

Pohle

# Einfamilienhaus mit großem Garten in Pohle nahe A2

CODE DU BIEN: 24216020

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 185.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.175 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24216020 - 31867 Pohle

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24216020 - 31867 Pohle

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24216020                      |
| Surface habitable      | ca. 140 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 4                             |
| Chambres à coucher     | 3                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 1950                          |
| Place de stationnement | 4 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 185.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 40 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine                     |

CODE DU BIEN: 24216020 - 31867 Pohle

## Informations énergétiques

|                                               |                      |                                                       |                                       |
|-----------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Gaz                  | Consommation finale d'énergie                         | 195.40 kWh/m²a                        |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 02.09.2034           | Classement énergétique                                | F                                     |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  | Année de construction selon le certificat énergétique | 1950                                  |

CODE DU BIEN: 24216020 - 31867 Pohle

## La propriété





CODE DU BIEN: 24216020 - 31867 Pohle

## La propriété





CODE DU BIEN: 24216020 - 31867 Pohle

## La propriété





CODE DU BIEN: 24216020 - 31867 Pohle

## La propriété





CODE DU BIEN: 24216020 - 31867 Pohle

## La propriété



CODE DU BIEN: 24216020 - 31867 Pohle

## La propriété





CODE DU BIEN: 24216020 - 31867 Pohle

## La propriété





CODE DU BIEN: 24216020 - 31867 Pohle

## La propriété



CODE DU BIEN: 24216020 - 31867 Pohle

## La propriété





CODE DU BIEN: 24216020 - 31867 Pohle

## La propriété



CODE DU BIEN: 24216020 - 31867 Pohle

## Une première impression

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1950 bietet eine Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> und steht auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.175 m<sup>2</sup> in einer ruhigen Wohnsiedlung in Pohle. Die Immobilie überzeugt durch ihre vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und das Potenzial, das sich durch die vorhandene Ausbaureserve im Nebengebäude ergibt.

Die Immobilie verfügt über eine moderne Gasheizung, die 2012 installiert wurde, und ist mit Kunststofffenstern mit Isolierverglasung ausgestattet, was für eine gute Energieeffizienz sorgt. Ein besonderes Highlight ist das Nebengebäude, das Ausbaureserven bietet und somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, wie beispielsweise als Werkstatt oder zusätzlichen Wohnraum, eröffnet.

Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen zählen eine Garage und zusätzliche Außenstellplätze, die ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge bieten. Das große Grundstück lädt mit einer großzügigen Terrasse zum Verweilen im Freien ein und bietet ausreichend Raum für Gartenliebhaber und Kinder zum Spielen.

Das Haus ist unterkellert, wobei der Keller feucht ist, was bei der Planung von Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt werden sollte. Der allgemeine Zustand der Immobilie ist sanierungsbedürftig, was Ihnen jedoch die Möglichkeit bietet, Ihre eigenen Vorstellungen und Ideen bei der Modernisierung umzusetzen.

Die Lage des Hauses zeichnet sich durch ihre Ruhe und gleichzeitig gute Anbindung aus. Die Autobahn A2 ist schnell erreichbar, sodass Sie in kurzer Zeit in umliegenden Städten wie Hannover sind. Zudem ist das Haus mit einem Glasfaseranschluss ausgestattet, was Ihnen schnelles Internet und eine optimale digitale Vernetzung ermöglicht.

Diese Immobilie ist ideal für handwerklich Begabte oder Familien, die ein Haus nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Nutzen Sie die Chance, dieses charmante Haus zu neuem Leben zu erwecken und ein Zuhause nach Ihren Wünschen zu schaffen.



CODE DU BIEN: 24216020 - 31867 Pohle

## Détails des commodités

- Nebengebäude mit Ausbaureserve
- Gasheizung von 2012
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Garage
- Außenstellplätze
- großes Grundstück
- Terrasse
- ruhige Wohnsiedlung
- gute Verkehrsanbindung A2
- Glasfaseranschluss
- Keller feucht
- sanierungsbedürftig

CODE DU BIEN: 24216020 - 31867 Pohle

## Tout sur l'emplacement

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohnsiedlung in Pohle, die besonders durch ihre idyllische Lage und gute Verkehrsanbindung besticht. Die Autobahn A2 ist in wenigen Minuten erreichbar, was eine schnelle Anbindung an umliegende Städte ermöglicht. Pohle ist Teil der Samtgemeinde Rodenberg.

Pohle befindet sich inmitten des Deister-Süntel Tal und zeichnet sich durch eine gesellige Dorfgemeinschaft mit Angeboten für Groß und Klein aus. Hier bieten sich Sportvereine, diverse Gruppen wie Landjugend, Landsenioren und Blaskapelle und ein Kindergarten. Im benachbarten Lauenau sind ebenfalls diverse Sportvereine, sowie Supermärkte und Schulen vorhanden.

Lauenau liegt eingebettet inmitten der malerischen Landschaft, umgeben von grünen Hügeln und Wäldern. Die Stadt bietet eine ruhige und entspannte Atmosphäre, die perfekt für Familien und Naturliebhaber geeignet ist. Die Umgebung ist geprägt von Feldern, Wiesen und Wäldern, was ideale Bedingungen für Spaziergänge, Wanderungen und Fahrradtouren bietet.

In Lauenau selbst sowie in den benachbarten Städten gibt es eine Vielzahl von Geschäften, Supermärkten, Restaurants, Schulen und Gesundheitseinrichtungen. Diese sind leicht erreichbar und bieten eine hohe Lebensqualität.



CODE DU BIEN: 24216020 - 31867 Pohle

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.9.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 195.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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. Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

CODE DU BIEN: 24216020 - 31867 Pohle

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Hussein Safwan

---

Lange Straße 4, 31675 Bückeburg

Tel.: +49 5722 - 28 10 377

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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