

Negenborn – Negenborn

# Renoviertes Einfamilienhaus mit Garten - Komplet renoviert, mit Carport und Potenzial

Número de propiedad: 23232007



PRECIO DE COMPRA: 130.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 148 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 204 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 23232007 - 37643 Negenborn – Negenborn

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23232007 - 37643 Negenborn – Negenborn

## De un vistazo

Número de propiedad	23232007	Precio de compra	130.000 EUR
Superficie habitable	ca. 148 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Modernización / Rehabilitación	2023
Habitaciones	7	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	3	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Espacio utilizable	ca. 60 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1930	Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches		

Número de propiedad: 23232007 - 37643 Negenborn – Negenborn

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	OEL	Demanda de energía final	241.36 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	14.09.2033	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Aceite		

Número de propiedad: 23232007 - 37643 Negenborn – Negenborn

## La propiedad



Número de propiedad: 23232007 - 37643 Negenborn – Negenborn

## La propiedad



Número de propiedad: 23232007 - 37643 Negenborn – Negenborn

## La propiedad



Número de propiedad: 23232007 - 37643 Negenborn – Negenborn

## La propiedad



Número de propiedad: 23232007 - 37643 Negenborn – Negenborn

## La propiedad



Número de propiedad: 23232007 - 37643 Negenborn – Negenborn

## La propiedad



Número de propiedad: 23232007 - 37643 Negenborn – Negenborn

## La propiedad



Número de propiedad: 23232007 - 37643 Negenborn – Negenborn

## La propiedad



Número de propiedad: 23232007 - 37643 Negenborn – Negenborn

## La propiedad



Número de propiedad: 23232007 - 37643 Negenborn – Negenborn

## La propiedad



Número de propiedad: 23232007 - 37643 Negenborn – Negenborn

## La propiedad



Número de propiedad: 23232007 - 37643 Negenborn – Negenborn

## La propiedad



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Número de propiedad: 23232007 - 37643 Negenborn – Negenborn

## La propiedad



Número de propiedad: 23232007 - 37643 Negenborn – Negenborn

## La propiedad



Número de propiedad: 23232007 - 37643 Negenborn – Negenborn

## La propiedad



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:

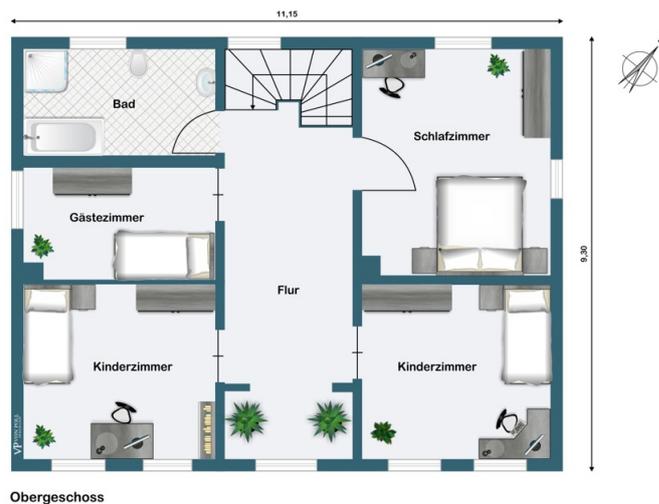
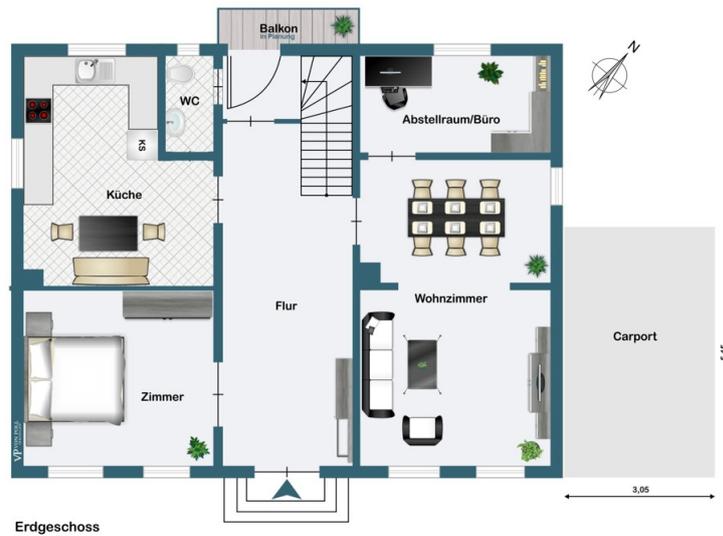
05531 - 70 63 01 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Número de propiedad: 23232007 - 37643 Negenborn – Negenborn

