

Vahlbruch

# Romantisches Haus für Pferdeliebhaber mit großen Weideflächen in Vahlbruch

CODE DU BIEN: 23232014



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

PRIX D'ACHAT: 199.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 100 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 3.671 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23232014 - 37647 Vahlbruch

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23232014 - 37647 Vahlbruch

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23232014
Surface habitable	ca. 100 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1880
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	199.000 EUR
Type de bien	Aire de services
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 200 m <sup>2</sup>
Aménagement	Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 23232014 - 37647 Vahlbruch

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	214.47 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.11.2033	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2021

CODE DU BIEN: 23232014 - 37647 Vahlbruch

## La propriété



CODE DU BIEN: 23232014 - 37647 Vahlbruch

## La propriété



CODE DU BIEN: 23232014 - 37647 Vahlbruch

## La propriété



CODE DU BIEN: 23232014 - 37647 Vahlbruch

## La propriété



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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





CODE DU BIEN: 23232014 - 37647 Vahlbruch

## La propriété



CODE DU BIEN: 23232014 - 37647 Vahlbruch

## La propriété



CODE DU BIEN: 23232014 - 37647 Vahlbruch

## La propriété

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:

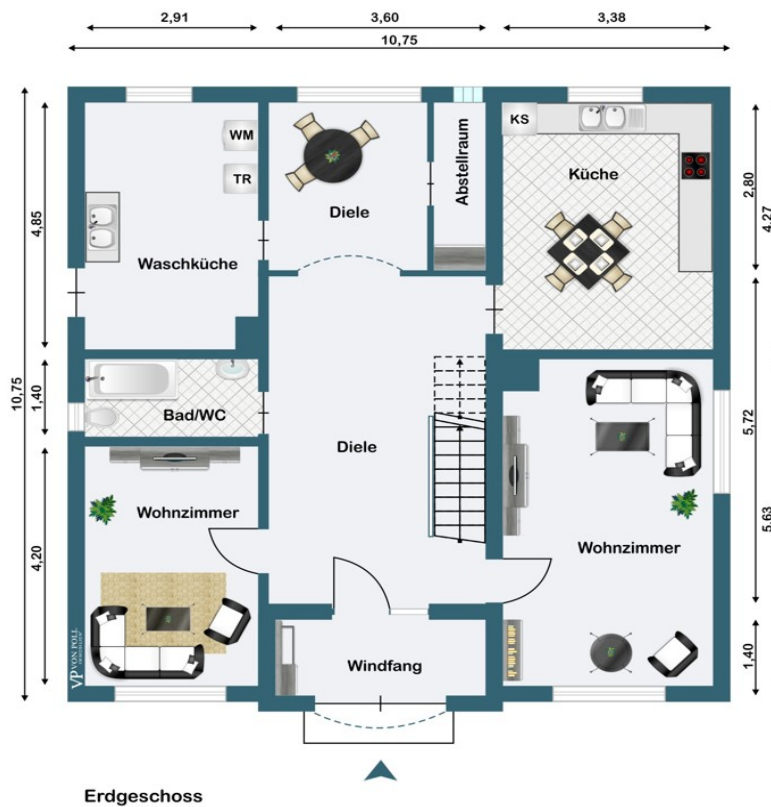
05531 - 70 63 01 0

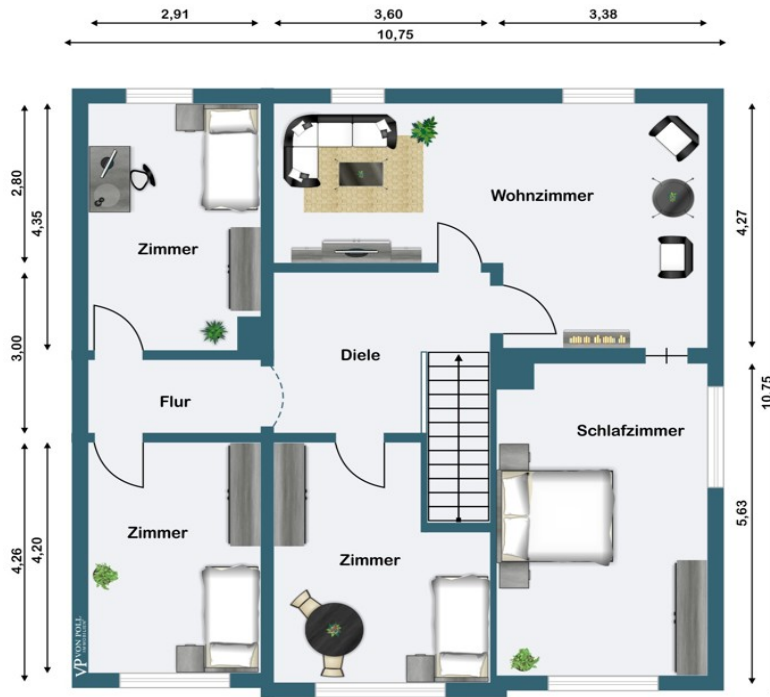
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

CODE DU BIEN: 23232014 - 37647 Vahlbruch

## Plans d'étage





Obergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 23232014 - 37647 Vahlbruch

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein renovierungsbedürftiges Resthof-Anwesen mit einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von ca. 3671 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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!

CODE DU BIEN: 23232014 - 37647 Vahlbruch

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 23232014 - 37647 Vahlbruch**

## Tout sur l'emplacement

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.



CODE DU BIEN: 23232014 - 37647 Vahlbruch

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.11.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 214.47 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 23232014 - 37647 Vahlbruch

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)