

Exposé



TS-Immo-Service
Verkauf und Vermietung

Wunderschönes Architektenhaus mit unverbaubarer Fernsicht

Anschrift: Kirschweg 17, 37640 Golmbach



Maklergebühr:
3,57 % inkl.
MwSt.

279.000
EUR

Wichtige Eckdaten

Baujahr 2001

Wohnfläche: ca. 130qm

4 Zimmer, 2 Bäder

helle, lichtdurchflutete Räume

Energieeffizienzhaus

552qm Grundstück

Gaszentralheizung Bj. 2017

Lüftungsanlage

Wasserzisterne

Energieausweis: in Bearbeitung

Ihr Ansprechpartner:
André Wolf
Ostpreußenstraße 4
37603 Holzminden

Tel.: 05531-9483977
mobil: 0173-6491798
Mail: ts-immo-service@gmx.de

Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt erstellt. Da jedoch die Maße und die Beschreibung größtenteils auf Angaben des Eigentümers basieren, übernehme ich für die Richtigkeit keine Gewähr.

Ausstattung/ Beschreibung:

Das 2001 erbaute Architektenhaus mit rund 130qm Wohnfläche präsentiert sich in bester, unverbaubarer Lage von Golmbach mit einem herrlichen Fernblick in alle Himmelsrichtungen. Im **Erdgeschoss** erwartet Sie ein schöner, heller und geräumiger Eingangsbereich, vom dem aus man in vier Räume gelangt sowie die Buche-Massivholztreppe, welche in das Dachgeschoss führt.

Linkerhand befindet sich der Hauswirtschaftsraum mit der Gaszentralheizung aus dem Jahr 2017, der Wasserversorgung sowie einer Waschmaschine. Angrenzend befindet sich das Gäste-Bad mit WC und Waschtisch, welches sich durch schöne Mosaik-Fliesen auszeichnet.

Geradeaus finden Sie **ein Highlight** des Hauses vor, nämlich das lichtdurchflutete, große Wohn- und Esszimmer, welches sich durch einen Erker sowie hellem Parkett auszeichnet. Von hieraus gelangt Sie auf die Terrasse mit Südausrichtung, welche genügend Platz für Sitzgelegenheiten bietet und zum Verweilen einlädt.

Rechterhand erwartet Sie eine geräumige Küche, welche genügend Platz für das tägliche Kochen, einen Frühstückstisch, einen separaten Kühlschrank sowie Abstellmöglichkeiten bietet.

Über die Buche-Massivholztreppe gelangen Sie in das schön aufgeteilte **Dachgeschoss** mit einem großen Tageslicht-Bad, zwei Kinderzimmern sowie einem Elternschlafzimmer.

Zu Ihrer Linken befindet sich das große Tageslicht-Bad mit einem WC, einem Waschtisch, einer ebenerdigen Dusche sowie einer Badewanne. Dieses Bad zeichnet sich ebenso durch schön verarbeitete Mosaik-Fliesen und einem tollen Blick in die Umgebung aus.

Geradeaus blicken Sie auf zwei Kinderzimmer, welche jeweils ca. 15-17qm groß sind und genügend Platz für ein großes Bett, einen großen Schrank, einen Schreibtisch etc. bieten. Der schöne Blick in die Ferne verleiht diesen Zimmern einen besonderen Charme.

Rechts befindet sich **das zweite Highlight** dieses schönen Einfamilienhauses. Es handelt sich hierbei um das Elternschlafzimmer mit einem bodentiefen Fenster sowie einer Gaube und herrlichem, unverbaubaren Blick zur „Rühler Schweiz“.

Über dem Dachgeschoss befindet sich ein **Spitzboden** mit der Lüftungsanlage, welche das Haus rund um die Uhr mit schöner, frischer Luft versorgt.

Lage:

Golmbach ist ein kleiner, idyllischer Ort in Niedersachsen mit rund 900 Einwohnern, der sich in der Nähe von Holzminden befindet. Inmitten der malerischen Landschaft des Weserberglandes, bietet Golmbach eine ruhige und naturnahe Umgebung, die ideal für Familien, Erholungssuchende und Naturliebhaber ist.

