

Pohle

# Detached house with large garden in Pohle near the A2 motorway

Property ID: 24216020

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 185.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 1.175 m<sup>2</sup>

Property ID: 24216020 - 31867 Pohle

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

Property ID: 24216020 - 31867 Pohle

## At a glance

Property ID	24216020
Living Space	ca. 140 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1950
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	185.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 40 m²
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24216020 - 31867 Pohle

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	195.40 kWh/m²a
Energy certificate valid until	02.09.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1950

Property ID: 24216020 - 31867 Pohle

## The property





Property ID: 24216020 - 31867 Pohle

## The property





Property ID: 24216020 - 31867 Pohle

## The property





Property ID: 24216020 - 31867 Pohle

## The property





Property ID: 24216020 - 31867 Pohle

## The property



Property ID: 24216020 - 31867 Pohle

## The property





Property ID: 24216020 - 31867 Pohle

## The property





Property ID: 24216020 - 31867 Pohle

## The property



Property ID: 24216020 - 31867 Pohle

## The property





Property ID: 24216020 - 31867 Pohle

## The property





Property ID: 24216020 - 31867 Pohle

## A first impression

This detached house, built in 1950, offers approximately 140 m<sup>2</sup> of living space and sits on a spacious plot of approximately 1,175 m<sup>2</sup> in a quiet residential area of Pohle. The property impresses with its diverse usage possibilities and the potential offered by the existing expansion reserve in the outbuilding. The house features a modern gas heating system, installed in 2012, and is equipped with double-glazed PVC windows, ensuring good energy efficiency. A particular highlight is the outbuilding, which offers potential for conversion and thus opens up a variety of uses, such as a workshop or additional living space. Further features include a garage and additional outdoor parking spaces, providing ample room for several vehicles. The large plot, with its generous terrace, invites you to relax outdoors and offers plenty of space for gardening enthusiasts and children to play. The house has a basement, which is damp and should be taken into account when planning any renovation work. The property is in need of renovation, but this offers you the opportunity to implement your own ideas and visions during the modernization process. The house boasts a peaceful yet convenient location. The A2 motorway is easily accessible, allowing you to reach nearby cities like Hanover in no time. Furthermore, the house is equipped with a fiber optic connection, providing you with high-speed internet and optimal digital connectivity. This property is ideal for DIY enthusiasts or families who want to design a home according to their own specifications. Seize the opportunity to breathe new life into this charming house and create a home that reflects your personal style.

Property ID: 24216020 - 31867 Pohle

## Details of amenities

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

Property ID: 24216020 - 31867 Pohle

## All about the location

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.



Property ID: 24216020 - 31867 Pöhle

## Other information

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.

Property ID: 24216020 - 31867 Pohle

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Hussein Safwan

---

Lange Straße 4, 31675 Bückeburg

Tel.: +49 5722 - 28 10 377

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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