

Vahlberg / Klein Vahlberg

# Saniertes Einfamilienhaus mit großzügigem Garten für entspanntes Wohnen

Objektnummer: 26113003

RESERVIERT



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

**KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 168 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 765 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26113003 - 38170 Vahlberg / Klein Vahlberg**

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

**Objektnummer: 26113003 - 38170 Vahlberg / Klein Vahlberg**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26113003</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>399.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 168 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2026</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 150 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1967</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Carport, 1 x Garage</b>		

Objektnummer: 26113003 - 38170 Vahlberg / Klein Vahlberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	57.21 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.03.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1805

Objektnummer: 26113003 - 38170 Vahlberg / Klein Vahlberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26113003 - 38170 Vahlberg / Klein Vahlberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26113003 - 38170 Vahlberg / Klein Vahlberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26113003 - 38170 Vahlberg / Klein Vahlberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26113003 - 38170 Vahlberg / Klein Vahlberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26113003 - 38170 Vahlberg / Klein Vahlberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26113003 - 38170 Vahlberg / Klein Vahlberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26113003 - 38170 Vahlberg / Klein Vahlberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26113003 - 38170 Vahlberg / Klein Vahlberg

## Grundrisse



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: 26113003 - 38170 Vahlberg / Klein Vahlberg**

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus präsentiert sich auf einem Eigentumsgrundstück von ca. 765 m<sup>2</sup> und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 168 m<sup>2</sup> ein komfortables Zuhause für anspruchsvolle Käufer. Die Immobilie wurde ursprünglich wohl in der ersten Hälfte des 19. Jahrhundert erbaut, im Jahr 1967 vollkommen entkernt, erweitert, um ein Vollgeschoss aufgestockt und befindet sich heute in einem umfassend sanierten Zustand. Dabei wurde besonderer Wert auf eine hochwertige Modernisierung und eine solide Ausstattungsqualität gelegt.

Das Haus erstreckt sich über insgesamt 5 Zimmer, zu denen unter anderem drei Schlafzimmer zählen. Die Raumaufteilung bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung und schafft ein einladendes Wohnambiente, das unterschiedlichen Anforderungen gerecht wird.

Im Zuge der Sanierungsarbeiten, die im April 2026 mit der Komplettsanierung des großen Wannen- und Duschbades im Obergeschoss ihren Abschluss fanden, wurden sowohl technische als auch ästhetische Aspekte umfassend berücksichtigt. Bereits 2016 erfolgte der komplette Austausch der Fenster, welche mit wertigen, gefüllten, elektrisch betriebenen Aluminium-Rollläden ausgestattet sind, eine Neueindeckung des Daches (Harzer Dach, von innen holzverkleidet) und die Sanierung der Fassaden mit modernem Dämmputz. Im Jahr 2018 wurde das Badezimmer im Erdgeschoss neugestaltet, gefolgt von der Modernisierung der Küche im Jahr 2019 und der Dämmung der obersten Geschossdecke 2021. Die gesamte Haustechnik, einschließlich Leitungssystemen für Wasser, Abwasser und Elektrik, ist auf dem aktuellen Stand. Außerdem wurde 2021 die Heizungsanlage erneuert und bietet nun mit einer sparsamen Viessmann Gas-Brennwert-Kombitherme effiziente und angenehme Wärme in allen Räumen. Zur Heizanlage gehört auch ein 120 Liter Warmwasserspeicher zur jederzeit störungsfreien Warmwasserversorgung.

Ein Kaminofen im Wohnzimmer sorgt zusätzlich für behagliche Gemütlichkeit, gerade in den Übergangszeiten.

Ein aktueller Energieausweis (Verbrauchsausweis, Energieklasse B) liegt selbstverständlich vor.

Zwischen 2021 und 2024 wurden die Außenanlagen modernisiert. Hierzu zählen die Neuordnung des Außenbereichs, inklusive Pflasterung und die Gestaltung einer großzügigen überdachten Terrasse von rund 30 m<sup>2</sup> mit elektrisch steuerbarem Beschattungssystem, die ganzjährig viel Platz für gepflegte Stunden im Freien bietet. Ebenso wurde das gesamte Grundstück mit einem Sichtschutzzaun eingefriedet, der Privatheit auf hohem Niveau auch im Garten sicherstellt. Die Erneuerung der Fußböden und Türen komplettieren das

**umfassende Sanierungskonzept, welches nun langfristig zeitgemäßen Wohnkomfort sichert.**

**Im Jahr 2020 wurde das Nebengebäude (1 Garage, 1 Raum, Dachboden) aus dem Jahr 1967 komplett im skandinavischen Stil mit Holz verkleidet und gestrichen. Auch hier wurden im Zuge dieser Sanierung 2024 abschliessend an den Toren gefüllte, elektrisch betriebene, Aluminium-Rollläden verbaut. Das Nebengebäude bietet mit zusammen um 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche viel nützlichen Stauraum.**