Die Umgebung von Golmbach ist geprägt von zahlreichen Hügeln, Wäldern und Wiesen, die viele Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Spaziergänge bieten. Die Nähe zur Weser und den umliegenden Naturparks (wie z.B. der Rühler Schweiz) macht den Ort besonders attraktiv für Menschen, die die Natur genießen möchten.

Golmbach ist zudem bekannt für herrliche Wanderwege durch mit Kirschbäumen bepflanzte Hänge sowie dem Kirschblütenfest.

Golmbach selbst hat einen charmanten, dörflichen Charakter mit einer freundlichen Gemeinschaft. Hier finden Sie eine Mischung aus traditionellen und modernen Wohnhäusern, die den ländlichen Charme des Ortes unterstreichen. Die Infrastruktur ist gut und die Nachbarschaft ist geprägt von einem starken Gemeinschaftsgefühl.

Zudem gibt es ein breites Angebot an Vereinen wie z.B. die Feuerwehr, den Fußballverein oder dem Schützenverein.

Des Weiteren gibt es in Golmbach auch einen Kindergarten.

Die Stadt Holzminden, die nur eine kurze Autofahrt entfernt ist, bietet zusätzliche Annehmlichkeiten wie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Veranstaltungen.

Zudem finden wir in Holzminden einige weiterführende Schulen vor.

Die gute Anbindung an die umliegenden Städte macht Golmbach zu einem idealen Wohnort für Menschen, die die Ruhe des Landlebens mit den Vorteilen einer Stadt kombinieren möchten.

Insgesamt ist Golmbach ein ruhiger und einladender Ort, der sich hervorragend für Familien, Ruhesuchende und Naturfreunde eignet.

Sonstiges:

Die Maklercourtage für den Käufer beträgt 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist mit Unterschrift des Notarkaufvertrags verdient und fällig.

