Bodenwerder / Kemnade

Weserblick, Holzcharme und großzügige Terrassen für Genussmomente in Bodenwerder

Objektnummer: 26232021



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 205.38 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 343 m^2

Objektnummer: 26232021 - 37619 Bodenwerder / Kemnade

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

Objektnummer: 26232021 - 37619 Bodenwerder / Kemnade

Auf einen Blick

Objektnummer	26232021
Wohnfläche	ca. 205.38 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1763
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	299.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	saniert
Nutzfläche	ca. 58 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26232021 - 37619 Bodenwerder / Kemnade

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	03.08.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	49.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	1763

Objektnummer: 26232021 - 37619 Bodenwerder / Kemnade

Die Immobilie





Objektnummer: 26232021 - 37619 Bodenwerder / Kemnade

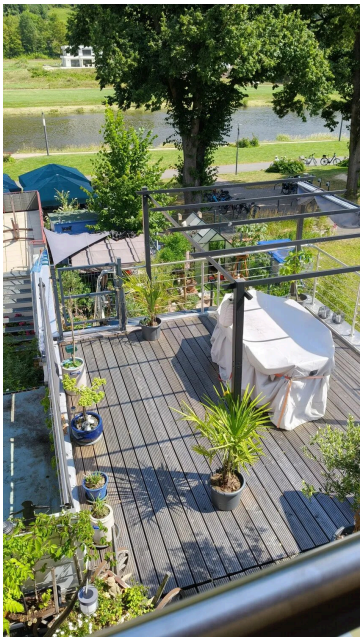