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 23232007 - 37643 Negenborn – Negenborn

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein modernisiertes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1930 mit einer Wohnfläche von ca. 148 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 204 m<sup>2</sup>. Das Haus befindet sich in einem recht guten Zustand und wurde im Jahr 2023 zuletzt modernisiert. Das Haus verfügt über insgesamt 7 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Alle Bäder wurden im Jahr 2023 renoviert und präsentieren sich in einem zeitgemäßen Zustand. Es wurden auch alle Räume gestrichen und neuer Laminatboden verlegt. Die Wasserleitungen wurden ebenfalls im Jahr 2023 erneuert. Die Küche wurde mit neuen Fliesen versehen und präsentiert sich in einem modernen Stil. Die Fenster stammen aus dem Jahr 1999 und sind daher in einem guten Zustand. Die Heizung wird über eine Zentralheizung betrieben, die jedoch aufgrund ihres Alters in Betracht gezogen werden sollte, ausgetauscht zu werden. Die Ausstattungsqualität des Hauses kann als normal bezeichnet werden. Die Immobilie befindet sich in einer verkehrsgünstigen Lage, mit einer Bushaltestelle in der Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist somit sehr gut. Ein Carport, der im Jahr 1997 erbaut wurde, bietet Platz für ein Fahrzeug. Eine Zeichnung für einen Balkon aus dem Jahr 2002 liegt vor, wurde jedoch bisher nicht verwirklicht. Das Haus verfügt zudem über einen Garten, der zum Entspannen und Genießen einlädt. Hier können Sie Ihre Freizeit nach einem stressigen Tag in der Natur verbringen. Insgesamt bietet diese Immobilie eine solide Basis für eine komfortable Wohnsituation. Aufgrund der Modernisierungsmaßnahmen ist keine weitere Renovierung erforderlich. Das Haus eignet sich ideal für Familien oder Paare, die viel Platz und ein modernes Zuhause suchen. Für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, kontaktieren Sie uns bitte. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Haus persönlich zu zeigen. 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. Sprechen Sie uns an. Wir freuen uns auf Sie!

Número de propiedad: 23232007 - 37643 Negenborn – Negenborn

## Detalles de los servicios

Bäder erneuert in 2023

Laminat neu verlegt in 2023

Fenster aus 1999

Komplett Renoviert

Fliesen in Küche neu, sowie Decken mit Spots errichtet.

Carport 1997 erbaut

Zeichnung für Balkon aus 2002 liegt vor, aber wurde noch nicht verwirklicht

Garten

Dachausbau möglich

Rollläden

Für das Kellergeschoss gibt es leider keinen Grundriss!

Número de propiedad: 23232007 - 37643 Negenborn – Negenborn

## Todo sobre la ubicación

Negenborn liegt umgeben von Burgberg, Vogler und der Hochebene Odfeld in der Talsenke am Eingang zum Hooptal. Nachbargemeinden sind im Norden Golmbach und Holenberg, im Osten Stadtoldendorf und im Süden Arholzen, Lobach und Deensen. Der Ort wird in westlicher Richtung vom Forstbach durchflossen, welcher bei Forst in die Weser mündet. 1878 wird ein Männergesangsverein und 1910 ein Schützenverein gegründet, die beide heute noch bestehen und auch der 1979 gegründeten Arbeitsgemeinschaft Negenborner Vereine angehören. Der 1927 gegründete VfB Negenborn für den Fußballsport ist zusammen mit den Nachbargemeinden in der Spielgemeinschaft JSG Forstbachtal aufgegangen. Negenborn liegt an der Bundesstraße 64 und an der Landesstraße 580. Ab 2023 ist die Umgehungsstraße freigegeben und der Verkehr wird nun komplett umgeleitet und der Ortskern genießt die angenehme Ruhe. Nach Stadtoldendorf, Eschershausen oder Holzminden sind es nur wenige Fahrminuten. Der nächste Bahnhof liegt ca. 4 km entfernt. Eine Bushaltestelle ist in unmittelbarer Nähe.

Número de propiedad: 23232007 - 37643 Negenborn – Negenborn

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.9.2033. Endenergiebedarf beträgt 241.36 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Número de propiedad: 23232007 - 37643 Negenborn – Negenborn

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)