

Pohle

# Maison individuelle avec grand jardin à Pohle, près de l'autoroute 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

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>24216020</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>185.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 140 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>4</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>3</b>	<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 40 m<sup>2</sup></b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1950</b>		
<b>Place de stationnement</b>	<b>4 x surface libre, 1 x Garage</b>		

**CODE DU BIEN: 24216020 - 31867 Pohle**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation finale d'énergie	<b>195.40 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>02.09.2034</b>	Classement énergétique	<b>F</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1950</b>

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

Cette maison individuelle, construite en 1950, offre environ 140 m<sup>2</sup> de surface habitable et se situe sur un terrain spacieux d'environ 1 175 m<sup>2</sup> dans un quartier résidentiel calme de Pohle. La propriété séduit par ses multiples possibilités d'aménagement et le potentiel d'extension offert par la dépendance existante. La maison est équipée d'un système de chauffage au gaz moderne, installé en 2012, et de fenêtres PVC double vitrage, garantissant une bonne performance énergétique. La dépendance constitue un atout majeur, offrant un potentiel de conversion et ouvrant ainsi la voie à diverses utilisations, telles qu'un atelier ou un espace de vie supplémentaire. Un garage et des places de parking extérieures supplémentaires permettent d'accueillir plusieurs véhicules. Le vaste terrain, avec sa grande terrasse, invite à la détente en plein air et offre un espace généreux pour les amateurs de jardinage et les jeux d'enfants. La maison possède un sous-sol humide, un point à prendre en compte lors de tout projet de rénovation. La propriété nécessite une rénovation, mais cela vous offre l'opportunité de concrétiser vos propres idées et visions lors de sa modernisation. Cette maison bénéficie d'un emplacement paisible et pratique. L'autoroute A2 est facilement accessible, vous permettant de rejoindre rapidement des villes voisines comme Hanovre. De plus, la maison est équipée d'une connexion fibre optique, vous offrant un internet haut débit et une connectivité numérique optimale. Cette propriété est idéale pour les bricoleurs ou les familles souhaitant aménager une maison à leur goût. Saisissez cette opportunité de redonner vie à cette charmante maison et de créer un intérieur qui reflète votre style personnel.

**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.

Lauenhau 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 Lauenhau 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)**