

Holzminden – Neuhaus

# Ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit schönem Garten in Neuhaus im Solling

Objektnummer: 25232004



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

KAUFPREIS: 165.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 142 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.042 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25232004 - 37603 Holzminden – Neuhaus

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

Objektnummer: 25232004 - 37603 Holzminden – Neuhaus

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25232004   |
| Wohnfläche   | ca. 142 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 6          |
| Schlafzimmer | 3          |
| Badezimmer   | 4          |
| Baujahr      | 1968       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                            |                                                                             |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 165.000 EUR                                                                 |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.          |
| Modernisierung / Sanierung | 2016                                                                        |
| Zustand der Immobilie      | modernisiert                                                                |
| Bauweise                   | Fertigteile                                                                 |
| Nutzfläche                 | ca. 80 m²                                                                   |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25232004 - 37603 Holzminden – Neuhaus

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 187.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 20.11.2027     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1968           |

Objektnummer: 25232004 - 37603 Holzminden – Neuhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 25232004 - 37603 Holzminden – Neuhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 25232004 - 37603 Holzminden – Neuhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 25232004 - 37603 Holzminden – Neuhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 25232004 - 37603 Holzminden – Neuhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 25232004 - 37603 Holzminden – Neuhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 25232004 - 37603 Holzminden – Neuhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 25232004 - 37603 Holzminden – Neuhaus

## 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)



Objektnummer: 25232004 - 37603 Holzminden – Neuhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 25232004 - 37603 Holzminden – Neuhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 25232004 - 37603 Holzminden – Neuhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 25232004 - 37603 Holzminden – Neuhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 25232004 - 37603 Holzminden – Neuhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 25232004 - 37603 Holzminden – Neuhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 25232004 - 37603 Holzminden – Neuhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 25232004 - 37603 Holzminden – Neuhaus

## Die Immobilie



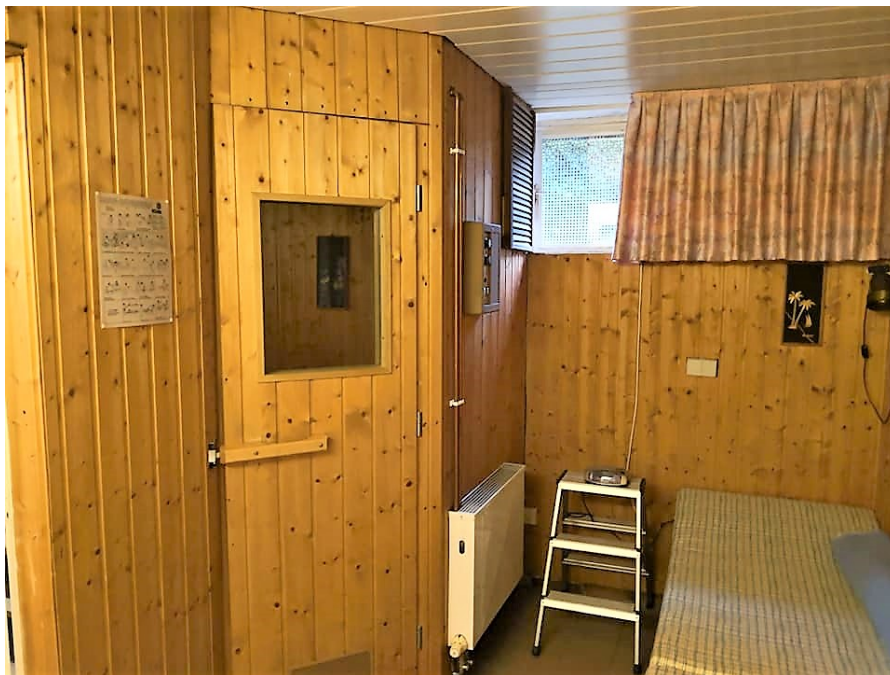
Objektnummer: 25232004 - 37603 Holzminden – Neuhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 25232004 - 37603 Holzminden – Neuhaus

