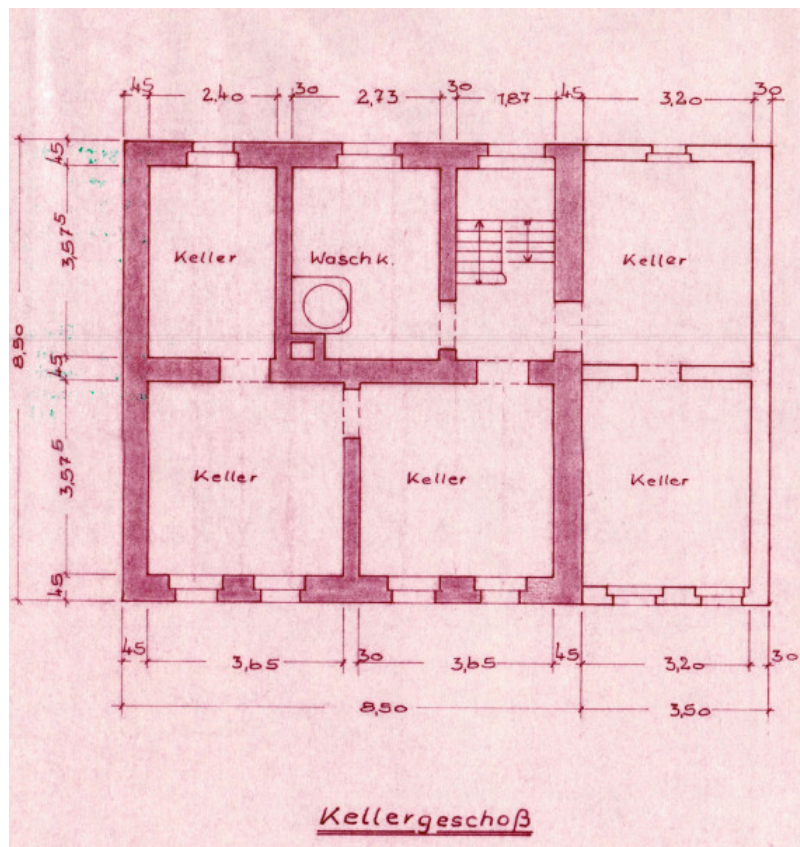
05531 - 70 63 01 0

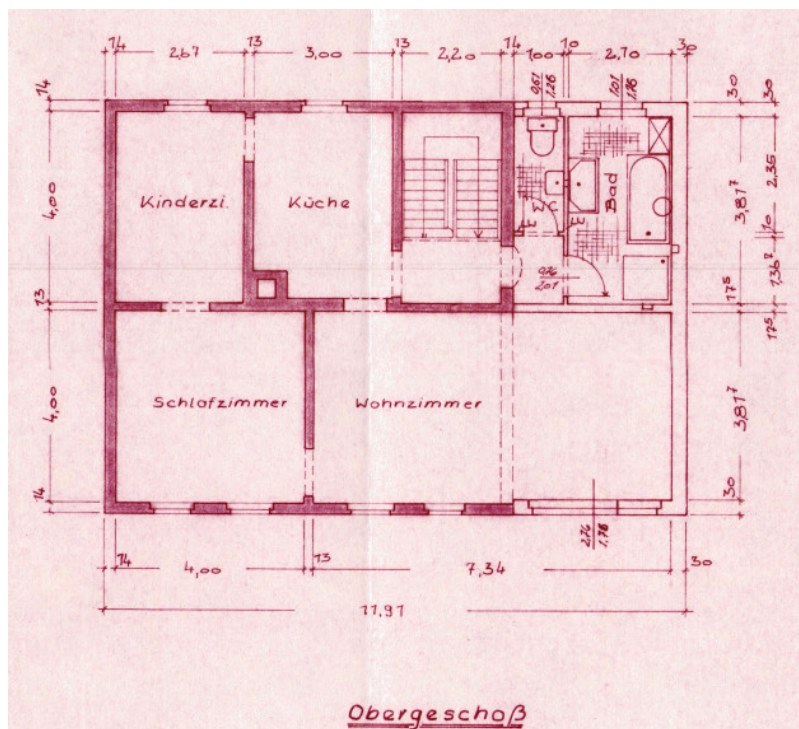
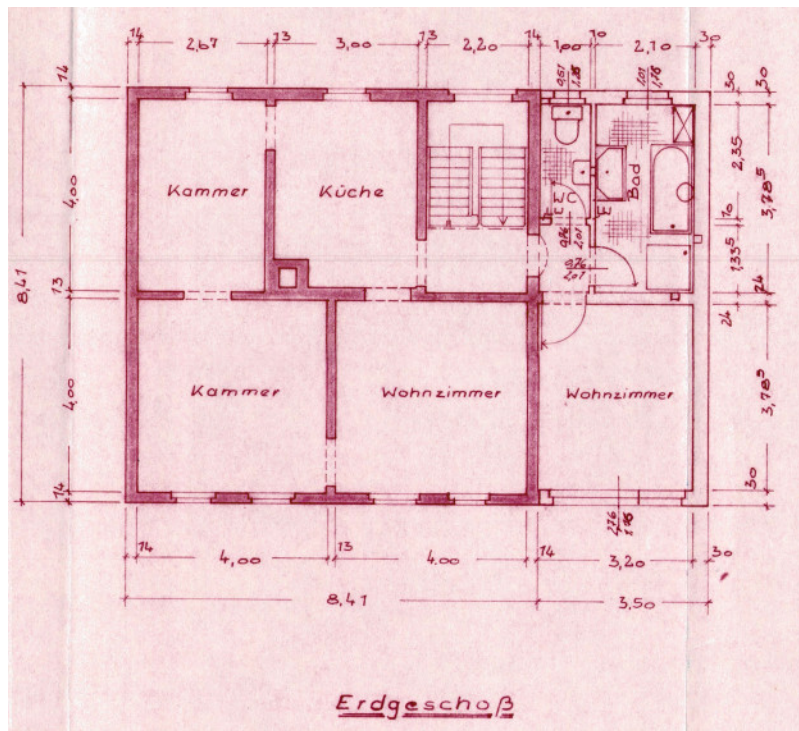
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

