

Holzminden

Lichtdurchflutetes Erdgeschosswohnen mit Südwestbalkon und Stadtnähe in Holzminden

Objektnummer: 26232007



KAUFPREIS: 145.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 101,84 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26232007 - 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: 26232007 - 37603 Holzminden

Auf einen Blick

Objektnummer	26232007
Wohnfläche	ca. 101,84 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	145.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m ²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26232007 - 37603 Holzminden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	95.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.06.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26232007 - 37603 Holzminden

Die Immobilie

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:

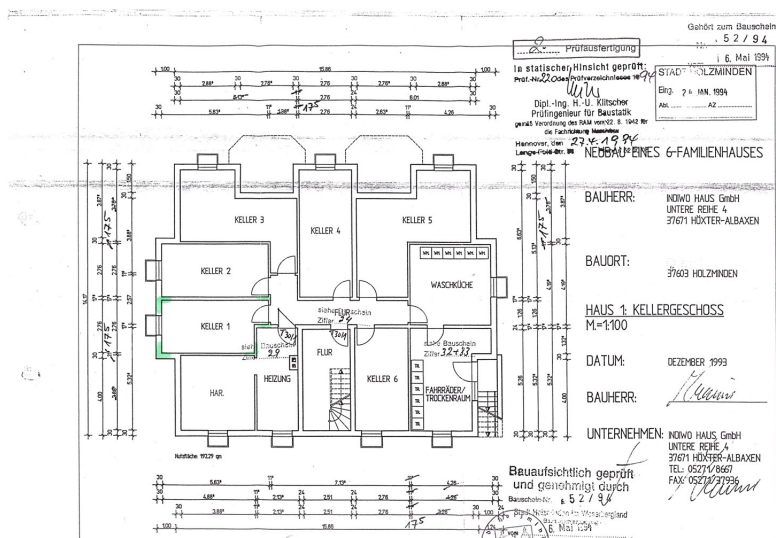
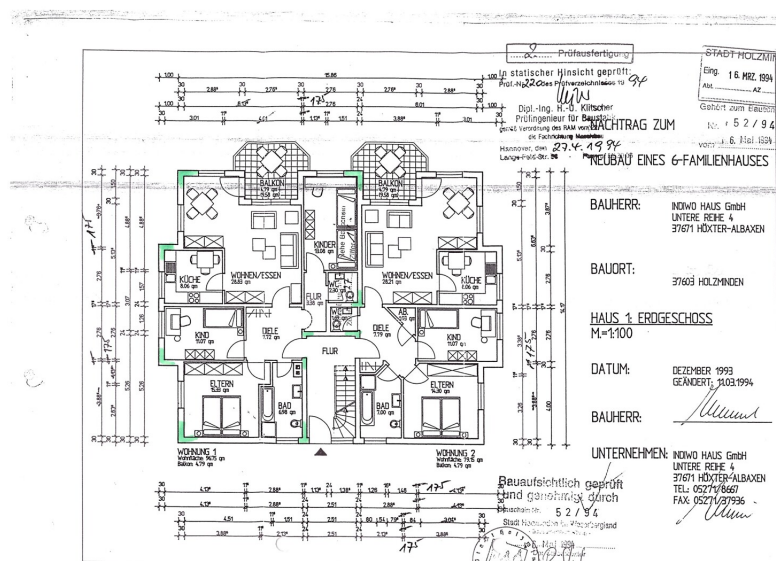
05531 - 70 63 01 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26232007 - 37603 Holzminden

Grundrisse



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

Objektnummer: 26232007 - 37603 Holzminden

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 1995 präsentiert sich mit einer Wohnfläche von etwa 101,84 m² und eignet sich ideal für diejenigen, die Wert auf großzügiges Wohnen in zentrumsnaher Lage legen. Die Wohnung befindet sich in einem Haus, das im Jahr 2016 eine Modernisierung durch einen neuen Außenanstrich erfahren hat. Die Ausstattungsqualität ist als gut einzustufen, wodurch ein angenehmes Wohnniveau gewährleistet wird.