## 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:

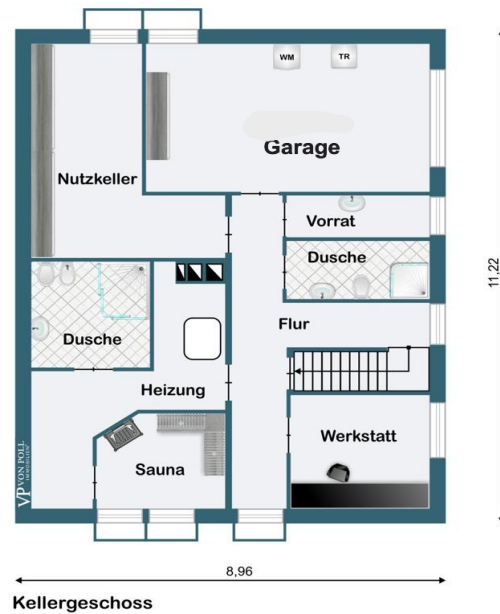
05531 - 70 63 01 0

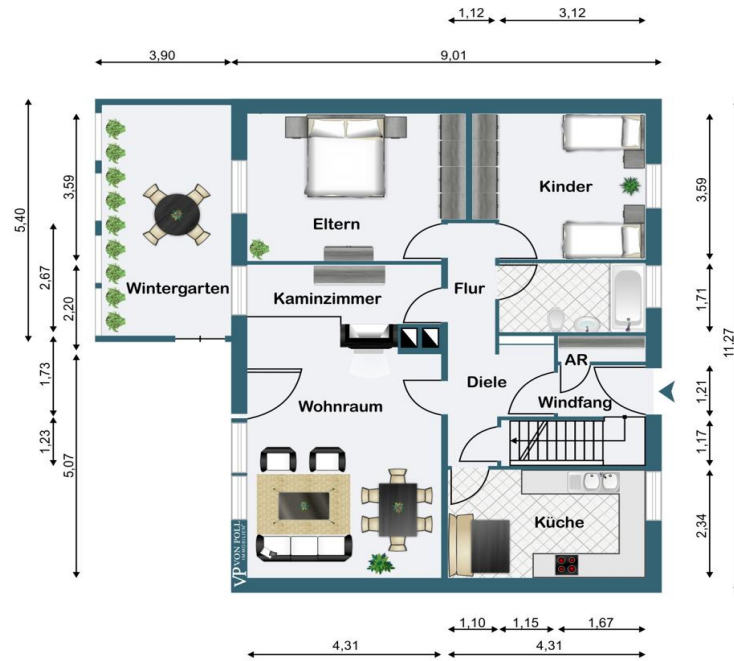
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

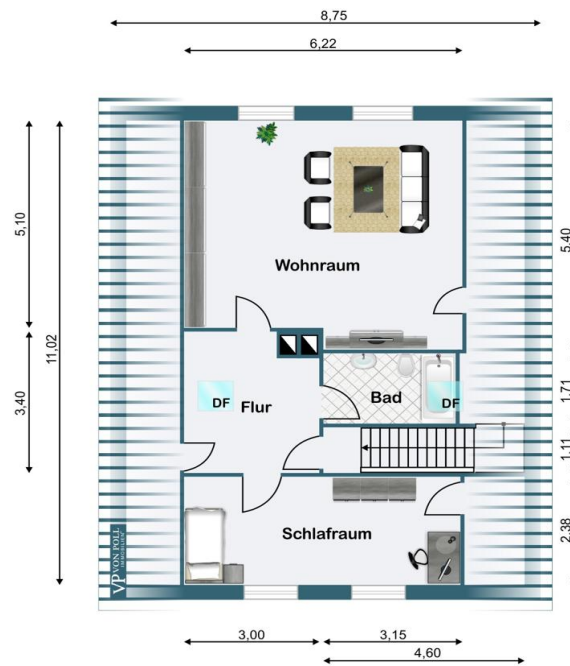
Objektnummer: 25232004 - 37603 Holzminden – Neuhaus