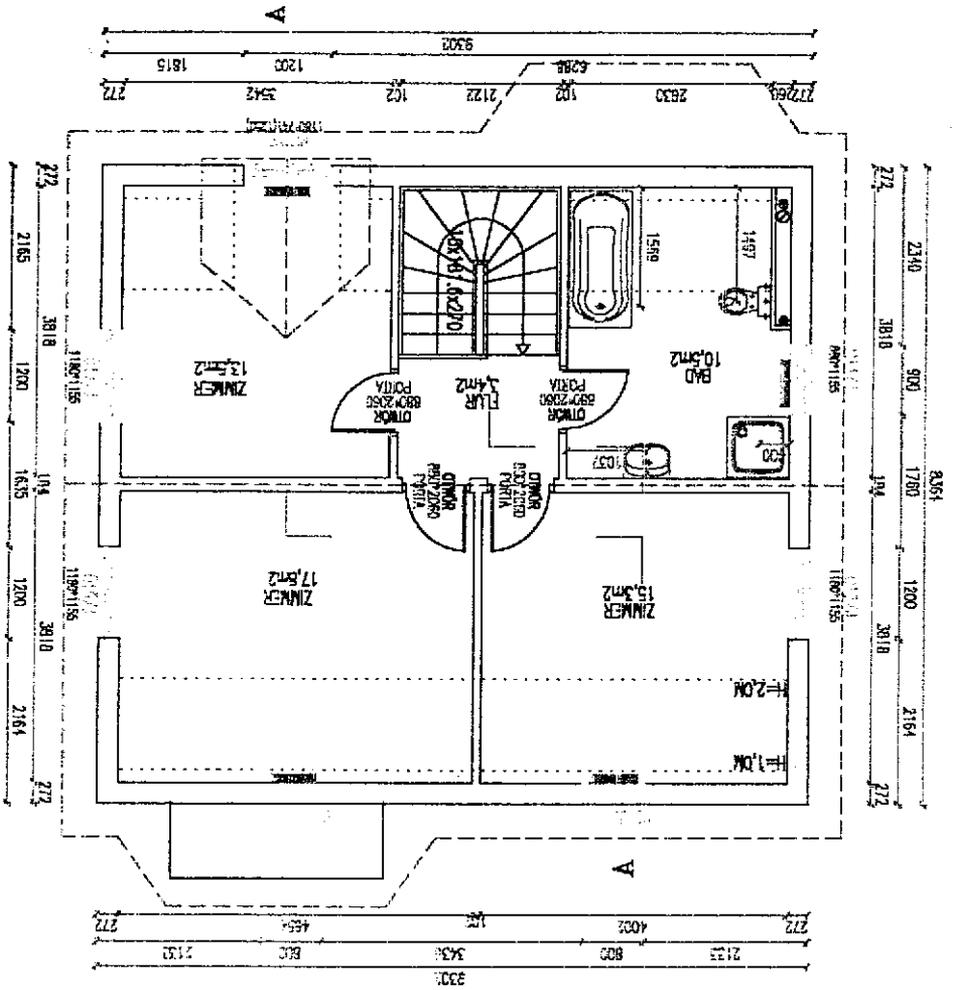




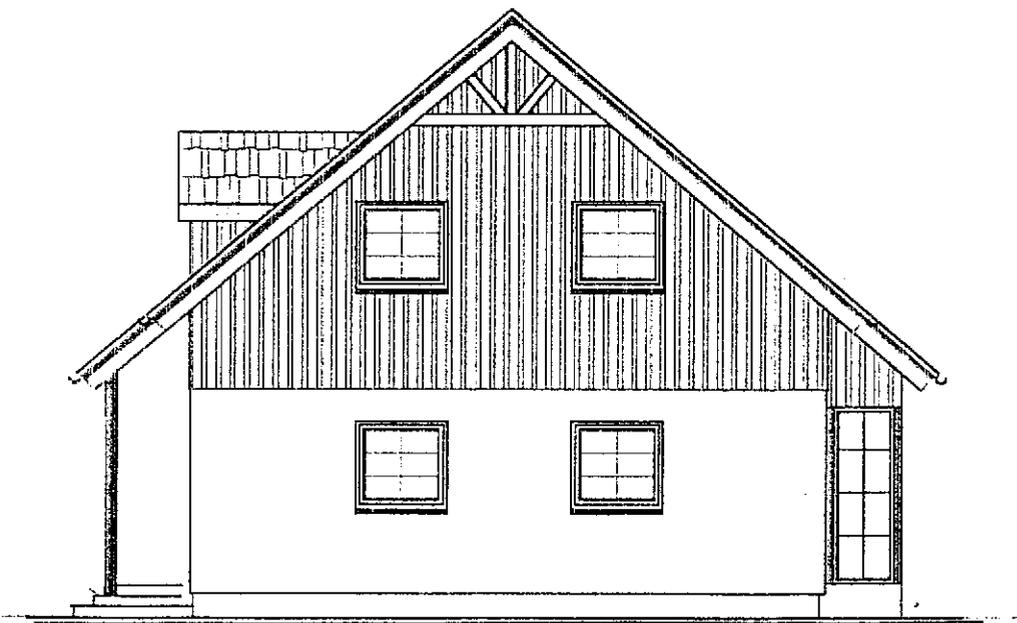
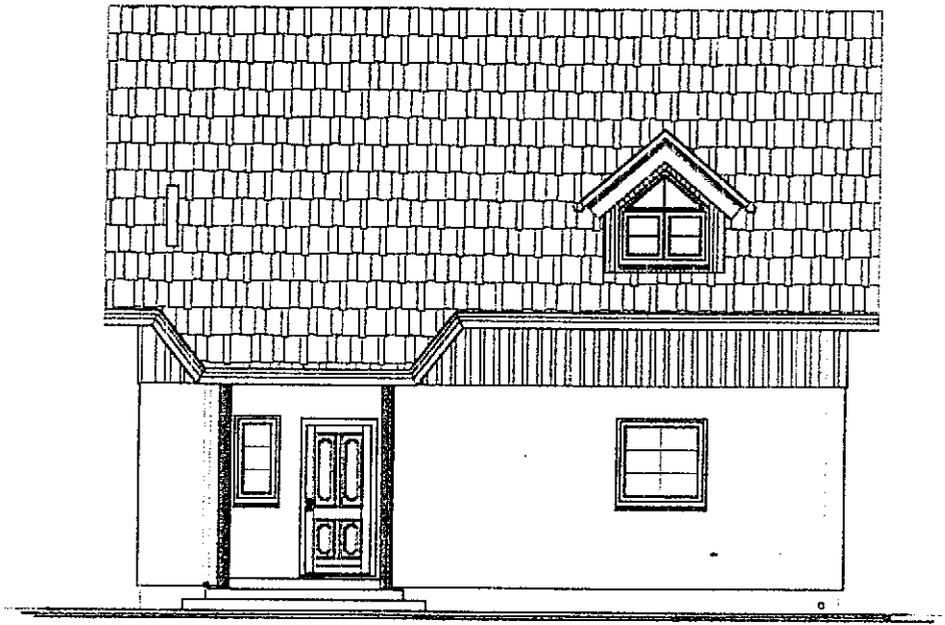




