

Polle

Viel Platz für Familie und Genuss: Ihr Einfamilienhaus mit Gartenidylle

Property ID: 26232016



PURCHASE PRICE: 169.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 197,95 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.049 m²

Property ID: 26232016 - 37647 Polle

- **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: 26232016 - 37647 Polle

At a glance

Property ID	26232016	Purchase Price	169.000 EUR
Living Space	ca. 197,95 m ²	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Modernisation / Refurbishment	1997
Bedrooms	4	Condition of property	Needs renovation
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1968	Usable Space	ca. 100 m ²
Type of parking	2 x Garage	Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26232016 - 37647 Polle

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	243.30 kWh/m²a
Energy certificate valid until	11.07.2036	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1997

Property ID: 26232016 - 37647 Polle

The property



Property ID: 26232016 - 37647 Polle

The property



Property ID: 26232016 - 37647 Polle

The property



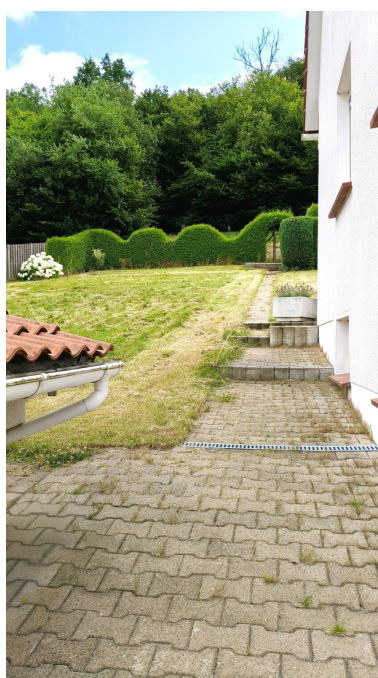
Property ID: 26232016 - 37647 Polle

The property



Property ID: 26232016 - 37647 Polle

The property



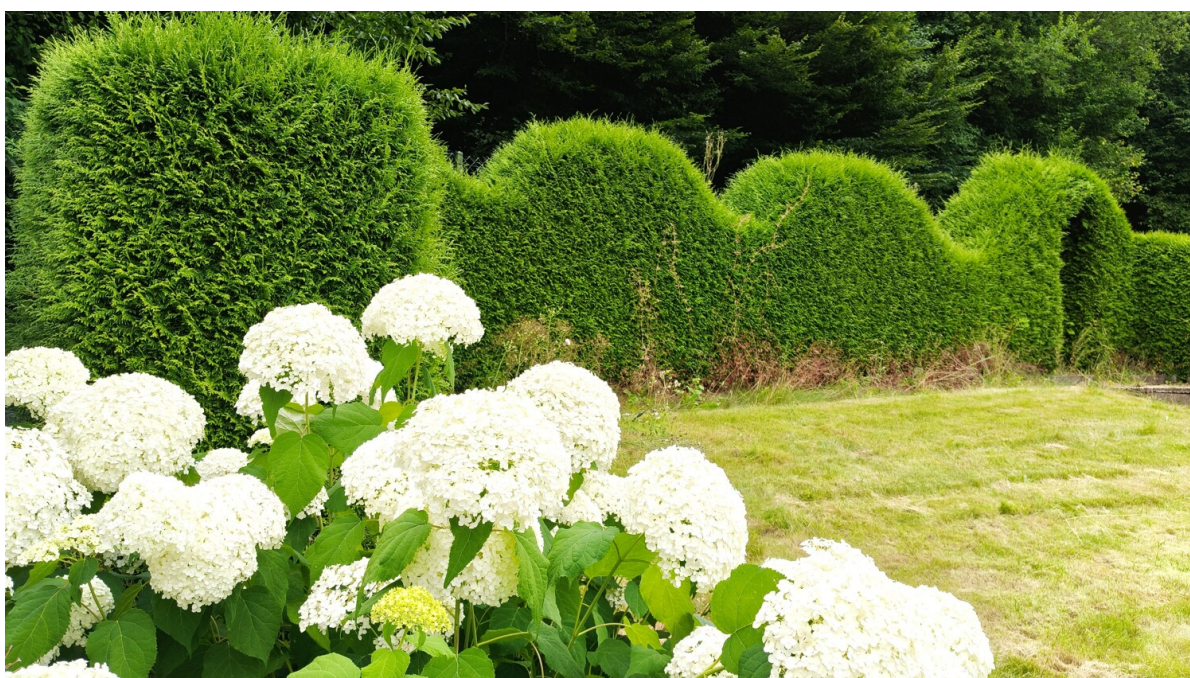
Property ID: 26232016 - 37647 Polle

The property



Property ID: 26232016 - 37647 Polle

The property



Property ID: 26232016 - 37647 Polle

The property



Property ID: 26232016 - 37647 Polle

The property



Property ID: 26232016 - 37647 Polle

The property



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:

