

Eschershausen

# Zweifamilienhaus mit Gemüsegarten und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

CODE DU BIEN: 24232030



PRIX D'ACHAT: 249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 175,97 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 893 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24232030 - 37632 Eschershausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24232030 - 37632 Eschershausen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24232030
Surface habitable	ca. 175,97 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1998
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	249.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2011
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24232030 - 37632 Eschershausen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	134.01 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.04.2033	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1997

CODE DU BIEN: 24232030 - 37632 Eschershausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24232030 - 37632 Eschershausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24232030 - 37632 Eschershausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24232030 - 37632 Eschershausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24232030 - 37632 Eschershausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24232030 - 37632 Eschershausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24232030 - 37632 Eschershausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24232030 - 37632 Eschershausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24232030 - 37632 Eschershausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24232030 - 37632 Eschershausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24232030 - 37632 Eschershausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24232030 - 37632 Eschershausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24232030 - 37632 Eschershausen

## La propriété



**VP** | **VON POLL**  
IMMOBILIEN®

**WUNSCHERFÜLLER**

**500,00** EURO

Für einen anerkannt gemeinnützigen Verein!

Gemeinsam für unsere Region!

Urkunde  
Jens Langner  
Vizepräsident des Regionalverbandes  
Region Eschershausen  
Region Eschershausen  
19.01.2024



CODE DU BIEN: 24232030 - 37632 Eschershausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24232030 - 37632 Eschershausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24232030 - 37632 Eschershausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24232030 - 37632 Eschershausen

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Jens Lorenz  
Geschäftsstelleninhaber Holzminden

Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

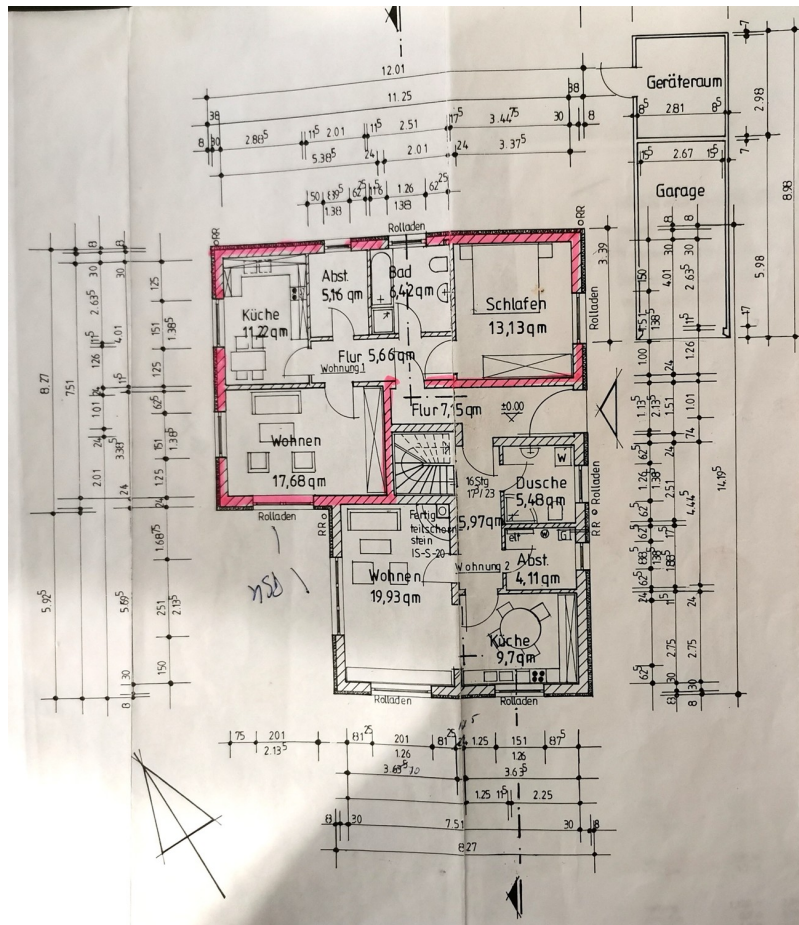
05531 - 70 63 01 0

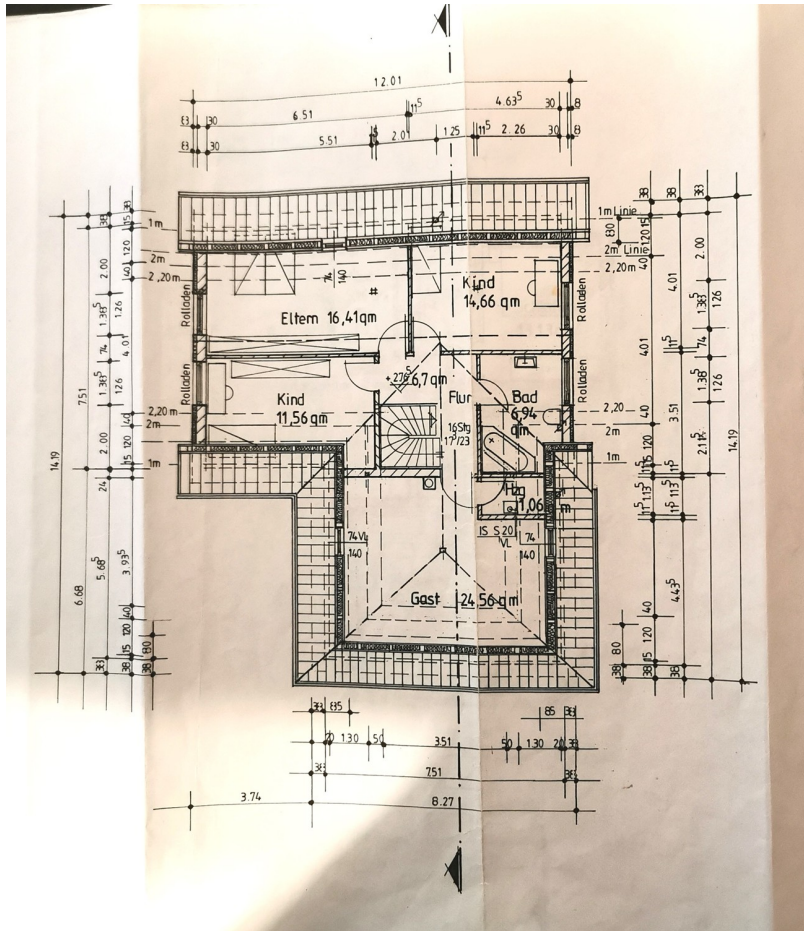
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

