Polle

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

*Objektnummer: 26232016*



KAUFPREIS: 189.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 144.36 $m^2$ • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1049 $m^2$

Objektnummer: 26232016 - 37647 Polle


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26232016 - 37647 Polle

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26232016 |
| Wohnfläche | ca. 144.36 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1958 |
| Stellplatz | 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 189.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2011 |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 154 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 26232016 - 37647 Polle

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 14.08.2036 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 230.6 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | G |
| Baujahr laut Energieausweis | 1958 |

Objektnummer: 26232016 - 37647 Polle

# Die Immobilie





Objektnummer: 26232016 - 37647 Polle

# Die Immobilie





Objektnummer: 26232016 - 37647 Polle

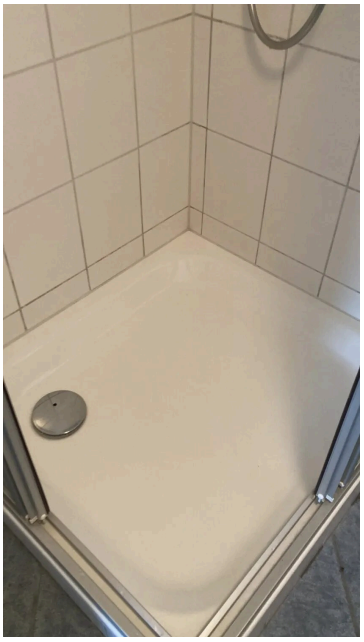
# Die Immobilie





Objektnummer: 26232016 - 37647 Polle

# Die Immobilie





Objektnummer: 26232016 - 37647 Polle

# Die Immobilie





Objektnummer: 26232016 - 37647 Polle

# Die Immobilie





Objektnummer: 26232016 - 37647 Polle

# Die Immobilie






Objektnummer: 26232016 - 37647 Polle

# Die Immobilie





Objektnummer: 26232016 - 37647 Polle

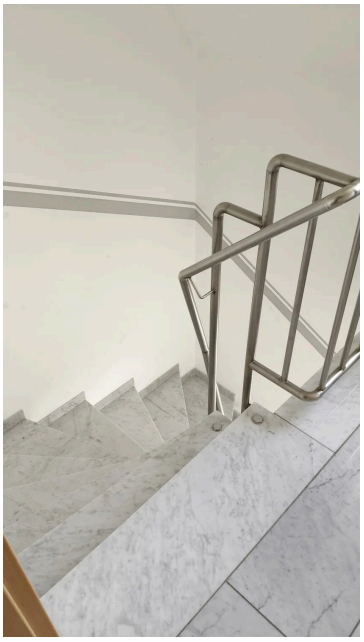
# Die Immobilie





Objektnummer: 26232016 - 37647 Polle

# Die Immobilie





Objektnummer: 26232016 - 37647 Polle

# Die Immobilie





Objektnummer: 26232016 - 37647 Polle