Grundriß Dachgeschoß

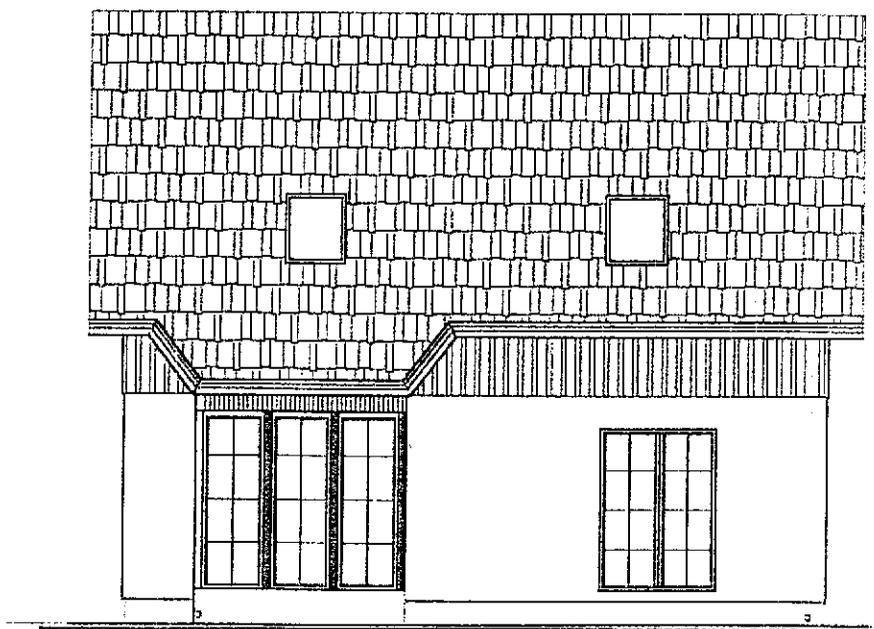


Norden

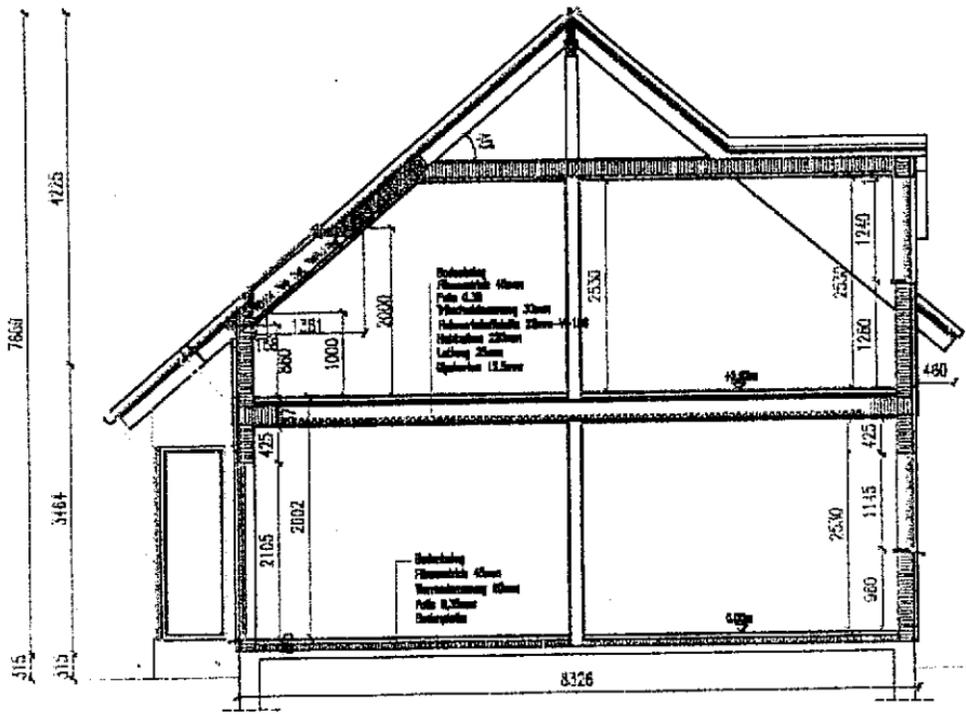


Osten

Süden



Westen



Grundflächen und Rauminhalte nach DIN 277

Projekt: Gebäude 1

Erdgeschoß

Brutto-Grundfläche: (Rohbaumaße plus 3.0 cm Außenputz)

$$9.264 \times 8.326 + 0.03 \times (2 \times 8.326 + 2 \times 9.264) = 78.19 \text{ m}^2$$

Netto-Grundflächen: (Rohbaumaße minus jeweiliger Innenputzstärke)

Hauptnutzfläche (a) überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen:

HNF1 (a)

Küche (1.5 cm Putz)	$3.818 \times 3.542 - 0.015 \times (2 \times 3.542 + 2 \times 3.818)$	=	13.30 m ²
Diele (1.5 cm Putz)	$3.364 \times 3.818 - 0.015 \times (2 \times 3.818 + 2 \times 3.364)$	=	12.63 m ²
Heizung (1.5 cm Putz)	$1.648 \times 2.5 - 0.015 \times (2 \times 2.5 + 2 \times 1.648)$	=	4.00 m ²
WC (1.5 cm Putz)	$1.216 \times 1.648 - 0.015 \times (2 \times 1.648 + 2 \times 1.216)$	=	1.92 m ²
Wohnen/Essen (1.5 cm Putz)	$8.758 \times 3.818 - 0.015 \times (2 \times 3.818 + 2 \times 8.758)$	=	33.06 m ²

HNF1 (a) gesamt = 64.91 m²

Netto-Grundfläche gesamt:

$$33.06 \text{ m}^2 + 13.30 \text{ m}^2 + 12.63 \text{ m}^2 + 4.00 \text{ m}^2 + 1.92 \text{ m}^2 = 64.91 \text{ m}^2$$