CODE DU BIEN: 24232030 - 37632 Eschershausen

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24232030 - 37632 Eschershausen

## Une première impression

Zum Verkauf steht dieses gepflegte Zweifamilienhaus in ruhiger Wohnlage, das Ihnen eine großzügige Wohnfläche von ca. 175,97 m<sup>2</sup> bietet. Die Immobilie wurde im Jahr 1998 erbaut und zuletzt im Jahr 2011 modernisiert, wobei unter anderem die Heizungsanlage erneuert wurde und der Wintergarten in 2006 mit weiteren 20 m<sup>2</sup> dazu kam. Das Haus befindet sich auf einem ca. 893 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das Ihnen viel Platz zur Verfügung stellt. Mit insgesamt 7 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer und 3 Badezimmer, bietet dieses Haus ausreichend Raum für eine größere Familie oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten. Der Grundriss ist durchdacht gestaltet und ermöglicht eine flexible Nutzung der Räume. Ein besonderes Highlight ist die zusätzliche ebenerdige Zweitwohnung, die barrierefrei erreichbar ist und sich ideal für Gäste eignet oder als separate Wohneinheit genutzt werden kann. Die Ausstattung des Hauses ist funktionell und umfasst einen Wintergarten, der Ihnen auch an kühleren Tagen ermöglicht, die Nähe zur Natur zu genießen. Die zentral gesteuerte Heizungsanlage sorgt für eine angenehme Wärmeverteilung im gesamten Haus. Der Außenbereich zeichnet sich durch einen gepflegten Garten aus, in dem sich ein Gemüsegarten für ambitionierte Hobbygärtner sowie ein Gartenhaus und ein separates Abstellhaus befinden. Diese bieten viel Stauraum und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Die zusätzliche Terrasse lädt zu geselligen Stunden im Freien ein. Für gesellige Anlässe steht ein großer Partyraum zur Verfügung, der ebenso als Gästezimmer genutzt werden kann. Hier können Sie ungestört feiern oder Gäste übernachten lassen. Eine Sauna befindet sich ebenfalls im Obergeschoss. Zur weiteren Ausstattung gehört eine Garage, die Sie bequem über die Zufahrt erreichen können. Diese bietet nicht nur Platz für Ihr Fahrzeug, sondern auch für zusätzliche Lagermöglichkeiten. Die Lage des Hauses ist ruhig und dennoch gut angebunden, sodass Einkäufe und andere Erledigungen bequem erreicht werden können. Eine Umgebung, die Entspannung und praktische Alltagsgestaltung ermöglicht. Für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Erkunden Sie selbst die Möglichkeiten, die dieses durchdacht konzipierte Zweifamilienhaus Ihnen bietet. Wichtig! Vor einer Besichtigung ist eine Bankbestätigung erforderlich. Wir bitten um Ihr Verständnis! 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.



CODE DU BIEN: 24232030 - 37632 Eschershausen

## Détails des commodités

Gemüsegarten  
Gartenhaus und Abstellhaus  
Terrasse  
Wintergarten  
Garage  
Zweitwohnung ebenerdig Barrierefrei (leerstehend)  
Großer Partyraum/Gästezimmer  
Sauna

**CODE DU BIEN: 24232030 - 37632 Eschershausen**

## Tout sur l'emplacement

Mit einer Einwohnerzahl von ca. 3400 ist Eschershausen eine Kleinstadt im Norden des Landkreises Holzminden in Niedersachsen und Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf. Das Gebiet der Stadt Eschershausen grenzt im Nordosten an die Gemeinde Holzen, im Osten an die gemeindefreien Gebiete Eschershausen und Eimen, im Südosten an die Gemeinde Lenne, im Süden an die Stadt Stadtoldendorf, im Südwesten an die Gemeinde Hohenberg, im Westen an die Gemeinde Kirchbrak und im Nordwesten an die Gemeinde Lüerdissen. Durch Eschershausen führt die Bundesstraße 64 und die Bundesstraße 240. In Eschershausen befindet sich außerdem eine Grundschule und eine Haupt- und Realschule. Zudem befinden sich ein Sportplatz und eine Turnhalle in Eschershausen. Außerdem befindet sich in Eschershausen noch die Freiwillige Feuerwehr, das Mineralwasser-Freibad und der Sportverein MTSV Eschershausen. Weitere Infos über die Region: <http://www.weserbergland-tourismus.de/> <http://regio.outdooractive.com/oar-weserbergland/de/>

CODE DU BIEN: 24232030 - 37632 Eschershausen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.4.2033. Endenergieverbrauch beträgt 134.01 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

CODE DU BIEN: 24232030 - 37632 Eschershausen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)