# Die Immobilie





Objektnummer: 26232016 - 37647 Polle

# Die Immobilie





Objektnummer: 26232016 - 37647 Polle

# Die Immobilie





Objektnummer: 26232016 - 37647 Polle

# Die Immobilie





Objektnummer: 26232016 - 37647 Polle

# Die Immobilie





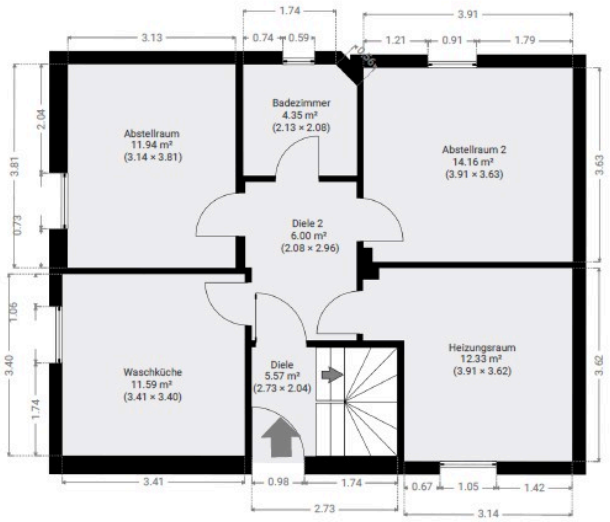
Objektnummer: 26232016 - 37647 Polle

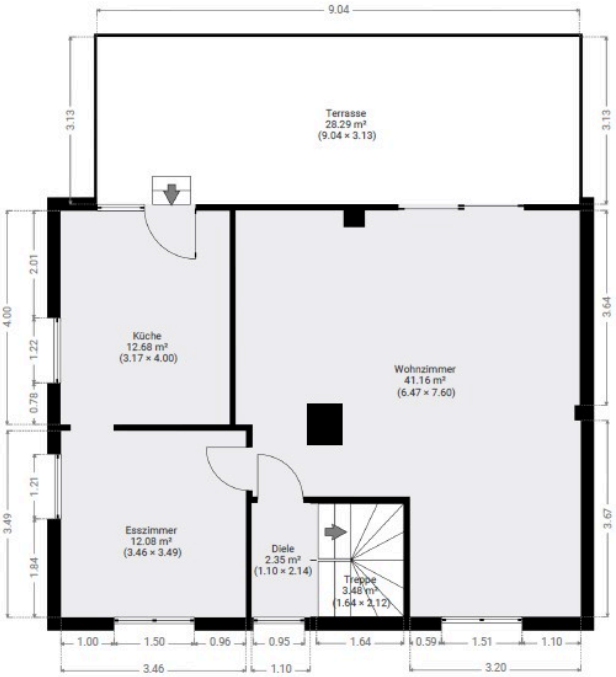
# Die Immobilie

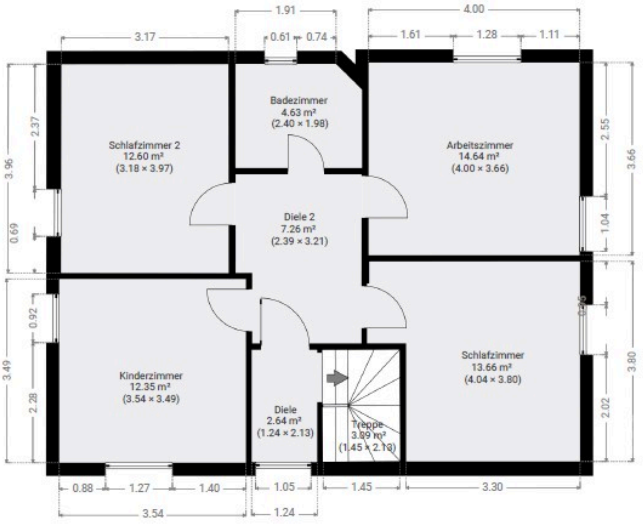


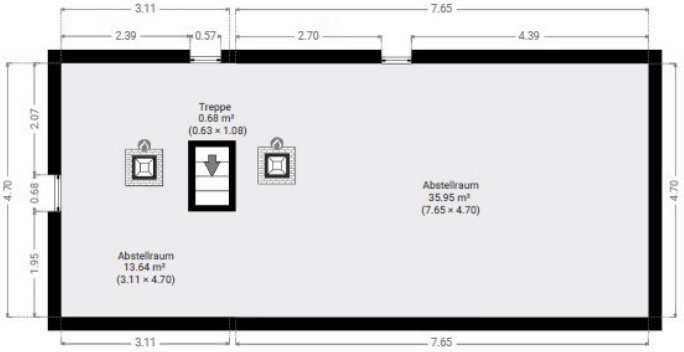
Objektnummer: 26232016 - 37647 Polle

# Grundrisse




9.04
3.13
Terrasse
28.29 m²
(9.04 × 3.13)
3.13
4.00
2.01
1.22
0.78
Küche
12.68 m²
(3.17 × 4.00)
Wohnzimmer
41.16 m²
(6.47 × 7.60)
3.64
3.49
1.21
1.84
Esszimmer
12.08 m²
(3.46 × 3.49)
Diele
2.35 m²
(1.10 × 2.14)
Treppe
3.48 m²
(1.64 × 2.12)
3.67
1.00
1.50
0.96
0.95
1.64
0.59
1.51
1.10
3.46
1.10
3.20


1.91
4.00
3.17
0.61
0.74
1.61
1.28
1.11
Badezimmer
4.63 m²
(2.40 × 1.98)
2.37
3.96
Schlafzimmer 2
12.60 m²
(3.18 × 3.97)
Arbeitszimmer
14.64 m²
(4.00 × 3.66)
2.55
3.66
Diele 2
7.26 m²
(2.39 × 3.21)
0.69
1.04
0.92
3.49
2.28
Kinderzimmer
12.35 m²
(3.54 × 3.49)
Diele
2.64 m²
(1.24 × 2.13)
Treppe
3.89 m²
(1.45 × 2.19)
Schlafzimmer
13.66 m²
(4.04 × 3.80)
3.80
2.02
0.88
1.27
1.40
1.05
1.45
3.30
3.54
1.24




Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26232016 - 37647 Polle

# Ein erster Eindruck

Ein erster Eindruck:

In ruhiger und naturnaher Wohnlage präsentiert sich dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1958 auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.049 m². Mit rund 144 m² Wohnfläche und insgesamt sechs Zimmern und zwei Badezimmern bietet das Haus viel Raum für Familien, Paare mit Platzbedarf oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten.