Konstruktions-Grundfläche:

$$78.19 \text{ m}^2 - 64.91 \text{ m}^2 = 13.28 \text{ m}^2$$

Brutto-Rauminhalt:

$$2.8 \times (9.264 \times 8.326) + 2.8 \times 0.03 \times (2 \times 8.326 + 2 \times 9.264) = 218.92 \text{ m}^3$$

1. Obergeschoß

Brutto-Grundfläche:

(Rohbaumaße plus 3.0 cm Außenputz)

$$9.302 \times 8.364 + 0.03 \times (2 \times 8.364 + 2 \times 9.302) + 0.38 \times 0.102 + 0.03 \times (2 \times 0.102 + 2 \times 0.38) = 78.93 \text{ m}^2$$

Netto-Grundflächen:

(Rohbaumaße minus jeweiliger Innenputzstärke)

Grundflächen mit eine Raumhöhe ≥ 1.50 m:

Hauptnutzfläche (a) überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen:

HNF1 (a)

Zimmer I (1.5 cm Putz)	$4.654 \times 3.058 - 0.015 \times (2 \times 3.058 + 2 \times 4.654)$	=	14.00 m ²
Bad (1.5 cm Putz)	$2.89 \times 3.058 - 0.015 \times (2 \times 3.058 + 2 \times 2.89)$	=	8.66 m ²
Zimmer II (1.5 cm Putz)	$3.058 \times 4.002 - 0.015 \times (2 \times 4.002 + 2 \times 3.058)$	=	12.03 m ²
Zimmer III (1.5 cm Putz)	$3.058 \times 3.542 - 0.015 \times (2 \times 3.542 + 2 \times 3.058)$	=	10.63 m ²
Flur (1.5 cm Putz)	$3.058 \times 2.122 - 0.015 \times (2 \times 2.122 + 2 \times 3.058)$	=	6.33 m ²
<i>HNF1 (a) gesamt</i>		=	<u>51.65 m²</u>

