Vahlbruch

# Romantisches Haus für Pferdeliebhaber mit großen Weideflächen in Vahlbruch

***Objektnummer: 23232014***

**KAUFPREIS:** 179.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 100 m² • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 3.671 m²

**Objektnummer: 23232014 - 37647 Vahlbruch**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 23232014 - 37647 Vahlbruch**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 23232014 |
| Wohnfläche | ca. 100 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 7 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1880 |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 179.000 EUR |
| Haus | Resthof |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2021 |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 200 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung |

**Objektnummer: 23232014 - 37647 Vahlbruch**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 23.11.2033 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 214.47 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | G |
| Baujahr laut Energieausweis | 2021 |

**Objektnummer: 23232014 - 37647 Vahlbruch**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23232014 - 37647 Vahlbruch**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23232014 - 37647 Vahlbruch**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23232014 - 37647 Vahlbruch**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23232014 - 37647 Vahlbruch**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 23232014 - 37647 Vahlbruch**

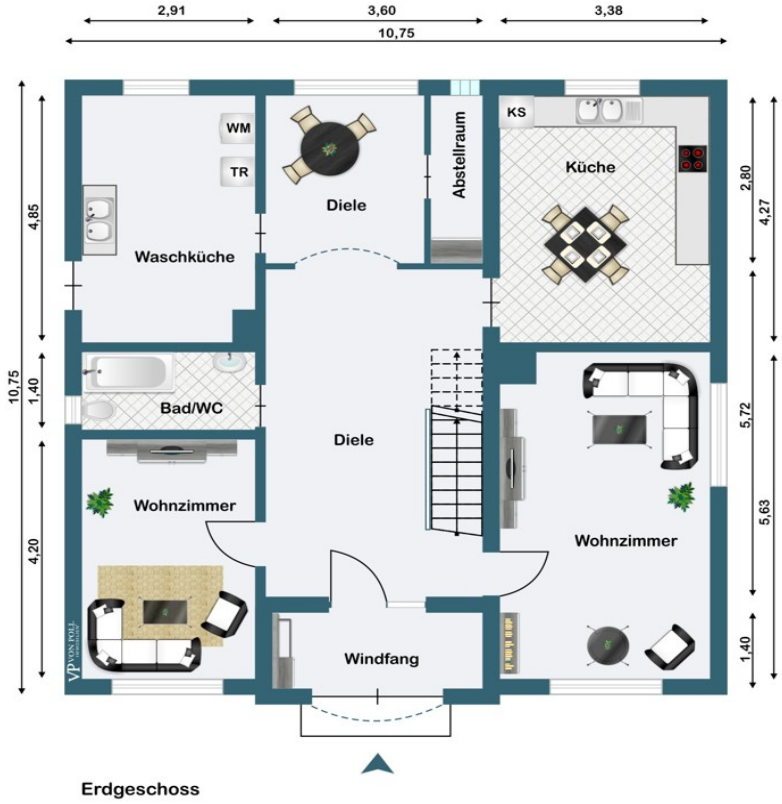
# Die Immobilie

**Objektnummer: 23232014 - 37647 Vahlbruch**

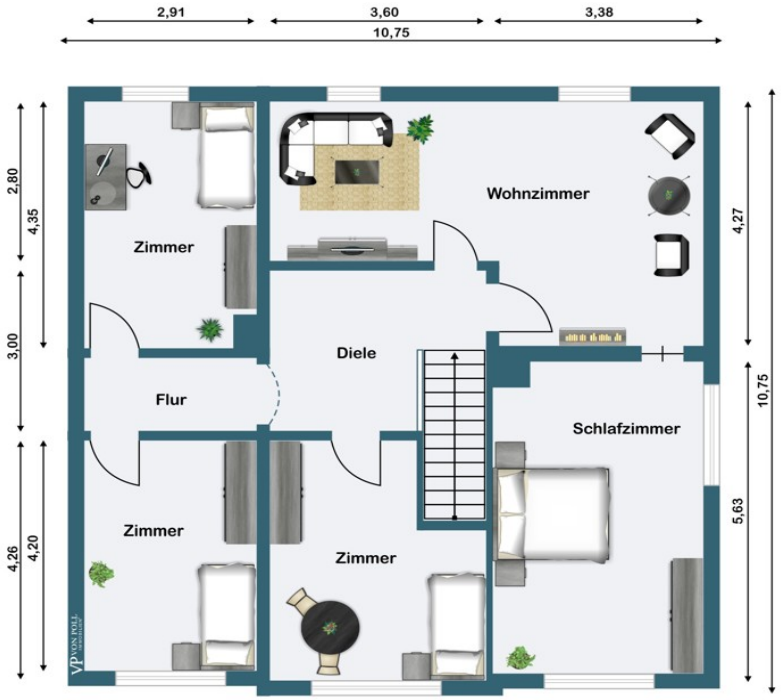
# Die Immobilie

**Objektnummer: 23232014 - 37647 Vahlbruch**

# Grundrisse




Erdgeschoss




Obergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 23232014 - 37647 Vahlbruch**

# Ein erster Eindruck

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!

**Objektnummer: 23232014 - 37647 Vahlbruch**

# Ausstattung und Details

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

**Objektnummer: 23232014 - 37647 Vahlbruch**

# Alles zum Standort

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 ind es ca. 97 km und nach Paderborn ca. 76 km.

**Objektnummer: 23232014 - 37647 Vahlbruch**

# Weitere Informationen

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 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.

**Objektnummer: 23232014 - 37647 Vahlbruch**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jens Lorenz

Dürrestraße 1, 37603 Holzminden
Tel.: +49 5531 - 70 63 01 0
E-Mail: holzminden@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com