Seinen besonderen Charakter erhält das Anwesen durch die Hanglage. Eine klassische Einteilung in Erdgeschoss, Obergeschoss und Keller ist hier kaum möglich: Eine Wohnebene vereint Merkmale eines Erdgeschosses und eines Kellergeschosses, während das 1. Obergeschoss aufgrund der Terrasse sowohl Eigenschaften eines Obergeschosses als auch eines Erdgeschosses aufweist. Dadurch entstehen interessante Raumbezüge und unterschiedliche Perspektiven auf Garten und Umgebung.

Das Haus verfügt über große, teilweise bodentiefe Fensterflächen. Diese sorgen für viel Tageslicht und eröffnen schöne Ausblicke ins Grüne. Mit etwas Glück lassen sich sogar Rehe beobachten, die bis in den Garten kommen.

Das Haus befindet sich grundsätzlich in einem gepflegten Zustand. Es wurde in der Vergangenheit bereits umfangreich umgebaut und verfügt heute über eine sehr ansprechende Ausstattung, darunter ein offenes Marmortreppenhaus und Parkettböden. Im Vergleich zu anderen Immobilien aus dieser Bauzeit sind damit bereits wesentliche Voraussetzungen für eine großzügige und offene Wohnweise geschaffen, ohne dass hierfür umfassende bauliche Maßnahmen erforderlich sind. Gleichzeitig bringt das Haus Renovierungsbedarf.

Das Haus von innen:

Das großzügige Raumangebot verteilt sich auf sechs Zimmer. Besonders hervorzuheben ist das große Wohnzimmer, das sich über die gesamte Tiefe des Hauses erstreckt. Große Fensterflächen lassen von beiden Seiten viel Licht in den Raum und schaffen einen schönen Bezug zur umliegenden Natur. Ähnlich ist es auch bei dem angrenzenden Esszimmer, über welches der Zugang zur Küche erfolgt.

Eine besondere Qualität dieses Grundrisses ist die direkte Verbindung zur großzügigen, mit Glas überdachten Terrasse: Sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche aus gelangt man unmittelbar nach draußen.

Die vier Schlafzimmer im Obergeschoss bieten vielseitige Möglichkeiten: Neben mehreren Kinderzimmern sind auch getrennte Arbeitszimmer für Paare im Homeoffice, ein großzügiger Hobbyraum mit Platz für viele Bücher oder einen großen Kleiderschrank als Ankleidezimmer denkbar. Ebenso lässt sich der Raum ideal für Yoga, Sport oder andere persönliche Aktivitäten nutzen. Zwei Badezimmer – ein Gäste-WC im KG und eines im Obergeschoss - ergänzen das Raumangebot.

Das Haus wurde seit dessen Errichtung umfassend modernisiert. Die Öl-Heizungsanlage wurde 1997 erneuert. Etwa 2011 kamen ein Pelletofen und eine Wärmepumpe für Warmwasser hinzu. Das Warmwasser wird seitdem über die Brauchwasser-Wärmepumpe erhitzt. Das Wohnzimmer wurde seitdem überwiegend über den Pelletofen beheizt. Aktuell (Stand August 2026) sind noch Pellets und Öl für einen kompletten Winter vorhanden. Die Fenster wurden teilweise 1980 und teilweise 1999 erneuert.

Auch die zusätzlichen Nutzflächen sind ganz auf die Bedürfnisse des Alltags ausgerichtet: Der Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum, während die separate Waschküche im Erdgeschoss dafür sorgt, dass Wäsche weder in der Küche gewaschen noch in einem Durchgangs- oder Zwischenraum getrocknet werden muss. Die Abstellräume lassen sich flexibel nutzen, etwa als Vorratskammer oder als praktische Garderobe für Jacken und Schuhe. Wir möchten explizit darauf hinweisen, dass in einzelnen Wandbereichen der Kellerräume Feuchtigkeit vorhanden ist. Ursache und Umfang sowie der erforderliche Sanierungsaufwand sind nicht bekannt.

Das Haus von außen:

Das ca. 1.049 m² große Grundstück bietet viel Platz für Garten, Freizeit und individuelle Gestaltungsideen. Die Hanglage verleiht dem Außenbereich unterschiedliche Ebenen und schafft gleichzeitig schöne Blickbeziehungen.

Ein besonderer Mittelpunkt ist die rund 28 m² große, überdachte Terrasse. Das Glasdach schützt vor Witterung und ermöglicht es, auch bei einem leichten Sommerregen oder an lauen Abenden draußen zu sitzen und den Blick in den Garten zu genießen. Eine fest installierte Außengrillstelle bietet zusätzliche Möglichkeiten für gesellige Stunden im Freien. Der Garten ist liebevoll angelegt und bietet sowohl Familien als auch Hobbygärtnern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Zum Objekt gehören außerdem ein Gartenhaus sowie eine Doppelgarage mit Platz für zwei Fahrzeuge und zusätzlichen Abstellmöglichkeiten. Der befestigte Vorplatz ermöglicht eine komfortable Zufahrt.

