Holzminden

Charme der Geschichte: Doppelhaushälfte mit Garten und Modernisierungspotenzial in Holzminden

Objektnummer: 26232003



KAUFPREIS: 59.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78.82 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 197 m^2

Objektnummer: 26232003 - 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: 26232003 - 37603 Holzminden

Auf einen Blick

Objektnummer	26232003
Wohnfläche	ca. 78.82 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1904
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	59.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 18 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26232003 - 37603 Holzminden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26232003 - 37603 Holzminden

Die Immobilie





Objektnummer: 26232003 - 37603 Holzminden

Die Immobilie

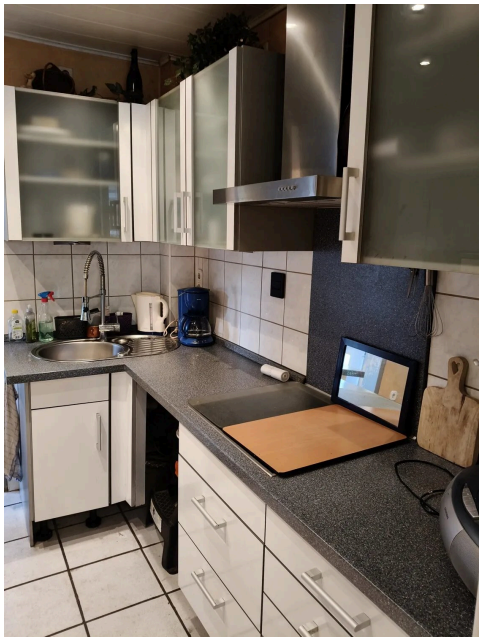




Objektnummer: 26232003 - 37603 Holzminden

Die Immobilie





Objektnummer: 26232003 - 37603 Holzminden

Die Immobilie





Objektnummer: 26232003 - 37603 Holzminden

Die Immobilie





Objektnummer: 26232003 - 37603 Holzminden

Die Immobilie





Objektnummer: 26232003 - 37603 Holzminden

Die Immobilie





Objektnummer: 26232003 - 37603 Holzminden

Die Immobilie





Objektnummer: 26232003 - 37603 Holzminden

Die Immobilie





Objektnummer: 26232003 - 37603 Holzminden

Die Immobilie





Objektnummer: 26232003 - 37603 Holzminden

Die Immobilie





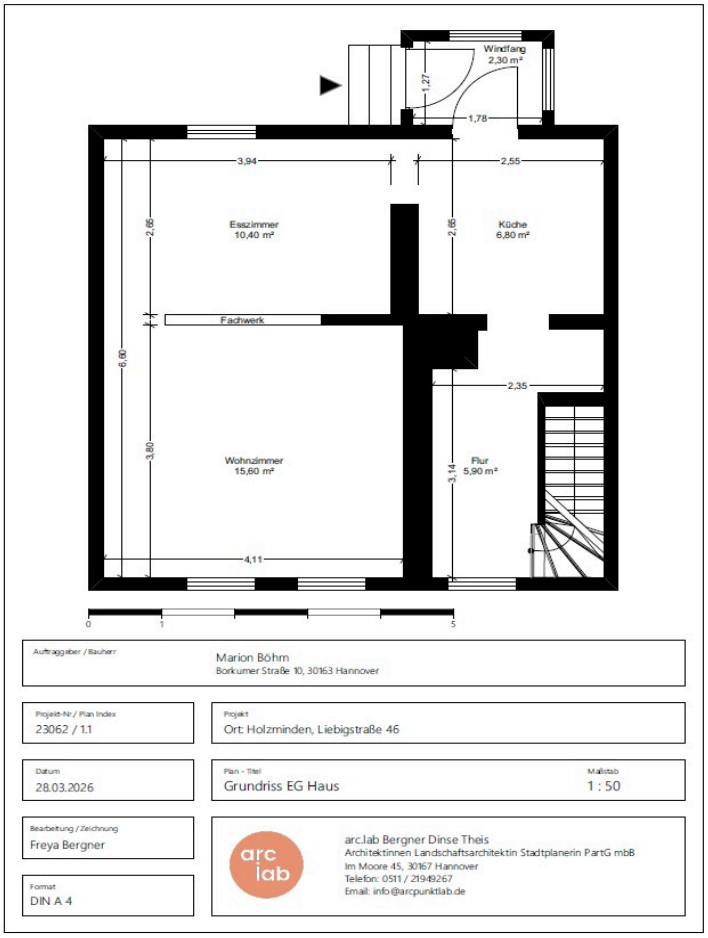
Objektnummer: 26232003 - 37603 Holzminden

