Vahlbruch

Romantic house for horse lovers with large pastures in Vahlbruch

Property ID: 23232014



PURCHASE PRICE: 179.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 100 m^2 • ROOMS: 7 • LAND AREA: 3671 m^2

Property ID: 23232014 - 37647 Vahlbruch

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23232014 - 37647 Vahlbruch

At a glance

Property ID	23232014
Living Space	ca. 100 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1880
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	179.000 EUR
House	Service area [motorway]
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 200 m²
Equipment	Terrace, Garden / shared use

Property ID: 23232014 - 37647 Vahlbruch

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	23.11.2033
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	214.47 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	2021

Property ID: 23232014 - 37647 Vahlbruch

The property





Property ID: 23232014 - 37647 Vahlbruch

The property





Property ID: 23232014 - 37647 Vahlbruch

The property





Property ID: 23232014 - 37647 Vahlbruch

The property





Property ID: 23232014 - 37647 Vahlbruch

The property





Property ID: 23232014 - 37647 Vahlbruch

The property





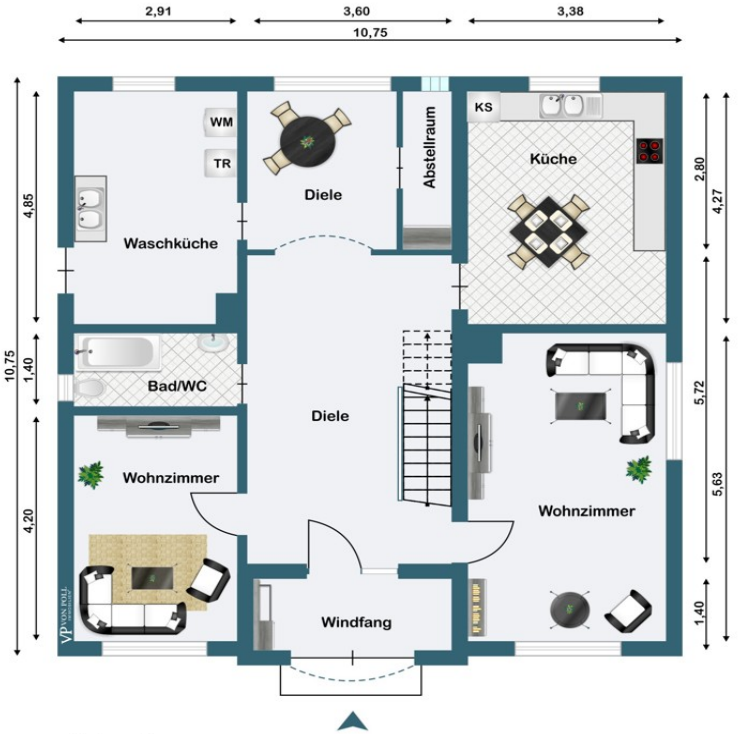
Property ID: 23232014 - 37647 Vahlbruch

The property

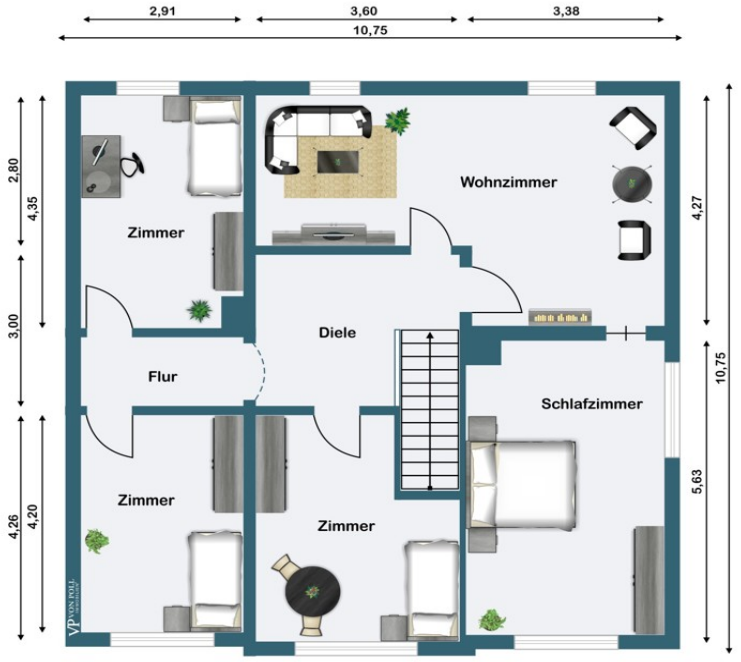


Property ID: 23232014 - 37647 Vahlbruch

Floor plans



Erdgeschoss



Obergeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23232014 - 37647 Vahlbruch

A first impression

For sale is a farmhouse in need of renovation, offering approximately 100 m² of living space on a plot of approximately 3,671 m². Built in 1880, the house is in a partially completed state. It features a total of 7 rooms, including 4 bedrooms and 1 bathroom. A terrace offers stunning views of the surrounding countryside. The property is particularly appealing due to its outbuildings, which offer a variety of potential uses. These include stables and sheds with a total area of approximately 200 m², as well as a garage and ample parking for several vehicles. A paddock is also available for horse lovers. The expansive grounds feature numerous fruit trees, contributing to an idyllic atmosphere. A workshop allows DIY enthusiasts to pursue their projects. The attic, which is suitable for conversion, offers additional potential for future expansion. The property has standard amenities and has undergone some modernization in recent years. In 2021, a new heating system, including radiators and pipes, was installed. The windows were replaced in 2018, and the roof was re-covered in 2003. The central heating system provides comfortable warmth throughout the house. The construction quality meets standard requirements. The property is situated in a quiet location, away from the hustle and bustle of the city. The surrounding area offers plenty of greenery and nature, ideal for nature lovers and those seeking tranquility. Important! A bank confirmation, financing confirmation, or proof of equity is required before a viewing. Thank you for your understanding! VON POLL FINANCE: Benefit from our independent and free consultation with a selection of over 400 banks and secure our mortgage certificate to reserve your dream property. Contact us. We look forward to hearing from you!

Property ID: 23232014 - 37647 Vahlbruch

Details of amenities

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

Property ID: 23232014 - 37647 Vahlbruch

All about the location

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.

Property ID: 23232014 - 37647 Vahlbruch

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.11.2033.
Endenergiebedarf beträgt 214.47 kwh/(m²*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.

Property ID: 23232014 - 37647 Vahlbruch

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jens Lorenz

Dürrestraße 1, 37603 Holzminden
Tel.: +49 5531 - 70 63 01 0
E-Mail: holzminden@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com