

Pohle

# Családi ház nagy kerttel Pohléban, az A2-es autópálya közelében

VP azonosító: 24216020

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 185.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 140 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 1.175 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24216020 - 31867 Pohle

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24216020 - 31867 Pohle

## Áttekintés

VP azonosító	24216020
Hasznos lakótér	ca. 140 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1950
Parkolási lehetőségek	4 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	185.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 40 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 24216020 - 31867 Pohle

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	02.09.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	195.40 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1950

VP azonosító: 24216020 - 31867 Pohle

## Az ingatlan





VP azonosító: 24216020 - 31867 Pohle

## Az ingatlan





VP azonosító: 24216020 - 31867 Pohle

## Az ingatlan





VP azonosító: 24216020 - 31867 Pohle

## Az ingatlan





VP azonosító: 24216020 - 31867 Pohle

## Az ingatlan



VP azonosító: 24216020 - 31867 Pohle

## Az ingatlan





VP azonosító: 24216020 - 31867 Pohle

## Az ingatlan





VP azonosító: 24216020 - 31867 Pohle

## Az ingatlan



VP azonosító: 24216020 - 31867 Pohle

## Az ingatlan





VP azonosító: 24216020 - 31867 Pohle

## Az ingatlan





VP azonosító: 24216020 - 31867 Pohle

## Az első benyomás

Ez az 1950-ben épült családi ház körülbelül 140 m<sup>2</sup> lakóterülettel rendelkezik, és egy tágas, körülbelül 1175 m<sup>2</sup>-es telken fekszik Pohle csendes lakóövezetében. Az ingatlan lenyugózó sokoldalú felhasználási lehetőségeivel és a melléképületben meglévő bővítési tartálék kínálati lehetőségekkel. A ház modern gázfűtéssel rendelkezik, amelyet 2012-ben telepítettek, és dupla üvegezésű PVC ablakokkal van felszerelve, amelyek jó energiahatékonyságot biztosítanak. Különös hangsúlyt kap a melléképület, amely átalakítási lehetőséget kínál, és így számos funkciót nyit meg, például műhely vagy további lakótér kialakítására. További jellemzők közé tartozik a garázs és a további kültéri parkolóhelyek, amelyek bőséges helyet biztosítanak több jármű számára. A nagy telek, tágas terasszal, szabadterei kikapcsolódásra csábít, és rengeteg helyet kínál a kertészkedés szerelmeseinek és a gyerekeknek. A házhoz tartozik egy pince is, amely nedves, és ezt figyelembe kell venni a felújítási munkálatok tervezésekor. Az ingatlan felújításra szorul, de ez lehetőséget kínál arra, hogy saját ötleteit és elképzeléseit megvalósítsa a modernizációs folyamat során. A ház csendes, mégis kényelmes helyen található. Az A2-es autópálya könnyen megközelíthető, így pillanatok alatt elérheti a közeli városokat, például Hannover-t. Továbbá, a ház optikai kábeles kapcsolattal van felszerelve, amely nagy sebességű internetet és optimális digitális csatlakozást biztosít. Ez az ingatlan ideális barkácsolók vagy családok számára, akik saját elképzeléseik szerint szeretnék megtervezni otthonukat. Ragadja meg a lehetőséget, hogy új életet leheljen ebbe a bájos házba, és olyan otthont teremtsen, amely tükrözi személyes stílusát.

VP azonosító: 24216020 - 31867 Pohle

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 24216020 - 31867 Pohle**

## Minden a helyszínrol

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.



VP azonosító: 24216020 - 31867 Pohle

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24216020 - 31867 Pohle

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Hussein Safwan

---

Lange Straße 4, 31675 Bückeburg

Tel.: +49 5722 - 28 10 377

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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