

Polle

# Viel Platz für Familie und Genuss: Ihr Einfamilienhaus mit Gartenidylle

*Número de propiedad: 26232016*



**PRECIO DE COMPRA: 169.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 197,95 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.049 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26232016 - 37647 Polle**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26232016 - 37647 Polle

## De un vistazo

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Número de propiedad  | 26232016                  |
| Superficie habitable | ca. 197,95 m <sup>2</sup> |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas         |
| Habitaciones         | 6                         |
| Dormitorios          | 4                         |
| Baños                | 2                         |
| Año de construcción  | 1968                      |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Garaje                |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 169.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 1997                                                                      |
| Estado de la propiedad         | para reformar                                                             |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 100 m <sup>2</sup>                                                    |
| Características                | Terraza, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada              |

Número de propiedad: 26232016 - 37647 Polle

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 11.07.2036          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 243.30 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | G                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1997                   |



Número de propiedad: 26232016 - 37647 Polle

## La propiedad





Número de propiedad: 26232016 - 37647 Polle

## La propiedad





Número de propiedad: 26232016 - 37647 Polle

## La propiedad





Número de propiedad: 26232016 - 37647 Polle

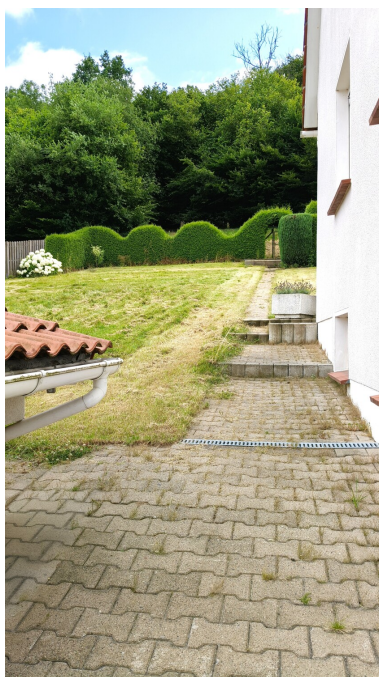