Grundflächen mit eine Raumhöhe < 1.50 m:

Hauptnutzfläche (a) überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen:

HNF1 (a)

Zimmer I (1.5 cm Putz)	0.76×4.654	=	3.54 m ²
Bad (1.5 cm Putz)	0.76×2.89	=	2.20 m ²
Zimmer II (1.5 cm Putz)	4.002×0.76	=	3.04 m ²
Zimmer III (1.5 cm Putz)	3.542×0.76	=	2.69 m ²
Flur (1.5 cm Putz)	2.122×0.76	=	1.61 m ²
<i>HNF1 (a) gesamt</i>		=	<u>13.08 m²</u>

Netto-Grundfläche mit einer Raumhöhe ≥ 1.50 m: = 51.65 m²

Netto-Grundfläche mit einer Raumhöhe < 1.50 m: = 13.08 m²

Netto-Grundfläche gesamt: = 64.61 m²
 $10.83 \text{ m}^2 + 15.05 \text{ m}^2 + 13.30 \text{ m}^2 + 7.92 \text{ m}^2 + 17.51 \text{ m}^2$

Konstruktions-Grundfläche: = 14.32 m²
 $78.93 \text{ m}^2 - 64.61 \text{ m}^2$

Brutto-Rauminhalt: = 180.82 m³
 $1.807 \times (9.302 \times 2.175) + 1.807 \times (2.175 \times 9.302) + 2.8 \times (9.302 \times 4.014) + 2.8 \times 0.03 \times (2 \times 8.364 + 2 \times 9.302) + 2.8 \times (0.38 \times 0.102) + 2.8 \times 0.03 \times (2 \times 0.102 + 2 \times 0.38)$

Spitzboden

Brutto-Grundfläche: (Rohbaumaße plus 3.0 cm Außenputz)
 $9.302 \times 3.823 + 0.03 \times (2 \times 3.823 + 2 \times 9.302) = 36.35 \text{ m}^2$

Netto-Grundflächen: (Rohbaumaße minus jeweiliger Innenputzstärke)

Grundflächen mit einer Raumhöhe ≥ 1.50 m:

Grundflächen mit einer Raumhöhe < 1.50 m:

Hauptnutzfläche (a) überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen:

HNF1 (a)

<unbenannt> 8.758 \times 3.201 = 28.03 m²
(1.5 cm Putz)

Netto-Grundfläche mit einer Raumhöhe ≥ 1.50 m: = 0.00 m²

Netto-Grundfläche mit einer Raumhöhe < 1.50 m: = 28.03 m²

Netto-Grundfläche gesamt:

27.68 m² = 27.68 m²

Konstruktions-Grundfläche:

$36.35 \text{ m}^2 - 27.68 \text{ m}^2 = 8.67 \text{ m}^2$

Brutto-Rauminhalt:

$0.802 \times (1.911 \times 9.302) + 0.802 \times (9.302 \times 1.911) + 2.8 \times 0.03 \times (2 \times 3.823 + 2 \times 9.302) = 30.72 \text{ m}^3$

Zusammenstellung

Hauptnutzflächen (HNF):

		a	b	c	a + b + c
Erdgeschoß					
	HNF1	64.91	0.00	0.00	64.91
1. Obergeschoß					
	HNF1	64.61	0.00	0.00	64.61
Spitzboden					
	HNF1	27.68	0.00	0.00	27.68

Netto-Grundfläche gesamt (HNF+NNF+FF+VF):

	a	b	c	a + b + c
NGF Erdgeschoß	64.91	0.00	0.00	64.91
NGF 1. Obergeschoß	64.61	0.00	0.00	64.61
NGF Spitzboden	27.68	0.00	0.00	27.68
NGF gesamt	157.20	0.00	0.00	157.20
Konstruktions-Grundfläche				36.27
Brutto-Grundfläche (NGF + KGF) =				193.47



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Golmbach
Gemarkung: Golmbach
Flur: 6 Flurstück: 307 / 159