Die Immobilie

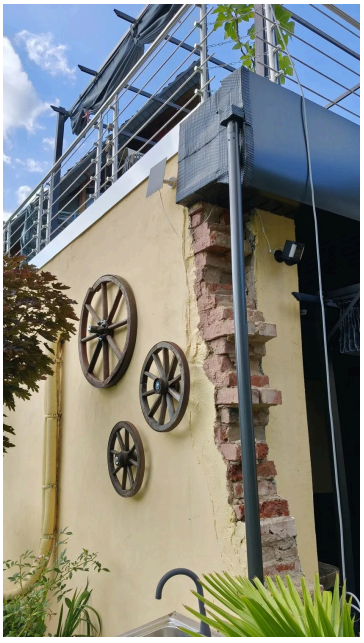




Objektnummer: 26232021 - 37619 Bodenwerder / Kemnade

Die Immobilie





Objektnummer: 26232021 - 37619 Bodenwerder / Kemnade

Die Immobilie

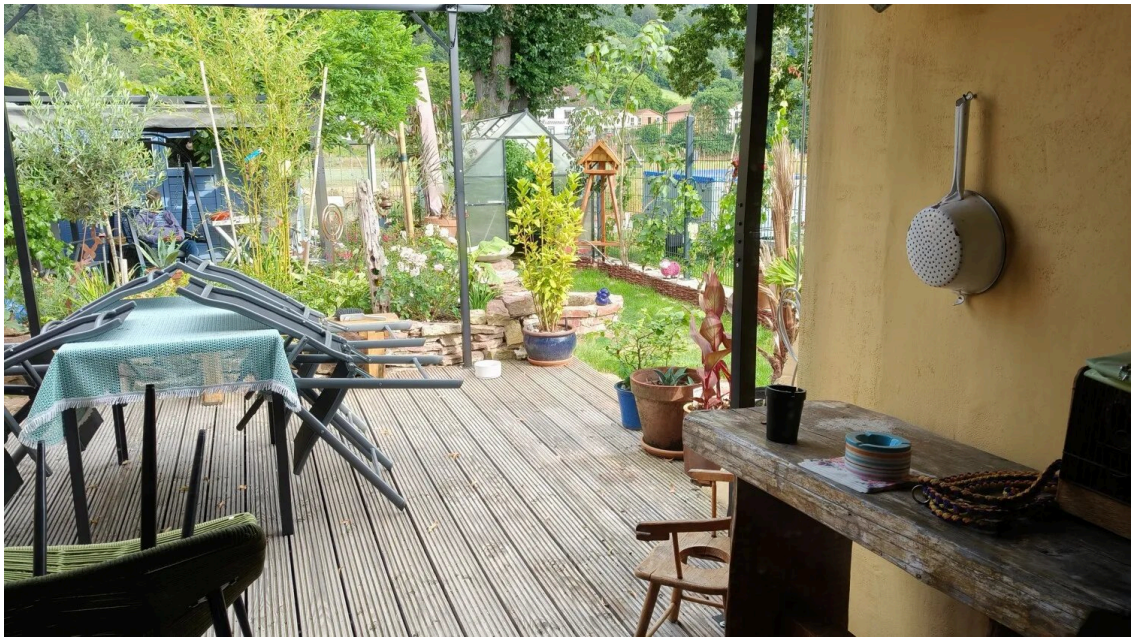




Objektnummer: 26232021 - 37619 Bodenwerder / Kemnade

Die Immobilie





Objektnummer: 26232021 - 37619 Bodenwerder / Kemnade

Die Immobilie

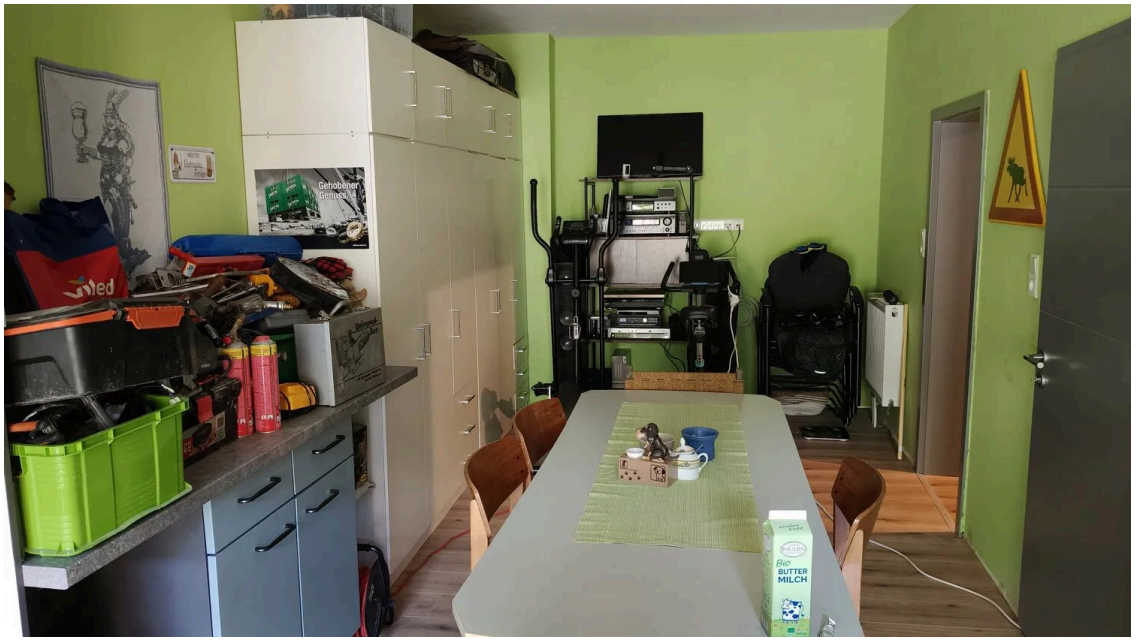




Objektnummer: 26232021 - 37619 Bodenwerder / Kemnade

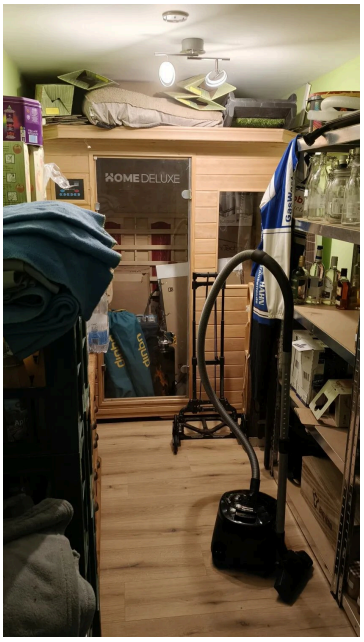
Die Immobilie

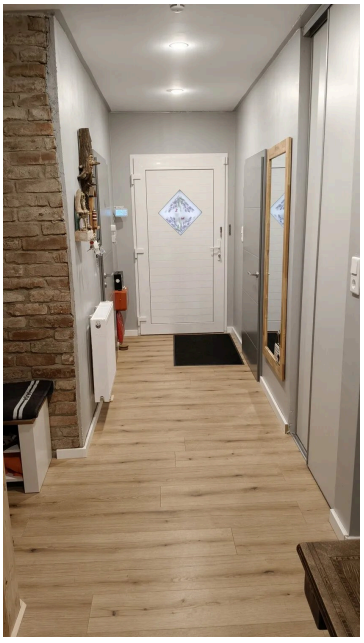




Objektnummer: 26232021 - 37619 Bodenwerder / Kemnade

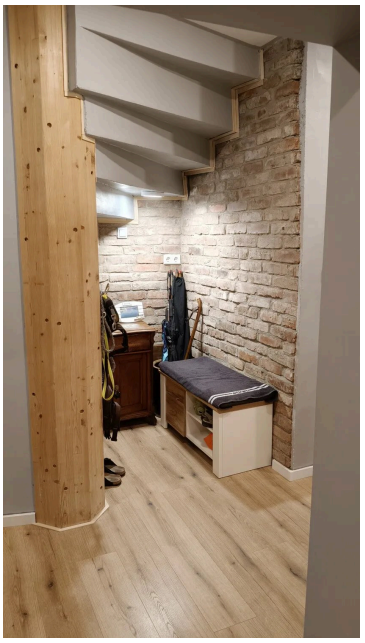
Die Immobilie

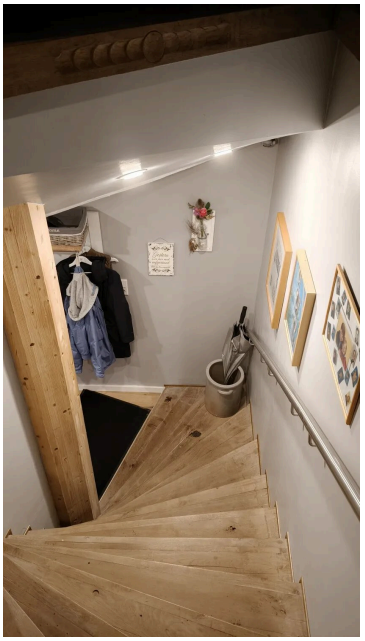




Objektnummer: 26232021 - 37619 Bodenwerder / Kemnade

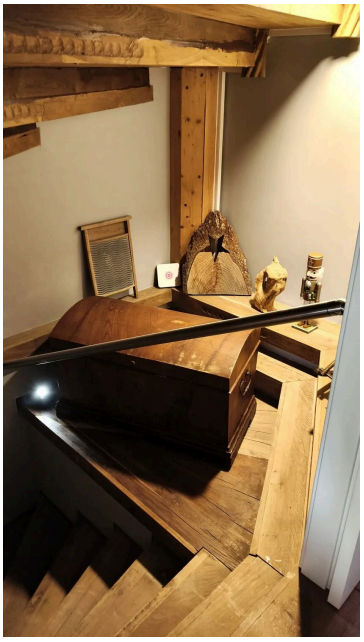
Die Immobilie





Objektnummer: 26232021 - 37619 Bodenwerder / Kemnade

Die Immobilie





Objektnummer: 26232021 - 37619 Bodenwerder / Kemnade

Die Immobilie





Objektnummer: 26232021 - 37619 Bodenwerder / Kemnade

Die Immobilie