## Grundrisse





Erdgeschoss

**Dachgeschoss**

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: 25232004 - 37603 Holzminden – Neuhaus

## Ein erster Eindruck

Sehr gemütliches und besonderes ruhiges Einfamilienhaus mit Wintergarten und Terrasse in Südlage. Eine lichtdurchflutete Fensterfront im Wohnzimmer ermöglicht eine herrliche Aussicht auf einen gepflegten schönen großen Garten. Gleiches wird durch den Wintergartenanbau aus 1993 gewährt. Seit 2008 wurden über 40.000 Euro in behindertengerechte Badsanierung, Erneuerung der Türen, Heizungsanlage, Pelletofen und vielen anderen Dingen investiert. Die Eigentümer legen sehr viel Wert auf Erhalt der Immobilie wie man im Detail ansehen kann. Vor einer BESICHTIGUNG benötigen wir eine BANKBESTÄTIGUNG!! Ansonsten kann leider keine Besichtigung erfolgen. VON POLL FINANCE Profitieren Sie von unserer unabhängigen und kostenfreien Beratung mit einer Auswahl aus über 400 Banken und sichern Sie sich unser Hypothekenzertifikat zur Reservierung Ihrer Traumimmobilie. Sprechen Sie uns an. Wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 25232004 - 37603 Holzminden – Neuhaus

## Ausstattung und Details

Zur Ausstattung gehören ein Wintergarten mit ca. 20 m<sup>2</sup>, sowie eine Sauna im Kellerbereich.

Rauchmelder, Fallarmmarkise, sowie Überwachungssystem gehört dazu, sowie einige andere Dinge wie eine Rampe im Wintergarten oder Erneuerung einiger Fenster.

Alles sehr gepflegt und sehr ansehnlich ausgestattet.

Im Dachgeschoss finden Sie eine normal Ausstattung mit Badezimmer aus den Anfangsjahren mit 2 weiteren Zimmern. Den Dachgeschossbereich kann man auch als Einliegerwohnung nutzen.

Im Keller befindet sich zur Sauna noch ein Waschraum mit Elektrogeräten.

Objektnummer: 25232004 - 37603 Holzminden – Neuhaus

## Alles zum Standort

Neuhaus ist ein Ortsteil von Holzminden und liegt im herrlichen Naturpark Solling-Vogler. Das Weserbergland macht mit einsamen Waldwegen, traumhaften Ausblicken und einzigartigen Landschaften das Wandern und Radfahren zu einem herrlichen Erlebnis. Die landschaftlich reizvolle Mittelgebirgslandschaft entlang der Weser bietet eine Fülle kleiner Erlebniswelten, die darauf warten, mit allen Sinnen erlebt zu werden. Das nahe gelegene Hochmoor mit seltenen Pflanzenarten, einer in Silberborn angesiedelten Herde Hochmoor-Ponys, einer Herde Heck-Moor-Rinder und vielen interessanten Baumschnitzereien ist auch für ungeübte Wanderer kein Problem. Im Umland findet sich eine einzigartige Natur und es gibt jede Menge Freizeitaktivitäten für die ganze Familie, auch im Winter ein Genuss. Sonstiges Wintersport im Hochsolling Wenn der Schnee mit seiner weißen Pracht die Hügellandschaft bedeckt, dann heißt es Ski und Rodel gut. Dann verwandeln sich die Orte Neuhaus im Solling und Silberborn (mit 500 Metern N.N.) in ein Winterparadies. Wanderwege verwandeln sich in gut gespurte Langlaufloipen oder werden als Winterwanderwege geräumt. Nach Holzminden sind es gerade einmal ca. 13 Km. Auch Richtung Uslar und Dassel sind schnell zu erreichen. Nach Einbeck fahren Sie ca. 30 min.

Objektnummer: 25232004 - 37603 Holzminden – Neuhaus

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.11.2027. Endenergiebedarf beträgt 187.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist F. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 25232004 - 37603 Holzminden – Neuhaus

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jens Lorenz

---

Dürrestraße 1 Holzminden  
E-Mail: [holzminden@von-poll.com](mailto:holzminden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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