## La propiedad





Número de propiedad: 26232016 - 37647 Polle

## La propiedad





Número de propiedad: 26232016 - 37647 Polle

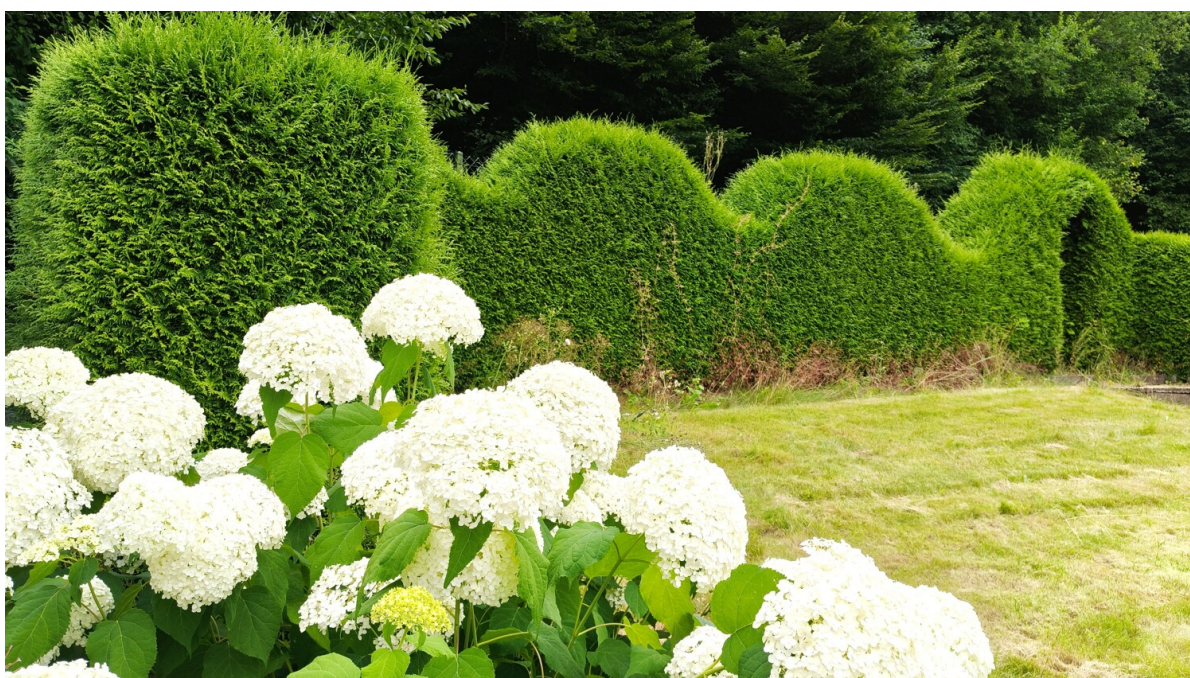
## La propiedad





Número de propiedad: 26232016 - 37647 Polle

## La propiedad



Número de propiedad: 26232016 - 37647 Polle

## La propiedad





Número de propiedad: 26232016 - 37647 Polle

## La propiedad



Número de propiedad: 26232016 - 37647 Polle

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

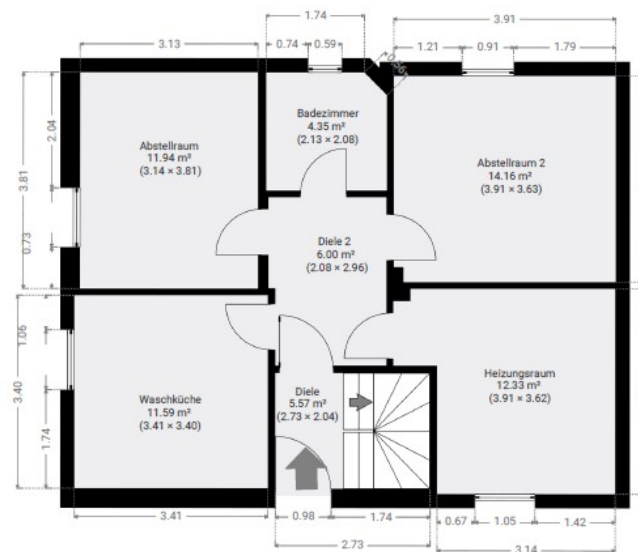
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

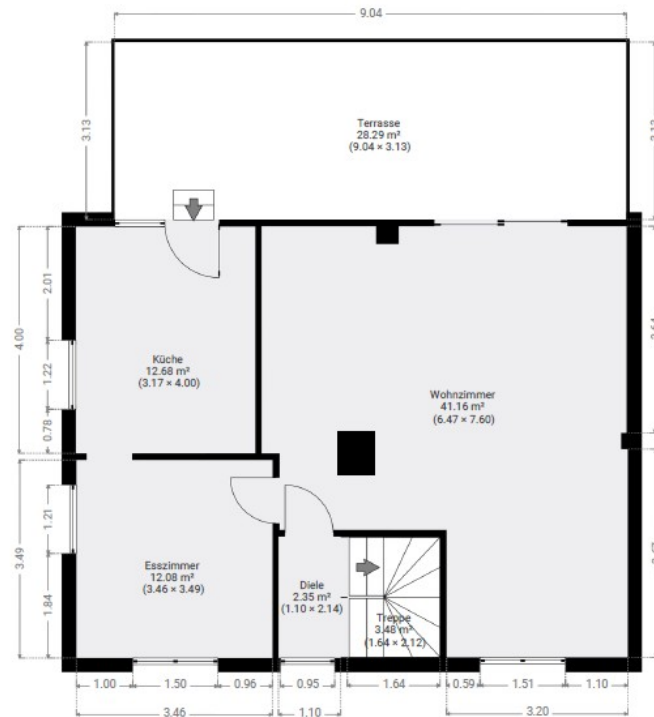
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



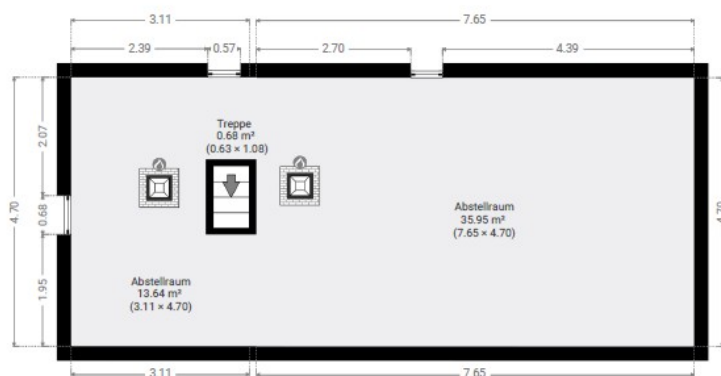
Número de propiedad: 26232016 - 37647 Polle

## Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26232016 - 37647 Polle**

## Una primera impresión

In einer ruhigen Wohngegend präsentiert sich dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1968 mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 197,95 m<sup>2</sup> auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.049 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> sowie eine Küche, ein Esszimmer und einen zentralen Dielenbereich. Die angrenzende Terrasse (ca. 29,83 m<sup>2</sup>) 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.

**Número de propiedad: 26232016 - 37647 Polle**

## **Detalles de los servicios**

**Gartenhaus**

**Pelletofen**

**Doppelgarage**

**Rollläden**

**Überdachte große Terrasse**

**Außengrillstelle**

**Wärmepumpe für Warmwasser**

**Satellitenanlage**



**Número de propiedad: 26232016 - 37647 Polle**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 26232016 - 37647 Polle**

## Otros datos

**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 de propiedad: 26232016 - 37647 Polle**

## Contacto con el socio

**Para más información, diríjase a su persona 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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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