

**Vahlbruch**

?????????? ????? ?? ?????? ?????? ?????? ?? ?????? ?? ???????  
?????????? ?? ?????? ?? ????????

?????? ??????: 23232014



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

???? ??????: 179.000 EUR • ????????: ca. 100 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 3.671 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 23232014 - 37647 Vahlbruch

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ?????? ??????????
- ??? ????? ??????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ??????????? ??????????????

?????? ??????: 23232014 - 37647 Vahlbruch

## ?? ??? ????

?????? ????????	23232014
??????????	ca. 100 m <sup>2</sup>
????? ??????	????????????? ?????
???????	7
????????? ???	4
?????????	
?????????	1
???? ????????????	1880
????? ????????????	2 x ?????????? ????? ?????????, 2 x ??????

???? ???????	179.000 EUR
??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ????????????	2021
????????? ????????????	???????
???????????????????	ca. 200 m <sup>2</sup>
???????	
???????	???????, ??????

???????? ?????: 23232014 - 37647 Vahlbruch

## ????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ????????	BEDARF
???? ??????????	??????	
???????????	23.11.2033	214.47 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????		
???		G
???? ????????????	??????	
		2021
		????? ?? ??
		???????????
		???????????????

???????? ?????: 23232014 - 37647 Vahlbruch

?? ??????



???????? ?????: 23232014 - 37647 Vahlbruch

?? ??????



???????? ?????: 23232014 - 37647 Vahlbruch

?? ??????



????????? ?????????: 23232014 - 37647 Vahlbruch

?? ???????

VP | VON POLL  
FINANCE

# Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung berechnen





???????? ?????: 23232014 - 37647 Vahlbruch

?? ??????



???????? ?????: 23232014 - 37647 Vahlbruch

?? ??????