Die klare Struktur des Grundrisses umfasst insgesamt vier Zimmer, darunter drei separat nutzbare Schlafzimmer sowie einen weiteren Raum, der flexibel gestaltet werden kann. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer, was die Nutzung sowohl für Familien als auch für Paare attraktiv gestaltet. Dank der Aufteilung entsteht ein stimmiges Wohnkonzept, das sowohl Rückzugsmöglichkeiten als auch gemeinsame Bereiche bietet.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der zur Südwestseite ausgerichtete Balkon. Hier können Sie am Nachmittag und Abend die Sonnenstrahlen genießen und erhalten eine Erweiterung des Wohnraums ins Freie. So bietet sich Platz für entspannte Stunden an der frischen Luft.

Die Ausstattung der Wohnung wird durch praktische Nebenräume sinnvoll ergänzt: Ein eigener Kellerraum steht Ihnen zur Verfügung und stellt zusätzlichen Stauraum dar. Für Ihre Haushaltsorganisation ist eine gemeinschaftliche Waschküche vorhanden, die eine unkomplizierte Wäschepflege ermöglicht. Fahrräder können sicher in einem separaten Fahrradraum abgestellt werden – ideal besonders für Alltagspendler oder Freizeitsportler.

Ein zur Wohnung gehörender Stellplatz garantiert Ihnen bequemes Parken direkt am oder nahe dem Gebäude, sodass lange Parkplatzsuchen entfallen. Damit ist die Wohnung auch für Haushalte mit eigenem Fahrzeug bestens geeignet.

Das beheizte Objekt wird durch eine Zentralheizung versorgt, die eine verlässliche Wärmebereitstellung sicherstellt. Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand; alle Instandhaltungsmaßnahmen und die Modernisierung wurden regelmäßig vorgenommen, sodass Sie ohne großen Aufwand einziehen und sich wohlfühlen können. Derzeit ist die Wohnung vermietet und kann zudem als Kapitalanlage genutzt werden falls gewünscht. Innenfotos derzeit nicht vorhanden.

Die unmittelbare Nähe zur Innenstadt bietet Ihnen eine hervorragende Anbindung an sämtliche Angebote des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche

Verkehrsmittel und weitere Infrastruktureinrichtungen sind bequem erreichbar und ermöglichen einen komfortablen Lebensstil.

Zusammenfassend bietet diese Wohnung ein durchdachtes Raumangebot, praxisorientierte Nebenräume und einen Balkon mit Südwestausrichtung. Das Angebot richtet sich an Interessenten, die eine zentrumsnahe Lage mit funktionaler Wohnqualität verbinden möchten. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung vor Ort selbst von den Vorzügen und machen Sie sich ein eigenes Bild von dieser ansprechenden Erdgeschosswohnung. Wir freuen uns, Ihnen alle Details persönlich zeigen zu dürfen.

Vor einer Besichtigung ist ein Finanzierungsnachweis erforderlich. Ansonsten findet keine Besichtigung statt!

Gerne erstellen wir Ihnen auch ein Finanzierungskonzept.

Objektnummer: 26232007 - 37603 Holzminden

Ausstattung und Details

Geräumige vier Zimmer Wohnung

Balkon Südwestausrichtung

Keller

Waschküche

Fahrradraum

Stellplatz

Zentrumnah

94/1000 Miteigentumsanteil

748 Euro jährliche Rücklagenstellung

2371 Euro jährliches Hausgeld

Objektnummer: 26232007 - 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 Stadtnähe.

Weitere Informationen erhalten Sie zudem auf folgende Seiten:

www.holzminden.de

www.stadtmarketing-holzminden.de

www.werbekreis-holzminden.de

Objektnummer: 26232007 - 37603 Holzminden

Sonstige Angaben

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: 26232007 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com