

Vahlbruch

Romantisches Haus für Pferdeliebhaber mit großen Weideflächen in Vahlbruch

Property ID: 23232014



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 179.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 100 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 3.671 m²

Property ID: 23232014 - 37647 Vahlbruch

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23232014 - 37647 Vahlbruch

At a glance

Property ID	23232014	Purchase Price	179.000 EUR
Living Space	ca. 100 m²	Modernisation / Refurbishment	2021
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Needs renovation
Rooms	7	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 200 m²
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Garden / shared use
Year of construction	1880		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 23232014 - 37647 Vahlbruch

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	214.47 kWh/m²a
Energy certificate valid until	23.11.2033	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2021

Property ID: 23232014 - 37647 Vahlbruch

The property



Property ID: 23232014 - 37647 Vahlbruch

The property



Property ID: 23232014 - 37647 Vahlbruch

The property



Property ID: 23232014 - 37647 Vahlbruch

The property



VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Property ID: 23232014 - 37647 Vahlbruch

The property



Property ID: 23232014 - 37647 Vahlbruch

The property



Property ID: 23232014 - 37647 Vahlbruch

The property

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

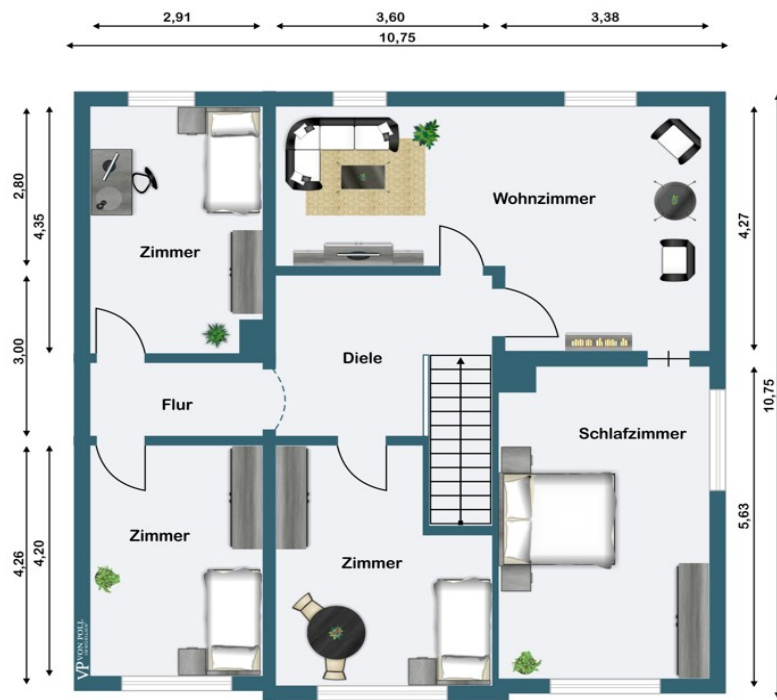
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Property ID: 23232014 - 37647 Vahlbruch

Floor plans





Obergeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23232014 - 37647 Vahlbruch

A first impression

Zum Verkauf steht ein renovierungsbedürftiges Resthof-Anwesen mit einer Wohnfläche von ca. 100 m² und einer Grundstücksgröße von ca. 3671 m². Das Gebäude wurde im Jahr 1880 erbaut und befindet sich in einem fertiggestellten Bauzustand. Das Haus verfügt über insgesamt 7 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 1 Badezimmer. Zusätzlich gibt es eine Terrasse, die einen herrlichen Blick auf die umliegende Landschaft bietet. Die Immobilie besticht vor allem durch ihre Nebengebäude, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Es gibt Stallungen und Schuppen mit einer Gesamtfläche von ca. 200 m² sowie eine Garage und ausreichend Stellplätze für mehrere Fahrzeuge. Für Pferdeliebhaber gibt es außerdem eine Pferdekoppel. Auf dem weitläufigen Grundstück befinden sich außerdem zahlreiche Obstbäume, die zu einer idyllischen Atmosphäre beitragen. Eine Werkstatt ermöglicht Hobbyhandwerkern die Umsetzung ihrer Projekte. Der ausbaufähige Dachboden bietet zusätzliches Potenzial für zukünftige Erweiterungen. Die Immobilie verfügt über eine normale Ausstattung und wurde in den letzten Jahren teilweise modernisiert. Im Jahr 2021 wurde eine neue Heizungsanlage inklusive Heizkörper und Leitungen eingebaut. Die Fenster wurden 2018 erneuert und das Dach wurde 2003 neu eingedeckt. Die Zentralheizung sorgt für angenehme Wärme im gesamten Haus. Die Bauqualität entspricht dem üblichen Standard. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Lage, fernab von städtischem Trubel. Die Umgebung bietet viel Grün und Natur, ideal für Naturliebhaber und Ruhe Suchende. Wichtig! Vor einer Besichtigung ist eine Bankbestätigung bzw. Finanzierungsbestätigung oder Eigenkapitalnachweis 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!

Property ID: 23232014 - 37647 Vahlbruch

Details of amenities

Stallungen und Schuppen ca. 200 qm
Garagen
Stellplätze
Pferdekoppel
Obstbäume
Werkstatt
Ausbaufähiger Dachboden
Normale Ausstattung
Neue Heizungsanlage aus 2021
Neue Fenster aus 2018
Außenanstrich 2018
Dachrenovierung vor ca. 20 Jahren

Property ID: 23232014 - 37647 Vahlbruch

All about the location

Vahlbruch liegt auf der Ottensteiner Hochfläche im Weserbergland und Vahlbruch ist die westlichste Gemeinde des Landkreises Holzminden. Im Westen bildet die Gemeindegrenze gleichzeitig die Landesgrenze zu Nordrhein-Westfalen, und zwar zur Stadt Lügde (Kreis Lippe). Im Uhrzeigersinn schließen sich an die Stadt Bad Pyrmont (Landkreis Hameln-Pyrmont) sowie Ottenstein, Brevörde und Polle (alle Samtgemeinde Bodenwerder-Polle, Landkreis Holzminden). Zur Kreisstadt Holzminden sind es ca. 22 km, nach Bad Pyrmont ca 16 km, nach Blomberg und Höxter ca. 23 km. Zum Flughafen Hannover Langenhagen sind es ca. 97 km und nach Paderborn ca. 76 km.

Property ID: 23232014 - 37647 Vahlbruch

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 214.47 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 23232014 - 37647 Vahlbruch

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jens Lorenz

Dürrestraße 1, 37603 Holzminden

Tel.: +49 5531 - 70 63 01 0

E-Mail: holzminden@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com