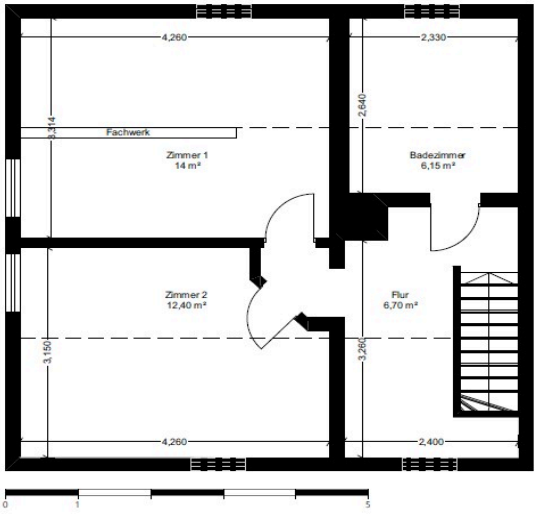
Die Immobilie



Objektnummer: 26232003 - 37603 Holzminden

Grundrisse





Auftraggeber / Bauherr
Marion Böhm
Borkumer Straße 10, 30163 Hannover

Projekt-Nr / Plan Index
23062 / 1.2

Projekt
Ort: Holzminden, Liebigstraße 46

Datum
28.03.2026

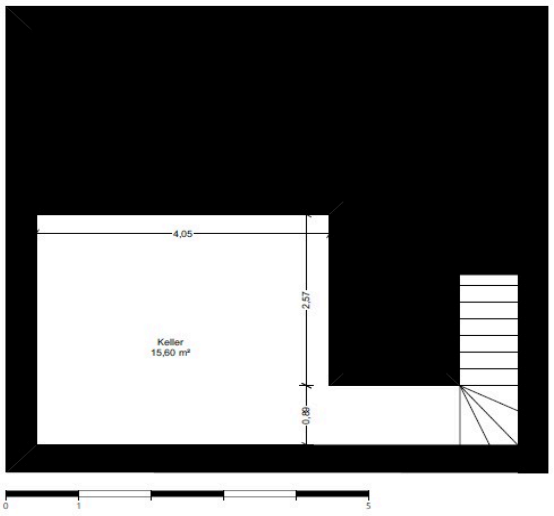
Plan - Titel
Grundriss OG Haus

Maßstab
1 : 50

Bearbeitung / Zeichnung
Freya Bergner

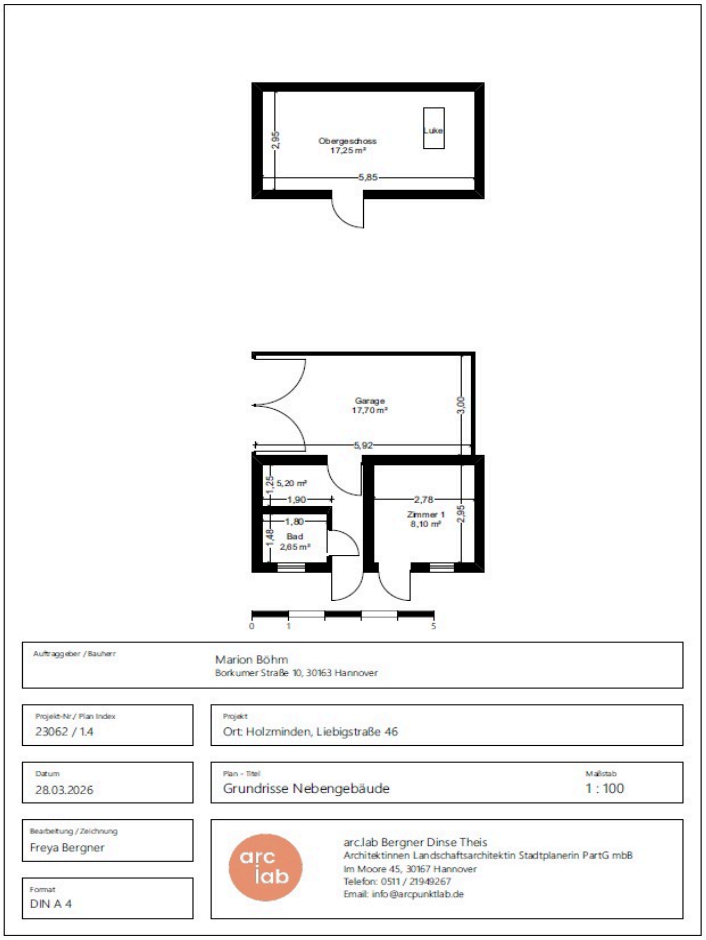
Format
DIN A 4

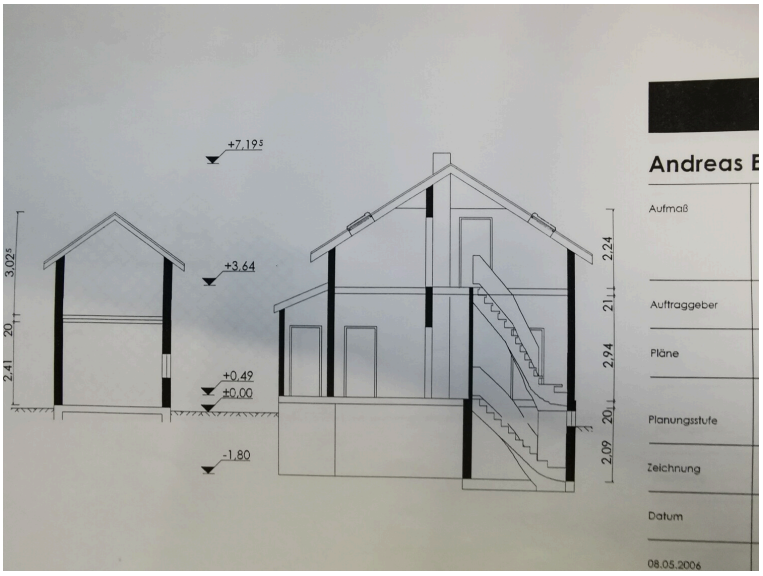
arc.lab Bergner Dinse Theis
Architektinnen Landschaftsarchitektin Stadtplanerin PartG mbB
Im Moore 45, 30167 Hannover
Telefon: 0511 / 21949267
Email: info@arcpunktlab.de