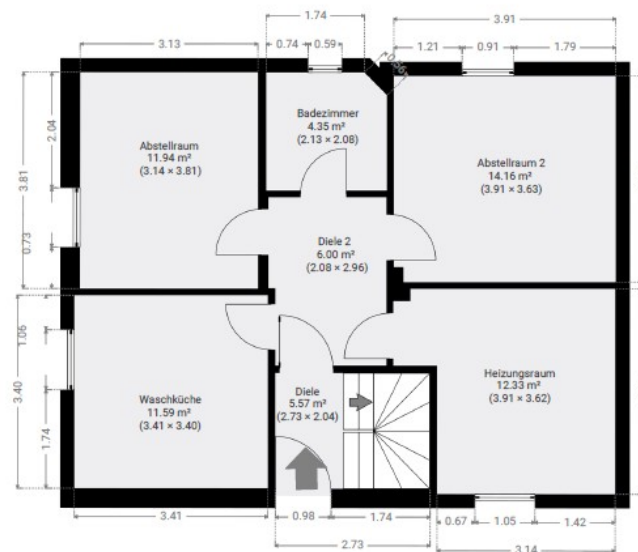
05531 - 70 63 01 0

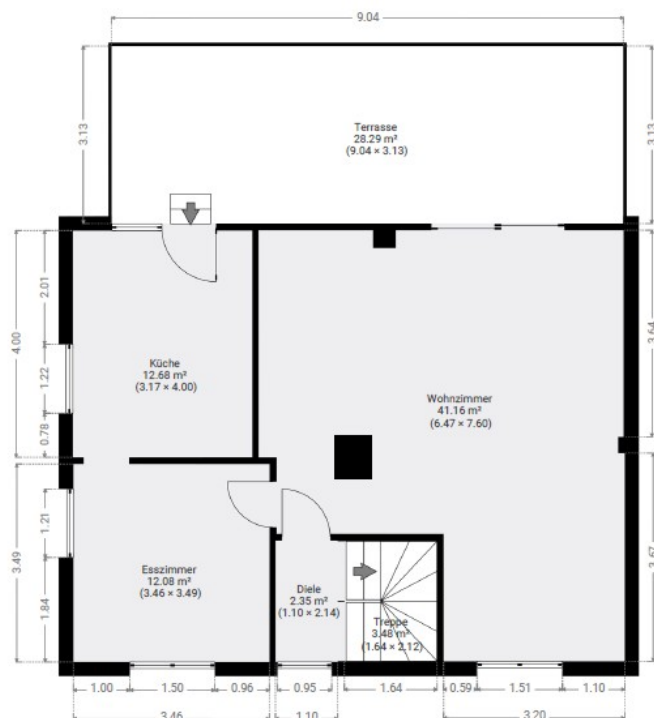
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

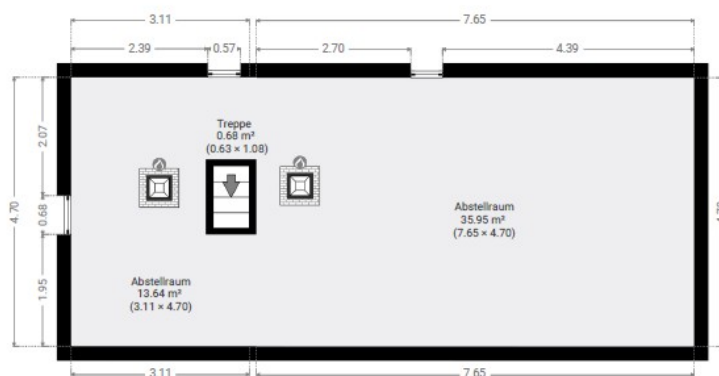
www.von-poll.com

Property ID: 26232016 - 37647 Polle

Floor plans







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: 26232016 - 37647 Polle

A first impression

In einer ruhigen Wohngegend präsentiert sich dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1968 mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 197,95 m² auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.049 m². Insgesamt stehen Ihnen sechs Zimmer zur Verfügung, davon vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer, die Platz für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse bieten.

