

Pohle

# Casa indipendente con ampio giardino a Pohle vicino all'autostrada A2

Codice oggetto: 24216020

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 185.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.175 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 24216020 - 31867 Pohle**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

**Codice oggetto: 24216020 - 31867 Pohle**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24216020
Superficie netta	ca. 140 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1950
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	185.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 40 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 24216020 - 31867 Pohle

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>02.09.2034</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>

Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Consumo finale di energia	<b>195.40 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Classe di efficienza energetica	<b>F</b>
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1950</b>

Codice oggetto: 24216020 - 31867 Pohle

## La proprietà



Codice oggetto: 24216020 - 31867 Pohle

## La proprietà



Codice oggetto: 24216020 - 31867 Pohle

## La proprietà



Codice oggetto: 24216020 - 31867 Pohle

## La proprietà



Codice oggetto: 24216020 - 31867 Pohle

## La proprietà



Codice oggetto: 24216020 - 31867 Pohle

## La proprietà



Codice oggetto: 24216020 - 31867 Pohle

## La proprietà



Codice oggetto: 24216020 - 31867 Pohle

## La proprietà



Codice oggetto: 24216020 - 31867 Pohle

## La proprietà



Codice oggetto: 24216020 - 31867 Pohle

## La proprietà



**Codice oggetto: 24216020 - 31867 Pohle**

## Una prima impressione

Questa casa indipendente, costruita nel 1950, offre circa 140 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e si trova su un ampio terreno di circa 1.175 m<sup>2</sup> in una tranquilla zona residenziale di Pohle. La proprietà colpisce per le sue molteplici possibilità di utilizzo e il potenziale offerto dalla riserva di espansione esistente nella dependance. La casa è dotata di un moderno impianto di riscaldamento a gas, installato nel 2012, ed è dotata di finestre in PVC con doppi vetri, che garantiscono un'ottima efficienza energetica. Un punto di forza particolare è la dependance, che offre potenziale di conversione e quindi apre a una varietà di usi, come un'officina o un ulteriore spazio abitativo. Ulteriori caratteristiche includono un garage e ulteriori posti auto esterni, che offrono ampio spazio per diversi veicoli. L'ampio terreno, con la sua generosa terrazza, invita a rilassarsi all'aperto e offre molto spazio per gli amanti del giardinaggio e per il gioco dei bambini. La casa dispone di un seminterrato, che è umido e dovrebbe essere preso in considerazione quando si pianificano eventuali lavori di ristrutturazione. La proprietà necessita di ristrutturazione, ma questo offre l'opportunità di realizzare le proprie idee e visioni durante il processo di modernizzazione. La casa vanta una posizione tranquilla ma comoda. L'autostrada A2 è facilmente raggiungibile, consentendo di raggiungere città vicine come Hannover in pochissimo tempo. Inoltre, la casa è dotata di una connessione in fibra ottica, che offre internet ad alta velocità e una connettività digitale ottimale. Questa proprietà è ideale per gli amanti del fai da te o per le famiglie che desiderano progettare una casa secondo le proprie specifiche. Cogliete l'opportunità di dare nuova vita a questa affascinante casa e di creare una casa che rifletta il vostro stile personale.

**Codice oggetto: 24216020 - 31867 Pohle**

## **Dettagli dei servizi**

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

**Codice oggetto: 24216020 - 31867 Pohle**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 24216020 - 31867 Pohle**

## **Ulteriori informazioni**

**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.**

**Codice oggetto: 24216020 - 31867 Pohle**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Hussein Safwan**

---

**Lange Straße 4, 31675 Bückeburg**  
**Tel.: +49 5722 - 28 10 377**  
**E-Mail: [schaumburg@von-poll.com](mailto:schaumburg@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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