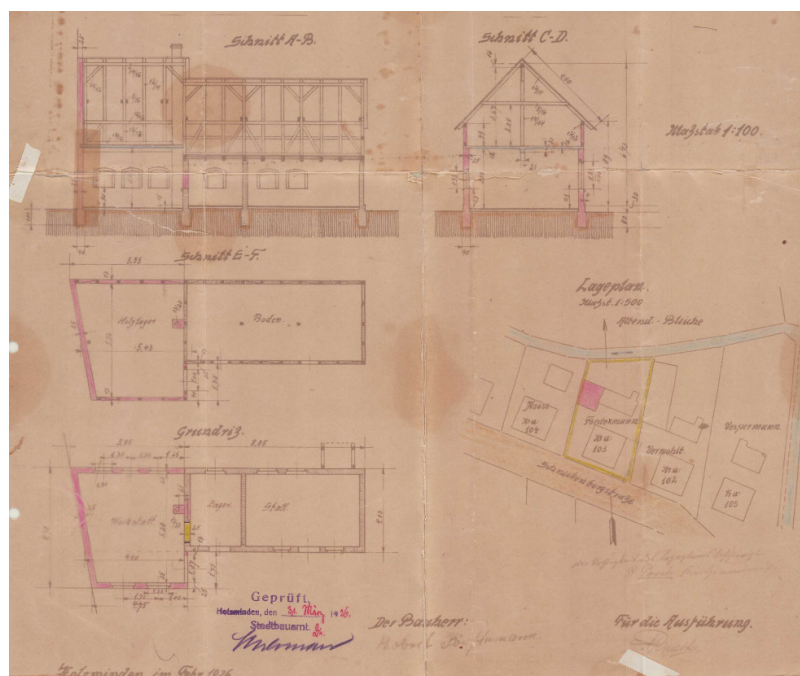
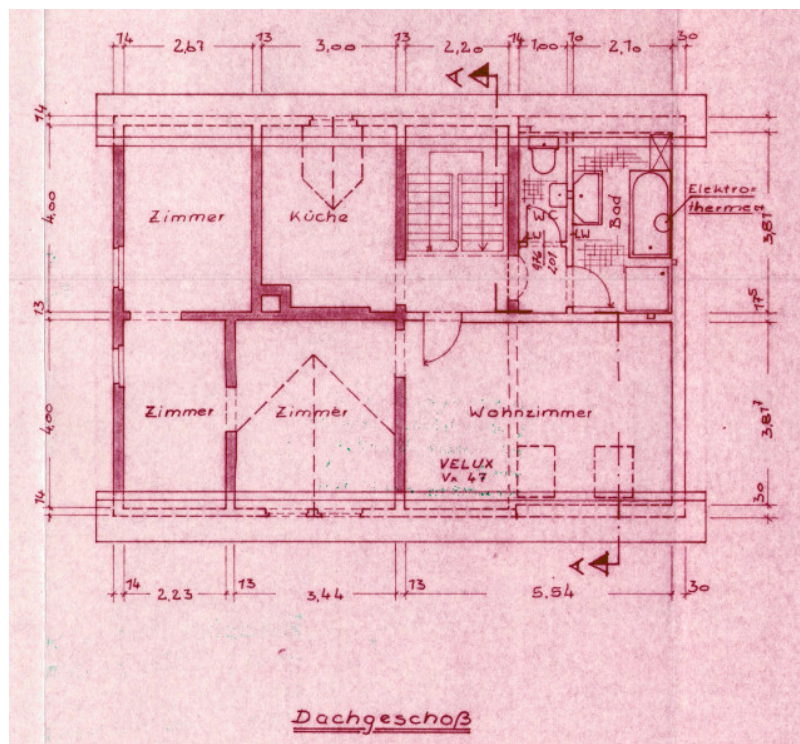
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 23232012 - 37603 Holzminden

## 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: 23232012 - 37603 Holzminden

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 23232012 - 37603 Holzminden

## Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 23232012 - 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: 23232012 - 37603 Holzminden

## Sonstige Angaben

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 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: 23232012 - 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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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