???????? ?????: 23232014 - 37647 Vahlbruch

?? ??????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN®



Jens Lorenz  
Geschäftstelleninhaber Holzminden

Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

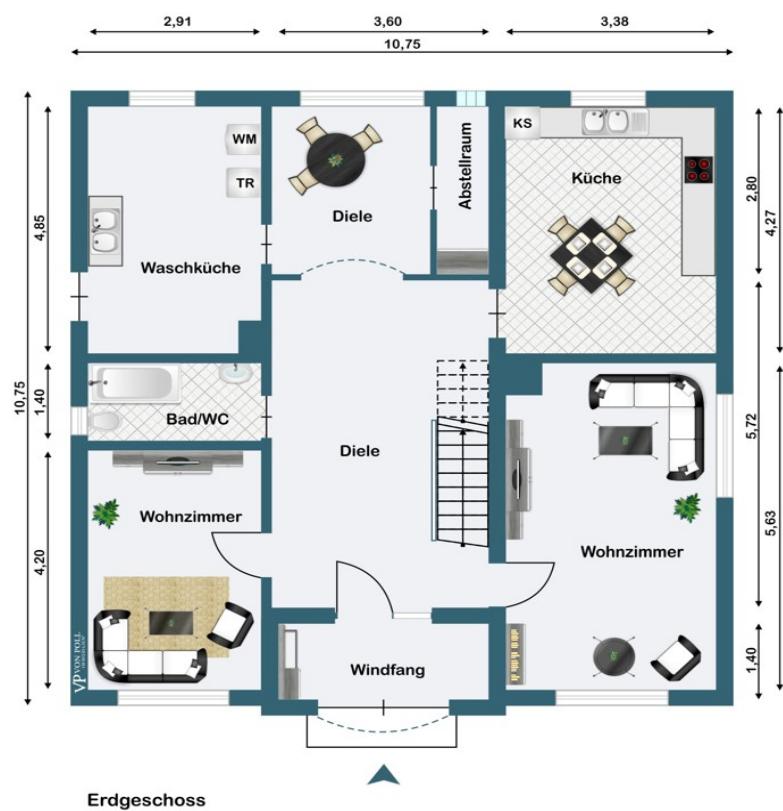
05531 - 70 63 01 0

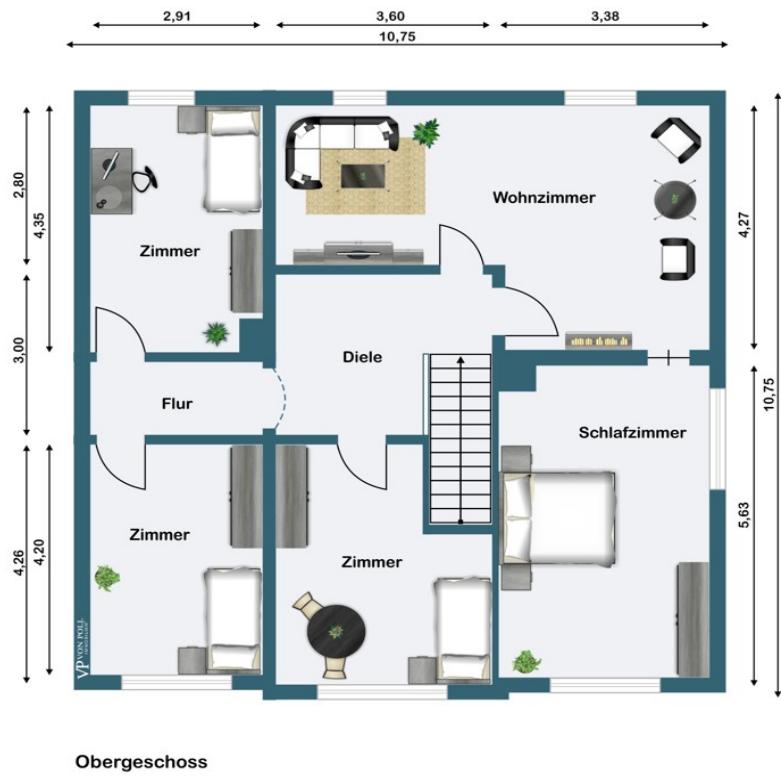
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

???????? ?????: 23232014 - 37647 Vahlbruch

???????





Obergeschoss

???? ? ?????? ?? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ?? ??????. ?? ?? ????, ??  
????????? ?? ?????????? ?? ??????? ?? ??????????.

???????? ?????: 23232014 - 37647 Vahlbruch

## ??? ????? ??????

????????? ??????? ??? ?????????? ???????????, ?????????????? ??????? 100 ?.?. ?????? ?????????? ??  
????????? ??????? 3.671 ?.?. ??????? ?? 1880, ? ??????? ??????? ?? ??????? ??????????.  
????????? ??????? 7 ???????, ?????????????????? 4 ??????????? ?? 1 ???????, ??? ??????  
????????? ?????????? ??? ??? ????? ???. ?? ??????? ????? ?????????? ?????????? ??? ??  
????????? ??????? ??, ?? ????? ?????????? ?? ?????????? ?????? ?????????? ?????????? ?????? ??????????????  
????????? ??? ?????????? ?????????? ?????????? ??????? 200 ?.?, ?????? ??? ?????? ??? ?????? ???  
????????? ??? ????? ??????. ?????????? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??  
????????? ?????? ?????????? ?????????? ?????? ?????????? ??????, ?????????????? ?? ??? ??????????  
????????? ??? ?????????? ?????????? ?????? ??????? ??? DIY ?? ?????????? ?? ??? ??? ?????. ?  
??????, ? ?????? ????? ?????????? ??? ???????, ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ??????????  
?????????. ?? ??????? ?????????? ??????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????????? ?????????? ??  
????????? ??????. ?? 2021, ?????????????? ??? ??? ?????? ??????????, ??????????????????????  
????????? ??? ??????????. ?? ??????? ?????????? ?????????????? ?? 2018 ??? ? ?????? ?????????????? ??  
2003. ?? ??????? ?????????? ?????????? ??????? ?????? ?????? ?????? ?? ??? ?? ??????. ? ???????  
????????? ?????? ??? ?????? ?????????? ?? ?????? ?????????? ?? ??? ?????? ?????????? ?? ??? ?????? ??????????, ??????  
??? ?? ?????? ??? ?????. ? ??? ?????? ?????????? ??????? ?????? ?????? ??? ???, ??????? ??? ????  
?????? ??? ?????? ??? ??? ?????? ?????????? ??????. ?????????! ?????????? ?????????? ??????????????  
????????? ?????????????? ? ?????????? ?????? ?????????? ?????? ??? ??? ?????????? ??? ??????????  
??? ??? ?????????? ???! VON POLL FINANCE: ?????????? ??? ??? ?????????? ??? ??????  
????????????? ??? ?? ??? ?????? ??? ??? 400 ??????? ??? ?????????? ?? ?????????? ?? ??????????  
????????? ??????? ??? ??? ?? ?????? ?????? ??? ?? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ???.  
????? ??? ?????????? ?? ??? ???????!

???????? ?????: 23232014 - 37647 Vahlbruch

????????????? ??? ??????

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

?????? ?????: 23232014 - 37647 Vahlbruch

??? ??? ??? ??????????

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.

?????? ?????: 23232014 - 37647 Vahlbruch

????? ??????????

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

????????? ?????????: 23232014 - 37647 Vahlbruch

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ???????????, ?????????????? ?? ??? ??????? ?????????????? ????:

Jens Lorenz

---

Dürrestraße 1, 37603 Holzminden

Tel.: +49 5531 - 70 63 01 0

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

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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