Objektnummer: 26232021 - 37619 Bodenwerder / Kemnade

Die Immobilie





Objektnummer: 26232021 - 37619 Bodenwerder / Kemnade

Die Immobilie





Objektnummer: 26232021 - 37619 Bodenwerder / Kemnade

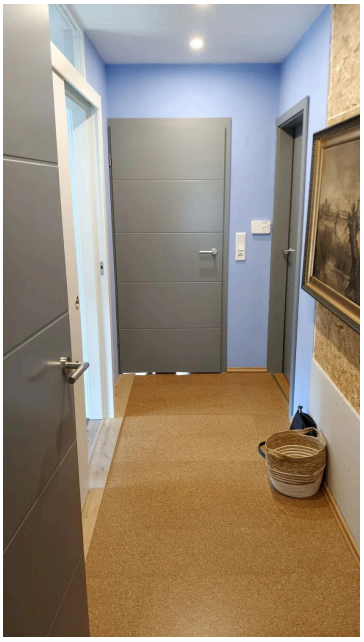
Die Immobilie

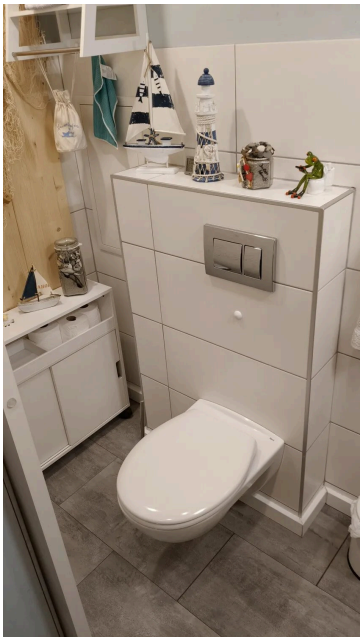




Objektnummer: 26232021 - 37619 Bodenwerder / Kemnade

Die Immobilie





Objektnummer: 26232021 - 37619 Bodenwerder / Kemnade

Die Immobilie





Objektnummer: 26232021 - 37619 Bodenwerder / Kemnade

Die Immobilie





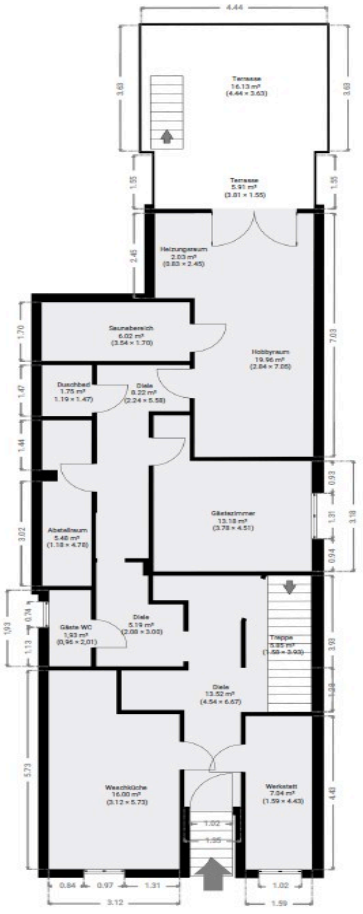
Objektnummer: 26232021 - 37619 Bodenwerder / Kemnade

Die Immobilie

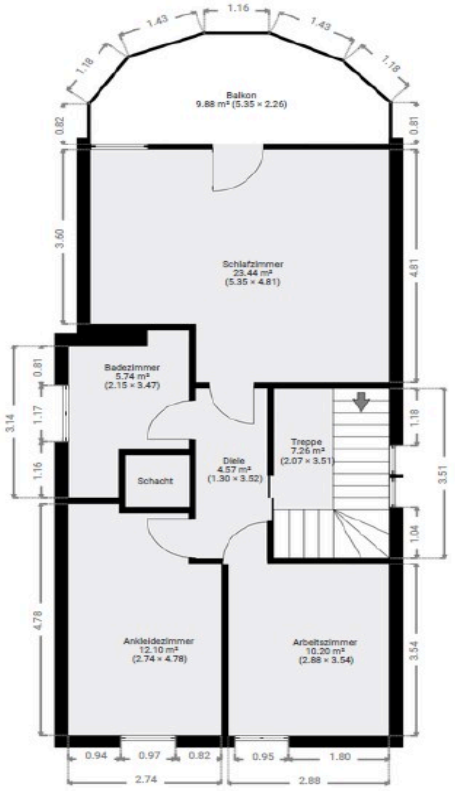


Objektnummer: 26232021 - 37619 Bodenwerder / Kemnade

Grundrisse




4.62
3.28
0.90
3.56
4.98
9.68
5.10
Dachterrasse
61.45 m²
(7.90 × 9.68)
Wohn-, Esszimmer
28.78 m²
(6.55 × 5.46)
4.44
5.45
Gäste WC
1.93 m²
(0.96 × 2.01)
Diele
6.75 m²
(2.68 × 4.07)
2.01
Schacht
Treppe
6.18 m²
(2.04 × 3.03)
3.03
4.97
1.00
Küche
21.49 m²
(5.82 × 4.97)
0.83
2.50
1.05
1.03
0.97
1.64
0.97
1.20
5.81



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: 26232021 - 37619 Bodenwerder / Kemnade

Ein erster Eindruck

Dieses vollständig sanierte Einfamilienhaus vereint historische Bausubstanz mit modernster Ausstattung auf höchstem Niveau. Das im Jahr 1763 errichtete und zwischen 2020 und 2025 umfassend modernisierte Objekt besticht durch eine Wohnfläche von ca. 205,38 m² auf einer Grundstücksfläche von ca. 343 m². Insgesamt stehen Ihnen sechs Zimmer zur Verfügung, darunter drei Schlafzimmer und drei Badezimmer, welche ein großzügiges und komfortables Wohnerlebnis bieten.

Der klassische Charakter des Gebäudes wird bereits beim Betreten deutlich: Die Fassade präsentiert sich mit einer markanten Kombination aus Fachwerk- und Natursteinelementen, während der Hauseingang von einem rustikalen Holzvordach geschmückt wird. Das Gebäude befindet sich in einem sanierten Zustand und wurde in den vergangenen Jahren bis ins Detail erneuert: Von der vollständigen Erneuerung der Wärmepumpe und Photovoltaikanlage (2023) über die neue Elektro- und Wasserversorgung bis hin zu neuen Fenstern und Türen – hier erwartet Sie eine zeitgemäße technische Ausstattung.

