

Vahlbruch

## Romantisches Haus für Pferdeliebhaber mit großen Weideflächen in Vahlbruch

*Número da propriedade: 23232014*



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

**PREÇO DE COMPRA: 179.000 EUR • ÁREA: ca. 100 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 3.671 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 23232014 - 37647 Vahlbruch**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 23232014 - 37647 Vahlbruch

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 23232014                                             |
| Área                   | ca. 100 m <sup>2</sup>                               |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                      |
| Quartos                | 7                                                    |
| Quartos                | 4                                                    |
| Casas de banho         | 1                                                    |
| Ano de construção      | 1880                                                 |
| Tipo de estacionamento | 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 179.000 EUR                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2021                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 200 m <sup>2</sup>                                                    |
| Móveis                      | Terraço, Jardim / uso partilhado                                          |

Número da propriedade: 23232014 - 37647 Vahlbruch

## Dados energéticos

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
| Fonte de Energia                  | Gás                 |
| Certificado Energético válido até | 23.11.2033          |
| Aquecimento                       | Gás                 |

|                                                          |                          |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Procura final de energia                                 | 214.47 kWh/m²a           |
| Classificação energética                                 | G                        |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2021                     |

Número da propriedade: 23232014 - 37647 Vahlbruch

## O imóvel





Número da propriedade: 23232014 - 37647 Vahlbruch

## O imóvel



Número da propriedade: 23232014 - 37647 Vahlbruch

## O imóvel





Número da propriedade: 23232014 - 37647 Vahlbruch

## O imóvel



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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





Número da propriedade: 23232014 - 37647 Vahlbruch

## O imóvel





Número da propriedade: 23232014 - 37647 Vahlbruch

## O imóvel



Número da propriedade: 23232014 - 37647 Vahlbruch

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

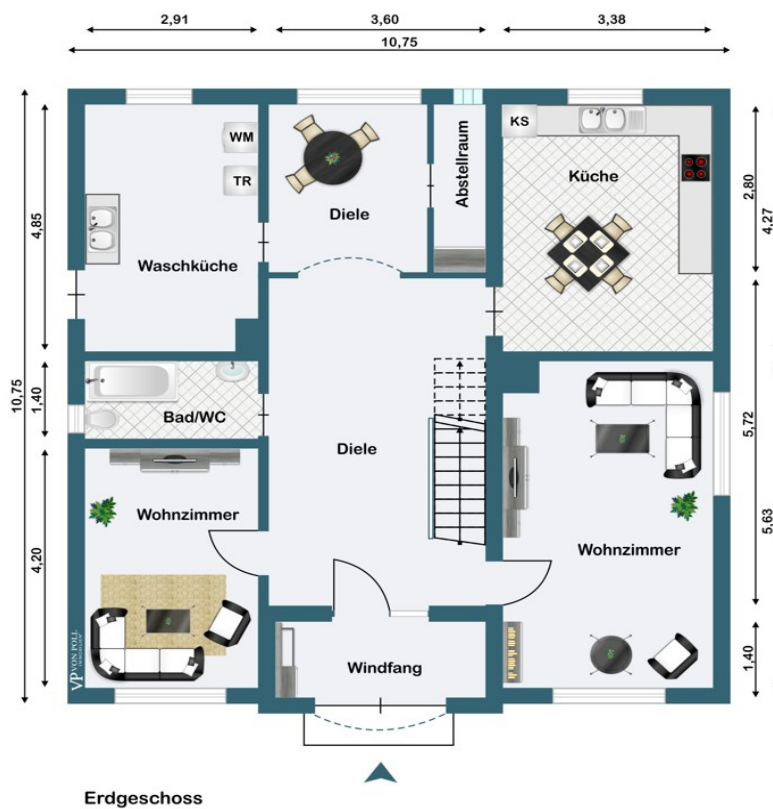
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

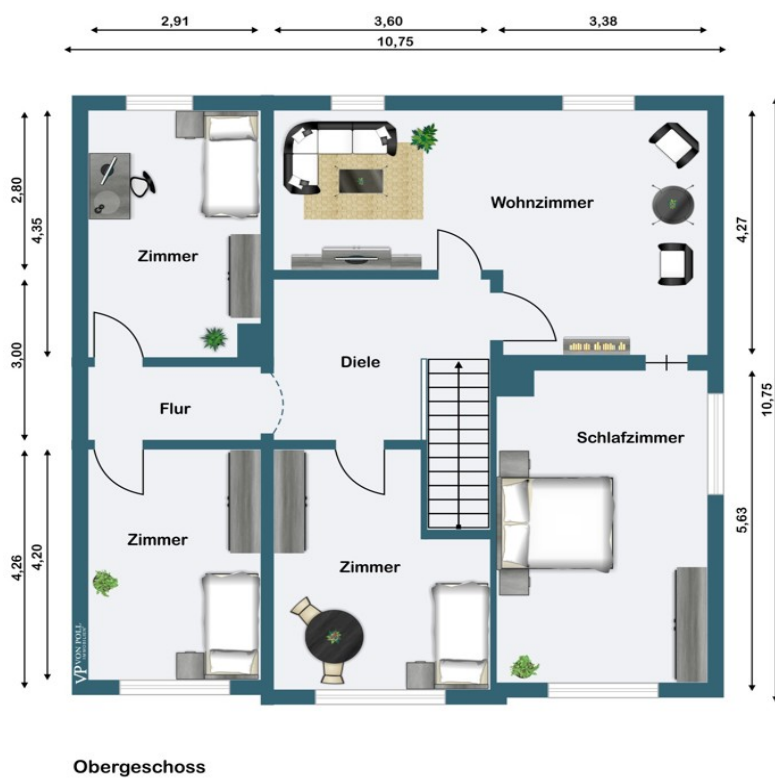
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Número da propriedade: 23232014 - 37647 Vahlbruch

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 23232014 - 37647 Vahlbruch**

## Uma primeira impressão

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!**

**Número da propriedade: 23232014 - 37647 Vahlbruch**

## **Detalhes do equipamento**

**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**

**Número da propriedade: 23232014 - 37647 Vahlbruch**

## **Tudo sobre a localização**

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.



**Número da propriedade: 23232014 - 37647 Vahlbruch**

## Outras informações

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 Handelsregistrauszugs, 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.

**Número da propriedade: 23232014 - 37647 Vahlbruch**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Jens Lorenz**

---

**Dürrestraße 1, 37603 Holzminden**

**Tel.: +49 5531 - 70 63 01 0**

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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