Die Außenansicht wird durch die helle Putzfassade, das mit roten Ziegeln gedeckte Satteldach und die Rollläden an den Fenstern geprägt. Eine Satellitenanlage (TV) ergänzt die Ausstattung.

Dieses Haus verbindet großzügige Wohnflächen mit einem außergewöhnlichen Grundriss, viel Tageslicht und einer naturnahen Umgebung. Die besondere Hanglage, der großzügige Garten und die geschützte Terrasse verleihen dem Anwesen einen individuellen Charakter und machen es zu einem Zuhause mit viel Potenzial für die

eigenen Wohnideen und Freizeitbeschäftigungen.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26232016 - 37647 Polle

# Ausstattung und Details

Gartenhaus
Pelletofen
Doppelgarage
Rollläden
Überdachte große Terrasse
Außengrillstelle
Pelletofen und Wärmetauscher wurden 2011 eingebaut.
Satellitenanlage
Einbauküche mit Miele-Geräten; Geschirrspüler, Backofen, Mikrowelle, Dunstabzugshaube sowie ein Kochfeld mit vier Cerankochfeld-Zonen und einem gesonderten Gaskochfeld.

Objektnummer: 26232016 - 37647 Polle

# Alles zum Standort

Alles zum Standort:

Polle ist ein anerkannter Erholungsort im Landkreis Holzminden in Niedersachsen und liegt malerisch im idyllischen Weserbergland direkt an der Weser – ein Ort zum Wohnen, Erholen und Wohlfühlen.

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 den Ort zu einem beliebten Ausflugsziel. Darüber hinaus bietet Polle ein aktives Vereinsleben und eine lebendige Dorfgemeinschaft.

Auch das beheizte Freibad Polle an der Robrexer Straße bietet ideale Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Eine umweltfreundliche Solarabsorberanlage erwärmt das Wasser auf bis zu 27 °C. Großzügige Liegewiesen mit Blick ins Grüne laden an warmen Sommertagen zum Entspannen und Verweilen ein.

Gute Versorgung direkt vor Ort:

Für den täglichen Bedarf bietet Polle eine gute Grundversorgung. Vor Ort befinden sich unter anderem ein Supermarkt, eine Tankstelle, eine Apotheke sowie hausärztliche Versorgung.
Auch für ältere Menschen und ihre Angehörigen stehen wichtige Angebote zur Verfügung, darunter ein ambulanter Pflegedienst und seniorengerechtes Wohnen. Für Familien mit älteren oder pflegebedürftigen Angehörigen bietet dies einen besonderen Vorteil: Die Möglichkeit, die eigenen Angehörigen in unmittelbarer Nähe zu wissen und ihnen gleichzeitig eine gute und bedarfsgerechte Versorgung vor Ort zu ermöglichen. So lassen sich familiäre Nähe, Selbstständigkeit und eine vertraute Umgebung auch im Alter miteinander verbinden.

Verkehrsanbindung:

Polle verfügt über eine gute regionale Verkehrsanbindung. Die umliegenden Städte Holzminden, Höxter und Hameln sind mit dem Pkw gut erreichbar. Über die Bundesstraßen der Region bestehen Verbindungen an das überregionale Verkehrsnetz.

Ein besonderes Merkmal ist die Weserfähre Polle, die den Ort mit dem gegenüberliegenden Weserufer verbindet und damit auch die Erreichbarkeit der umliegenden Gemeinden erleichtert. Die Nutzung erfolgt saisonal und

betriebsabhängig. Öffentliche Busverbindungen gewährleisten zudem die Anbindung an die Nachbarorte und die Bahnhöfe der Region. Von dort bestehen weiterführende Verbindungen unter anderem in Richtung Hannover, Paderborn und Bielefeld.

Familienfreundlicher Standort:

Auch für Familien bietet Polle attraktive Voraussetzungen. Im Ort befinden sich ein Kindergarten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen sowie weitere Bildungs- und Betreuungsangebote sind insbesondere in der nahegelegenen Kreisstadt Holzminden zu finden.

Holzminden ist in etwa 12-15 Minuten mit dem Pkw erreichbar und bietet neben weiterführenden Schulen auch eine Berufsbildende Schule, ein Gymnasium sowie die Hochschule für angewandte Wissenschaft und Kunst (HAWK).

Objektnummer: 26232016 - 37647 Polle

# Sonstige Angaben

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 26232016 - 37647 Polle

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jens Lorenz

Dürrestraße 1, 37603 Holzminden
Tel.: +49 5531 - 70 63 01 0
E-Mail: holzminden@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com