Die moderne Heizungsart mittels Luftwärmepumpe und die dreifach verglasten Fenster sorgen für effiziente Energienutzung, während eine Einbruchmeldeanlage sowie eine Brandmeldeanlage zusätzliche Sicherheit gewährleisten. Eine komplett verlegte LAN-Verbindung macht das Haus besonders attraktiv für das Homeoffice oder multimediales Wohnen.

Mit einer hochwertigen Einbauküche (2024) wird das Kochen zum Genuss. Die Küche im Obergeschoss überzeugt durch ihren modernen Stil, viel Stauraum, große Fenster mit direktem Tageslichteinfall und großzügige Arbeitsflächen. Ebenfalls bietet das Objekt ansprechende Gemeinschaftsbereiche: Im Wohnzimmer unterstreichen massive Naturholzdecken mit aufwendigen Schnitzereien und sichtbare Deckenbalken die gehobene Ausstattungsqualität. Der wohnliche Charakter wird durch einen offenen Essbereich ergänzt, der fließend in den Wohnraum übergeht.

Die Naturholztreppen mit dekorativen Schnitzereien führen ins Dachgeschoss und spiegeln die hochwertige Handwerkskunst wider. Zudem ist bereits die Möglichkeit für den Einbau eines Fahrstuhls vorbereitet, was langfristigen Komfort gewährleistet.

Ein weiteres Highlight ist der Außenbereich: Das Grundstück ist liebevoll angelegt und besticht mit einem gepflegten Garten, verschiedenen Beschattungen wie Sonnensegel, einem kleinen Gewächshaus und einem Geräteschuppen. Genießen Sie den Aufenthalt auf zwei großen sibirische Lärche-Terrassen sowie einem Balkon. Von der erhöhten Terrasse aus eröffnet sich Ihnen ein freier Blick zur Weser und entlang der Promenade. Der Sitzbereich ist in Holz gehalten und lädt zum Verweilen mit Familie und Freunden

ein. Für entspannte Momente steht außerdem eine Sauna zur Verfügung.

Dem individuellen Gestaltungswunsch sind kaum Grenzen gesetzt: Die Wandgestaltung mit historischen Elementen und Erinnerungswert unterstreicht das außergewöhnliche Ambiente dieses Hauses.

Fassen Sie diese Gelegenheit ins Auge und überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von der gelungenen Verbindung aus Tradition, modernem Komfort und durchdachten Details.

Wichtig!
Vor einer Besichtigung benötigen wir eine Bankbestätigung. Ansonsten finden keine Besichtigungen statt.

Objektnummer: 26232021 - 37619 Bodenwerder / Kemnade

Ausstattung und Details

Zwei große sibirische Lärchen Terrassen
Balkon
Luft Wärmepumpe
Sauna
3 Fach verglast
hochwertige Einbauküche
Naturholztreppen mit Schnitzereien
Deckenbalken mit Verzierungen
Möglichkeit eines Fahrstuhleinbaus (vorbereitet)
Blick auf die Weser
Komplett saniertes Haus
liebevoll angelegter Garten
Verschieden Beschattungen wie Sonnensegel
Gewächshäuschen und Geräteschuppen
Photovoltaikanlage

Objektnummer: 26232021 - 37619 Bodenwerder / Kemnade

Alles zum Standort

Die Münchhausenstadt Bodenwerder liegt idyllisch im Weserbergland im Landkreis Holzminden direkt an der Weser und bietet eine attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit. Die Stadt befindet sich zwischen Hameln und Holzminden und ist von einer reizvollen Mittelgebirgslandschaft mit zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten umgeben.

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Bundesstraßen B 83 und B 240. Hameln ist in etwa 20 bis 25 Fahrminuten erreichbar, Holzminden in rund 25 Minuten. Über die umliegenden Bundesstraßen bestehen zudem gute Verbindungen in Richtung Hannover, Hildesheim und Paderborn.

Der öffentliche Personennahverkehr wird durch regelmäßige Busverbindungen sichergestellt, die Bodenwerder mit den umliegenden Städten und Gemeinden verbinden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich direkt im Ort und sind größtenteils bequem erreichbar.

Die unmittelbare Nähe zur Weser, zur beliebten Weserpromenade sowie zum Weserradweg macht Bodenwerder zu einem attraktiven Wohnstandort für Naturliebhaber, Familien und Pendler gleichermaßen. Zahlreiche Wander- und Radwege sowie ein vielfältiges Freizeitangebot unterstreichen die hohe Wohn- und Lebensqualität der Region.

Objektnummer: 26232021 - 37619 Bodenwerder / Kemnade

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