Das Haus ist als renovierungsbedürftig einzustufen, wodurch sich zahlreiche Möglichkeiten für eine individuelle Umgestaltung und Modernisierung eröffnen. Die letzte umfangreiche Modernisierung erfolgte 1997 mit dem Einbau einer neuen Heizungsanlage. Ergänzt wird das Heizsystem durch eine Zentralheizung und einen Pelletofen, die für angenehme Temperaturen in der kalten Jahreszeit sorgen. Die Fenster wurden teilweise im Jahr 1980 sowie im Jahr 1999 erneuert, wodurch der Energiehaushalt bereits verbessert wurde. Für die Warmwasseraufbereitung steht Ihnen zudem eine Wärmepumpe zur Verfügung.

Das Anwesen besticht durch zahlreiche Ausstattungsmerkmale: Im Außenbereich befinden sich ein Gartenhaus sowie eine Doppelgarage mit ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzliche Abstellmöglichkeiten. Die Doppelgarage ist direkt neben dem Haus angebaut und bietet einen befestigten Vorplatz. Die überdachte große Terrasse lädt zum Verweilen im Freien ein, während die fest installierte Außengrillstelle ideale Voraussetzungen für gesellige Sommerabende schafft. Auch der liebevoll angelegte Garten bietet viele Nutzungsmöglichkeiten für Hobbygärtner und Familien.

Die Wohnqualität wird durch praktische Details wie Rollläden an den Fenstern, eine Satellitenanlage für den Fernsehempfang sowie die hochwertige Grundausstattung unterstrichen. Die Hausfassade präsentiert sich mit hellem Putz, und das Satteldach ist mit klassischen roten Ziegeln gedeckt. Die Fenster im Erd- und Obergeschoss sind bodenhoch angelegt und bieten einen schönen Ausblick ins Grüne.

Im Inneren erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept: Der Grundriss des 1. Obergeschosses zeigt ein großzügiges Wohnzimmer mit rund 41,6 m² sowie eine Küche, ein Esszimmer und einen zentralen Dielenbereich. Die angrenzende Terrasse (ca. 29,83 m²) kann direkt sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche betreten werden. Das Wohnzimmer erstreckt sich über die gesamte Tiefe des Hauses und verfügt über große Fensterflächen, die für viel Tageslicht sorgen. Die geschützte Terrasse ist mit einem Glasdach ausgestattet, das vor Witterungseinflüssen schützt, und grenzt unmittelbar an den Garten an.

Ein weiteres Highlight ist der freie Blick von der Terrasse und den oberen Etagen auf die umliegende Natur und die angrenzenden Felder – ideal für Naturliebhaber und Ruhesuchende. Das gesamte Anwesen bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und viel Potenzial zur Verwirklichung individueller Wohnträume.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie diese Gelegenheit und entdecken Sie die Möglichkeiten, die dieses Haus für die Zukunft Ihrer Familie bereithält.

WICHTIG!

Vor einer Besichtigung ist eine Bankbestätigung oder Kapitalnachweis einzureichen. Ansonsten finden keine Besichtigungen statt.

Property ID: 26232016 - 37647 Polle

Details of amenities

Gartenhaus

Pelletofen

Doppelgarage

Rollläden

Überdachte große Terrasse

Außengrillstelle

Wärmepumpe für Warmwasser

Satellitenanlage

Property ID: 26232016 - 37647 Polle

All about the location

Polle ist ein staatlich anerkannter Erholungsort im Landkreis Holzminden in Niedersachsen und liegt malerisch im Weserbergland direkt an der Weser. Der Ort zeichnet sich durch seine naturnahe Umgebung, die reizvolle Mittelgebirgslandschaft und eine hohe Wohn- und Freizeitqualität aus. Die historische Burg Polle prägt das Ortsbild und macht Polle zu einem beliebten Ausflugsziel.

Verkehrsanbindung

Polle verfügt über eine gute regionale Verkehrsanbindung. Die umliegenden Städte wie Holzminden, Höxter und Hameln sind mit dem Pkw in kurzer Zeit erreichbar. Über die Bundesstraßen der Region bestehen Anbindungen an die überregionalen Verkehrsnetze.

Die Weserfähre verbindet Polle mit dem gegenüberliegenden Weserufer und trägt zur guten Erreichbarkeit der umliegenden Gemeinden bei. Öffentliche Busverbindungen gewährleisten die Anbindung an die Nachbarorte sowie an die Bahnhöfe der Region. Von dort bestehen weiterführende Verbindungen in Richtung Hannover, Paderborn und Bielefeld.

Property ID: 26232016 - 37647 Polle

Other information

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.

Property ID: 26232016 - 37647 Polle

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