Holenberg

Historisches Mehrfamilienhaus mit Kamin, Balkon und Ferienwohnungsträume in Holenberg

Objektnummer: 26232002



KAUFPREIS: 62.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m^2 • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 416 m^2

Objektnummer: 26232002 - 37642 Holenberg

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

Objektnummer: 26232002 - 37642 Holenberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26232002
Wohnfläche	ca. 250 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1870
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	62.500 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Modernisierung / Sanierung	1999
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Nutzfläche	ca. 40 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26232002 - 37642 Holenberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	21.12.2035
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	314.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 26232002 - 37642 Holenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26232002 - 37642 Holenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26232002 - 37642 Holenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26232002 - 37642 Holenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26232002 - 37642 Holenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26232002 - 37642 Holenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26232002 - 37642 Holenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26232002 - 37642 Holenberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26232002 - 37642 Holenberg

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Objektnummer: 26232002 - 37642 Holenberg

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Mehrfamilienhaus wurde ca. 1870 erbaut und befindet sich auf einem Grundstück von etwa 416 m². Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 250 m² und verteilt sich über mehrere Wohneinheiten, wodurch sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ergeben. Das Gebäude ist fertiggestellt und präsentiert sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, wobei die Fenster sowie die Einrichtung einer Ferienwohnung zuletzt im Jahr 1999 modernisiert wurden.

Das Haus überzeugt mit insgesamt neun Zimmern, darunter drei Schlafzimmer und drei Badezimmer, was ausreichend Platz zur individuellen Gestaltung bietet. Die Raumaufteilung ist funktional und ermöglicht sowohl großzügiges Wohnen als auch die Nutzung als Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung. Besonders erwähnenswert ist die separate Ferienwohnung, die sich ideal zur Vermietung eignet und bereits über eine moderne Einbauküche und eine praktische Aufteilung verfügt. Zusätzlich ist eine weitere Wohneinheit dauerhaft vermietet.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zu einer überdachten Terrasse, die ein angenehmes Sitz- und Aufenthaltsambiente im Freien bietet. Der Kamin sorgt im Wohnbereich für eine gemütliche Atmosphäre, während eine alte Schmiede, deren Besonderheit im Erhalt historischer Bauelemente liegt, charmante Akzente setzt. Der angeschlossene Balkon der Ferienwohnung erweitert die Wohnfläche ins Freie und lädt zu entspannten Stunden ein.

Die Immobilie wird derzeit mit einer elektrischen Heizung beheizt. Die Ausstattungsqualität entspricht dem Standard, wobei zahlreiche Möglichkeiten bestehen, durch gezielte Renovierungen individuellen Komfort einzubringen und den Wert der Immobilie nachhaltig zu steigern.

Die straßenseitige Erschließung wurde bereits modernisiert: Straße und Gehweg vor dem Haus sind erneuert worden und bieten einen gepflegten Zugang zur Immobilie. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gewachsene Nachbarschaft und eine praktische Infrastruktur aus, sodass Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere alltägliche Anlaufpunkte schnell erreichbar sind.

Die Besonderheiten dieser Immobilie liegen in ihrer Vielseitigkeit sowie den ausbaufähigen Nutzungskonzepten – sei es zur Eigennutzung mit zusätzlichen Mieteinnahmen aus der Ferienwohnung und der vermieteten Wohneinheit, als Mehrgenerationenobjekt oder zur vollständigen Vermietung. Dank der bereits erfolgten Modernisierungen im Fensterbereich und in der Ferienwohnung sowie der Substanz des ursprünglichen Baujahres eröffnet das Haus neue Perspektiven für Käufer mit

Gestaltungswunsch.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung. Entdecken Sie vor Ort das Potenzial dieses Mehrfamilienhauses und lassen Sie sich von den vielseitigen Möglichkeiten inspirieren. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung.

Eine Finanzierungsbestätigung oder Kapitalnachweis ist vor einer Besichtigung zu erbringen, da ansonsten keine Besichtigung stattfindet.

Objektnummer: 26232002 - 37642 Holenberg

Ausstattung und Details

Alte Schmiede
Ferienwohnung
Vermietete Wohneinheit
Kamin
Balkon
Überdachte Terrasse
Straße und Fußweg wurden erneuert
Einbauküche

Objektnummer: 26232002 - 37642 Holenberg

Alles zum Standort

Lage
Kleinstadt-/Ortsteilcharakter, meist ruhiges Umfeld, ländliche bis vorstädtische Prägung.
Nähe zu größeren Städten/Verkehrsknotenpunkten wie Stadtoldendorf, Eschershausen oder Holzminden; oft kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen.

Anbindung
ÖPNV: Busverbindungen zu umliegenden Orten, ggf. Bahnlinie in der Nähe (Stadtoldendorf und Holzminden); Taktung im ländlichen Raum meist ganztags, aber weniger Frequentierung.
Straßenanbindung: Bundes- oder Landesstraßen in der Umgebung; Abhängigkeit von regionaler Verkehrsinfrastruktur.
Erreichbarkeit mit dem Auto: Parkmöglichkeiten in Ortszentren, ggf. Pendelwege zu Arbeitsorten.

Infrastruktur
Nahversorgung: Supermarkt, Apotheke, Bäcker, gelegentlich Metzger; Wochenmärkte möglich.
Bildung & Betreuung: Kindertagesstätten, Grundschule, ggf. weiterführende Schulen in Nachbarorten.
Gesundheitsversorgung: Allgemeinmediziner, Praxisgemeinschaften, Apotheken; Krankenhaus in erreichbarer Stadt.
Freizeit & Dienstleistungen: Sportplätze, Vereine, Gastronomie, Kulturveranstaltungen; Freiflächen, Parks.
Ökologie & Lebensqualität: Grünflächen, Waldnähe, Aussichtspunkte, ggf. Wasserläufe oder Seen in der Umgebung.

Objektnummer: 26232002 - 37642 Holenberg

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 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: 26232002 - 37642 Holenberg

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