

Vahlberg / Klein Vahlberg

Saniertes Einfamilienhaus mit großzügigem Garten für entspanntes Wohnen

Αριθμός ακινήτου: 26113003

360°-Rundgang



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 399.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 168 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 765 m²

Αριθμός ακινήτου: 26113003 - 38170 Vahlberg / Klein Vahlberg

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26113003 - 38170 Vahlberg / Klein Vahlberg

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26113003	Τιμή αγοράς	399.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 168 m ²	οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	5	Έτος ανακαίνισης	2026
Κατάσταση του ακινήτου	3	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	2	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 150 m ²
Έτος κατασκευής	1967	Έπιπλα	Βεράντα, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Χώρος στάθμευσης	2 x Στέγασμα για αυτοκίνητο, 1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 26113003 - 38170 Vahlberg / Klein Vahlberg

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Βαρύ φυσικό αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	57.21 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	01.03.2036	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	B
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1805

Αριθμός ακινήτου: 26113003 - 38170 Vahlberg / Klein Vahlberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26113003 - 38170 Vahlberg / Klein Vahlberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26113003 - 38170 Vahlberg / Klein Vahlberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26113003 - 38170 Vahlberg / Klein Vahlberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26113003 - 38170 Vahlberg / Klein Vahlberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26113003 - 38170 Vahlberg / Klein Vahlberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26113003 - 38170 Vahlberg / Klein Vahlberg

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26113003 - 38170 Vahlberg / Klein Vahlberg

Το ακίνητο



Energieverbrauch	Energieverbrauch kWh/(m ² ·a)
A+	
A	
B	57,21
C	
D	
E	
F	
G	
H	

Αριθμός ακινήτου: 26113003 - 38170 Vahlberg / Klein Vahlberg

Κάτοψη



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 26113003 - 38170 Vahlberg / Klein Vahlberg

Μια πρώτη εντύπωση

Dieses großzügige Einfamilienhaus präsentiert sich auf einem Eigentumsgrundstück von ca. 765 m² und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 168 m² 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 m² 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 m² 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.

Αριθμός ακινήτου: 26113003 - 38170 Vahlberg / Klein Vahlberg

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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 m² Nutzfläche
- Doppelcarport
- Großer uneinsehbarer Garten
- Grundstücksumfassender Sichtschutzzaun
- neue (2021) Viessmann Gas-Brennwert-Kombitherme mit 120 l Warmwasserspeicher
- Erdgeschoss barrierefrei

Αριθμός ακινήτου: 26113003 - 38170 Vahlberg / Klein Vahlberg

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 26113003 - 38170 Vahlberg / Klein Vahlberg

Άλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 26113003 - 38170 Vahlberg / Klein Vahlberg

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Dagmar Boecker-Gallert

Lange Herzogstraße 32, 38300 Wolfenbüttel

Tel.: +49 5331 - 90 61 780

E-Mail: wolfenbuettel@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com