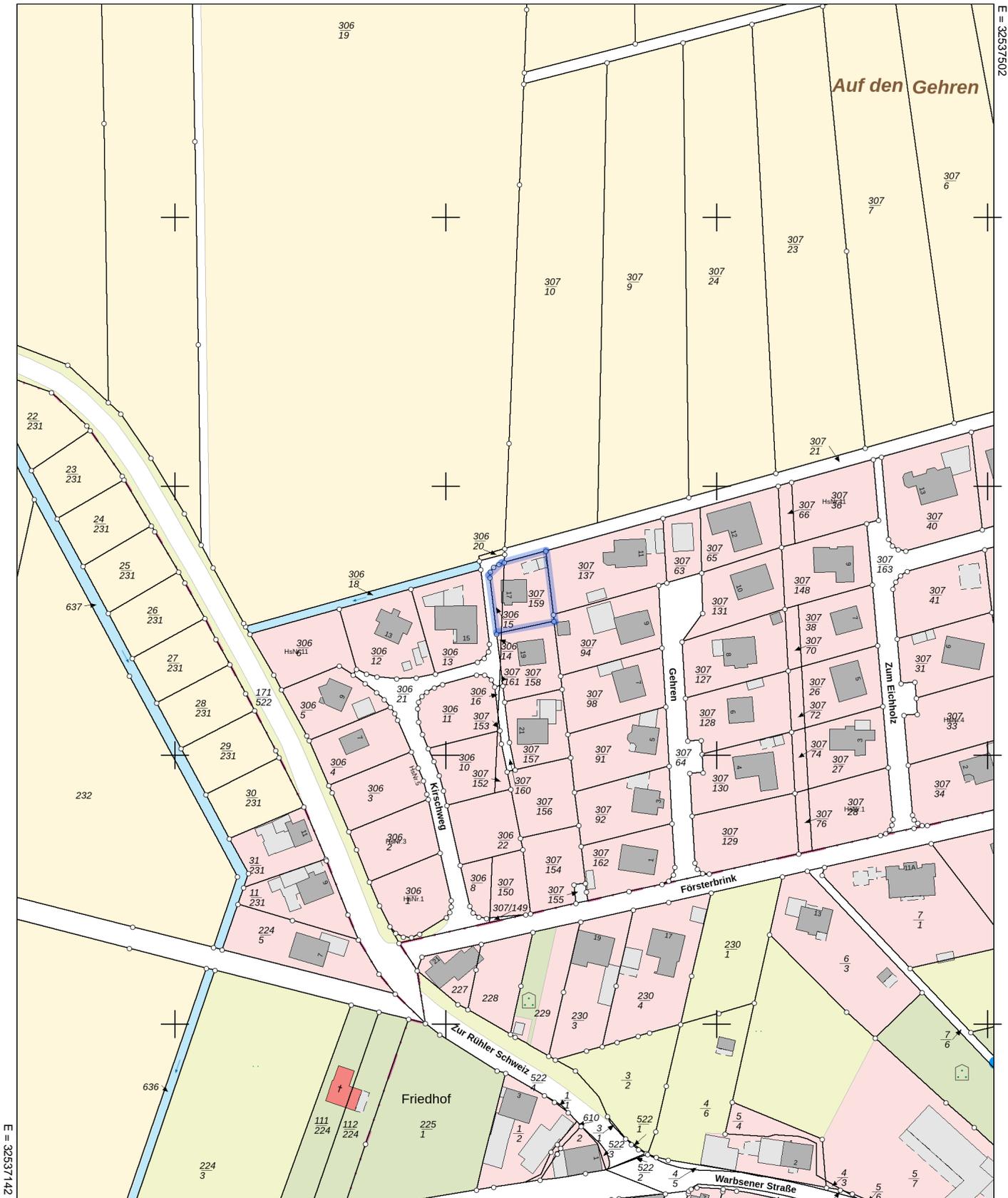
Liegenschaftskarte 1:2000

Standardpräsentation

Erstellt am: 04.03.2025

N = 5750579

E = 32537502



N = 5750135

Maßstab 1 : 2000

0 10 20 40 60 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Holzminden - Stand: 01.03.2025
Böntalstr. 44
37603 Holzminden

Bereitgestellt durch:

 **LGLN**
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Zeichen: 20250304_98122

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.