

Exposé

Doppelhaushälfte in Holle/direkt

**Hochwertig modernisierte Doppelhaushälfte mit Garage
provisionsfrei zum 01.03.2027**



Objekt-Nr. OM-477170

Doppelhaushälfte

Verkauf: **359.000 €**

31188 Holle/direkt
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahmedatum	01.03.2027
Grundstücksfläche	316,00 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	94,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	25,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine außergewöhnlich gepflegte, massiv gebaute Doppelhaushälfte in attraktiver Wohnlage. Die Immobilie wurde in den letzten Jahren fortlaufend mit viel Liebe zum Detail und ausschließlich hochwertigsten Materialien modernisiert. Da das Haus zum 01.03.2027 bezugsfrei wird, bietet es Käufern eine verlässliche Vorlaufzeit, um den eigenen Umzug perfekt zu planen. Der Verkauf erfolgt von privat- Sie sparen sich die vollständige Maklerprovision!

Das Haus wurde Stein auf Stein aus hochwertigem Unipor- Ziegelmauerwerk errichtet und besticht durch seine zeitlose, rotbraune Klinkerfassade.

Die Außenwandstärke beträgt solide 42 cm, was zusammen mit den Modernisierungen für eine hervorragende Energieeffizienz sorgt. Zum Haus gehört eine fest angebaute, ebenfalls geklinkerte Garage, die mit einem modernen Hörmann- Automatikrolltor inkl. Fernbedienung ausgestattet ist.

Ausstattung

Alle Fenster inclusive des Dachfensters wurden auf moderne, anthrazitfarbene Rahmen mit hochdämmender 3-fach-Vergl.ung (Spitzenwerte $U_g=0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$) umgerüstet.

Eine absolut neuwertige (November 2025) Design- Küche in Schwarz-Weiß-Hochglanz mit einer edlen Stein/Keramik-Arbeitsplatte. Zur Ausstattung gehören ein Berbel- Muldenlüfter, ein rückenschonender Backofen in Hüfthöhe mit versenkbarer Tür, Geschirrspüler, sowie eine flächenbündige Blanko Spüle mit ausziehbarer Schlauchbrause in Silgranit schwarz. Die Beleuchtungsstärke wird mit Fernbedienung geregelt.

Badezimmer und Gäste- WC (2020/2021) Komplett erneuert in modernem zeitlosen Schwarz-Weiß-Anthrazit- Design.

Heizung(Juni 2021): Ein hocheffizientes Brötje Systempaket(Gas-Brennwertkessel WGB-C20/24)

Neue, elegante weiße Zimmertüren(2021) und eine moderne Haustür(2011)

Die Malerarbeiten wurden erst 2024/2025 größtenteils mit edlem langlebigem Vliestapeten-Untergrund erneuert.

Ein neues, exklusives Glasvordach(2021) zielt den Eingang. Der pflegeleichte Garten ist mit einem modernen Doppelstabmattenzaun in Anthrazit und einem Gartenhaus(2021) ausgestattet.

Auf dem Garagendach befindet sich ein modernes Balkonkraftwerk(2 Paneele) zur eigenen Stromerzeugung und Senkung Ihrer Stromkosten.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Hinweis zum Grundriss: Das Obergeschoss wurde nachträglich durch eine fachgerechte Trennwand optimiert, sodass zwei separate Kinderzimmer entstanden sind. Auf dem ursprünglichen Grundriss ist diese Aufteilung noch als ein großer Raum eingezeichnet.

Lage

Zentrumsnah in Holle/direkt, ruhig in einer Seitenstraße gelegen. Fußläufig zu Supermärkten(Edeka, Rewe, Netto)Ärzten, Apotheke, Bushaltestellen, Kindergarten, Grundschule, Tankstelle.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	108,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



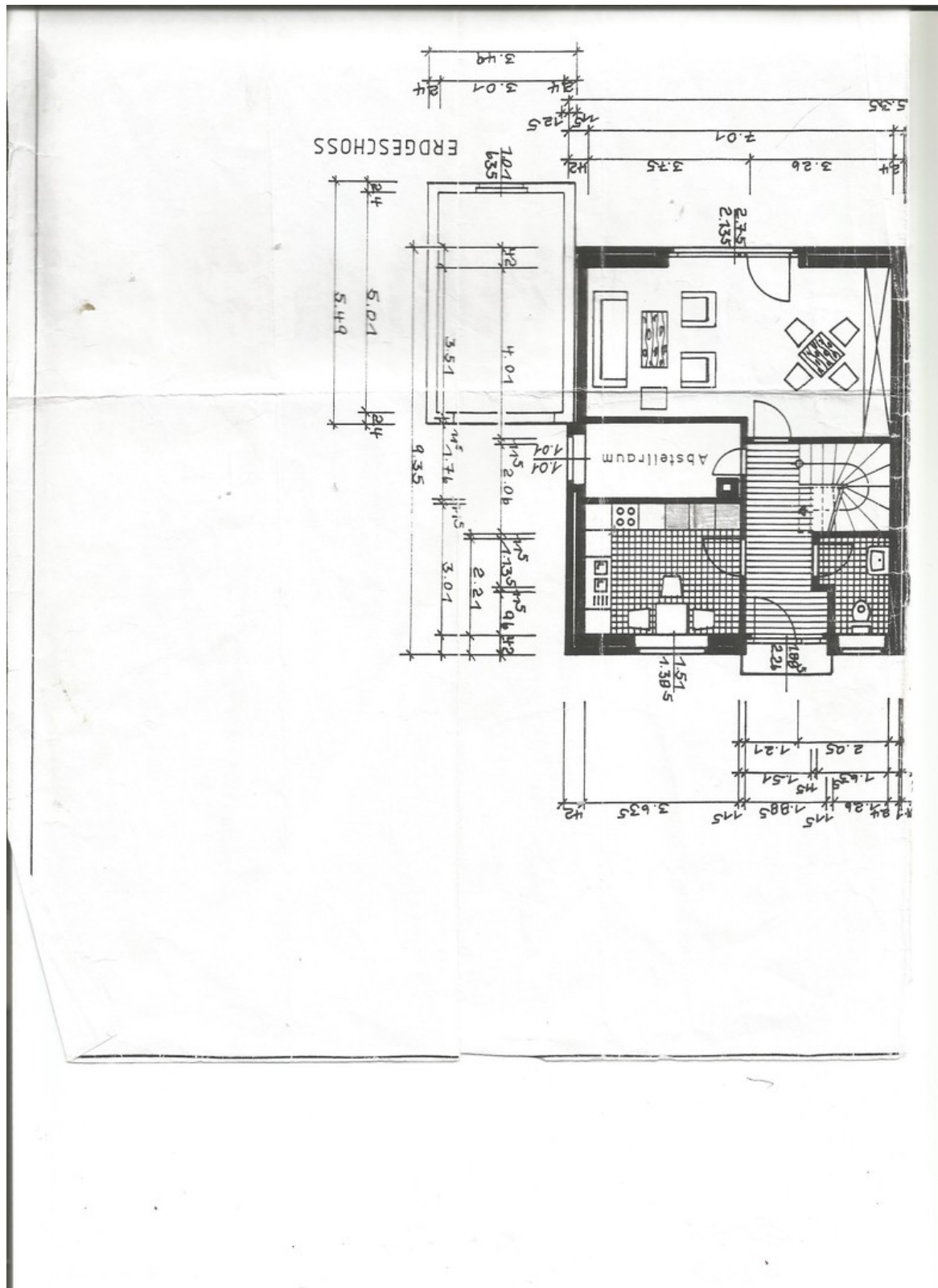
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