Auftraggeber / Bauherr	Marion Böhm Borkumer Straße 10, 30163 Hannover
Projekt-Nr / Plan Index 23062 / 1.3	Projekt Ort: Holzminden, Liebigstraße 46
Datum 28.03.2026	Plan - Titel Grundriss Keller Haus Maßstab 1 : 50
Bearbeitung / Zeichnung Freya Bergner	
Format DIN A 4	

arc.lab Bergner Dinse Theis
Architektinnen Landschaftsarchitektin Stadtplanerin PartG mbB
Im Moore 45, 30167 Hannover
Telefon: 0511 / 21949267
Email: info@arcpunktlab.de





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: 26232003 - 37603 Holzminden

Ein erster Eindruck

Willkommen zu diesem besonderen Angebot: Eine Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1904, die mit einer Wohnfläche von ca. 78,82 m² sowie einer Grundstücksfläche von rund 197 m² überzeugen kann. Die Immobilie befindet sich in einem Ensemble denkmalgeschützter Gebäude, wodurch sie sowohl geschichtlich interessante Akzente setzt als auch ein einzigartiges Wohngefühl bietet.

Die Doppelhaushälfte liegt in einer gewachsenen Wohngegend, in der sich historische Architektur harmonisch mit der Nachbarschaft verbindet. Die ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote in der näheren Umgebung schaffen eine hohe Lebensqualität für Bewohner jeden Alters.

Das Haus verteilt sich auf insgesamt vier Zimmer, die vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bieten: Zwei Schlafzimmer ermöglichen komfortables Wohnen für Paare, kleine Familien oder Arbeitsgemeinschaften. Die vorhandenen Badezimmer sorgen auch bei mehreren Bewohnern für ausreichend Komfort im Alltag und steigern die Funktionalität des Hauses deutlich.

Die Raumaufteilung gestaltet sich wie folgt: Im Erdgeschoss befindet sich der Wohn- und Essbereich, der mit direktem Zugang zur Küche ein offenes und kommunikatives Raumgefühl erzeugt. Von hier erreichen Sie auch den Gartenbereich, der zum Verweilen im Freien einlädt und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet.

Im Obergeschoss befinden sich die privaten Rückzugsorte in Form von zwei Schlafzimmern sowie eines der beiden Badezimmer. Zusätzliche Abstellmöglichkeiten im Keller oder auf dem Dachboden (Nebengebäude) erweitern den praktischen Nutzen des Hauses.

Die Immobilie weist einen renovierungsbedürftigen Zustand auf und bietet damit die Möglichkeit, eigene Gestaltungswünsche und Modernisierungsideen umzusetzen. Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits in wichtigen Bereichen vorgenommen: Die Dachdämmung wurde im Jahr 2000 erneuert, die aktuelle Heizungsanlage ist aus dem Jahr 2014 und entspricht modernen Anforderungen an die Energieeffizienz. Die Fenster stammen aus dem Jahr 1982. Eine umfassende Modernisierung der Heizungsanlage im Jahr 2014 sorgt für eine zuverlässige Beheizung mittels Zentralheizung, sodass Sie in der kalten Jahreszeit von einer angenehmen Wohnatmosphäre profitieren.

Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen und bereitet eine solide Grundlage für künftige individuelle Anpassungen. Weiterhin sichert der gewährleistete

Denkmalschutz einen bedeutenden Beitrag zur Stadtkultur sowie steuerliche Vorteile für künftige Bau- und Erhaltungsmaßnahmen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Diese Doppelhaushälfte bietet viel Potenzial für Menschen, die Freude am Gestalten haben und zugleich Wert auf Geschichte und eine attraktive Lage legen. Kontaktieren Sie uns gerne, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Vor einer Besichtigung benötigen wir eine Finanzierungsbestätigung oder Kapitalnachweis.
Ansonsten finden keine Besichtigungen statt!

Sie benötigen einen guten vielseitigen Finanzierungsprofi? Sprechen Sie uns gerne dazu an.

Achtung! Der Grundriss ist Spiegelverkehrt.

Objektnummer: 26232003 - 37603 Holzminden

Ausstattung und Details

Einbauküche
Terrasse
kleiner Garten
Nebengebäude
Unterstellplatz
Bad mit Badewanne
Keller mit Waschmaschine

Objektnummer: 26232003 - 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: 26232003 - 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 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: 26232003 - 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