**Zum täglichen witterungsgeschützten Abstellen von PKW wurde im Jahr 2021 ein bequem befahrbarer und designerisch ansprechender Doppelcarport errichtet.**

**Ein ABUS-Kamerasystem sichert das gesamte Gelass.**

**Die überdurchschnittliche Ausstattungsqualität ist in jedem Bereich des Hauses spürbar. Dank der kontinuierlichen Modernisierungen präsentiert sich die Immobilie in einem äußerst gepflegten Zustand. Das Wohnhaus ist bezugsfertig und entspricht den hohen Ansprüchen moderner Lebensgewohnheiten.**

**Durch die gelungene Verbindung von Großzügigkeit, moderner Ausstattung und funktionalem Grundriss bietet dieses Einfamilienhaus ein attraktives Angebot für Käufer, die Wert auf Qualität, Raum und zeitgemäßen Wohnkomfort legen. Die weitreichenden Sanierungen sorgen für einen aktuellen Stand der Technik und bieten Sicherheit für die Zukunft, zumal das Erdgeschoss auch weitgehend barrierefrei ist.**

**Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie Ihren individuellen Besichtigungstermin. Überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorteilen dieses Hauses. Dieses Angebot stellt eine hervorragende Möglichkeit dar, die Vorteile einer bereits umfangreich sanierten Immobilie zu nutzen und den nächsten Schritt in ein neues Zuhause zu gehen.**

**Objektnummer: 26113003 - 38170 Vahlberg / Klein Vahlberg**

## **Ausstattung und Details**

- 2 hochwertige Bäder (2018 und April 2026 vollsaniert)
- Vinyl- und Fliesenböden
- Kaminofen Scantherm Emotion S 5,1 kW mit 60° Drehfunktion im Wohnzimmer
- elektrische Rollläden
- Fassade gedämmt
- oberste Geschossdecke gedämmt
- Harzer Dach
- Nebengebäude mit rund 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Doppelcarport
- Großer uneinsehbarer Garten
- Grundstücksumfassender Sichtschutzzaun
- neue (2021) Viessmann Gas-Brennwert-Kombitherme mit 120 l Warmwasserspeicher
- Erdgeschoss barrierefrei

**Objektnummer: 26113003 - 38170 Vahlberg / Klein Vahlberg**

## **Alles zum Standort**

Das alt eingewachsene Dorf Klein Vahlberg (bereits 1344 urkundlich erwähnt), mit seinen rund 220 Einwohnern, ist Ortsteil der Gemeinde Vahlberg in der Samtgemeinde Elm-Asse und liegt im Ostbraunschweigischen Hügelland östlich des Höhenzuges Asse und südlich des Höhenzuges Elm, im südost-niedersächsischen Landkreis Wolfenbüttel.

Ruhe und Natur sind hier allenthalben zu finden. Sowohl die Asse, als auch der Elm als größter norddeutscher Buchenurwald mit seinem herrlichen Reitlingstal, laden als Naherholungsgebiete zu ausgedehnten Spaziergängen und Mountainbiketouren ein.

Für den täglichen Bedarf ist in den benachbarten Orten Remlingen und besonders der Stadt Schöppenstedt, die auch Verwaltungssitz der Samtgemeinde Elm-Asse ist, ausreichend gesorgt mit Supermärkten, Discountern, Bäckern, Fleischern, Autowerkstätten, Tankstelle, Ärzten, Friseuren, einen kleinem Baumarkt und einer Auswahl an verschiedener Tages- und Abendgastronomie. Ebenso zu finden ist dort das bei Jung und Alt beliebte Till-Eulenspiegel-Museum, dessen Protagonist ja gebürtig aus nächster Umgebung, aus Kneitlingen, stammen soll.

Eine Bushaltestelle für die Anbindung an den ÖPNV, findet sich im Ortskern. Die Kreisstadt Wolfenbüttel (rund 50.000 EW) ist schnell, in ca. 20 Autominuten (Bahnhof, Innenstadt), erreicht und bietet neben ihrem pittoresken dichten Fachwerkbestand eine ausgedehnte Fußgängerzone, einen großen Marktplatz, sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und ein ausgedehntes gastronomisches- und vielfältiges kulturelles Angebot.

Die Großstadt Braunschweig, Niedersachsens zweitgrößte Stadt mit rund 250.000 Einwohnern, erreicht man problemlos innerhalb von 30 Autominuten (Innenstadt), Wolfsburg in rund 45 Autominuten und die Landeshauptstadt Hannover in ca. 90 Autominuten.

**Objektnummer: 26113003 - 38170 Vahlberg / Klein Vahlberg**

## Weitere Informationen

**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: 26113003 - 38170 Vahlberg / Klein Vahlberg**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Dagmar Boecker-Gallert**

---

**Lange Herzogstraße 32, 38300 Wolfenbüttel**

**Tel.: +49 5331 - 90 61 780**

**E-Mail: [wolfenbuettel@von-poll.com](mailto:wolfenbuettel@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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