Polle

Erdgeschosswohnung mit Balkon und praktischem Grundriss in gepflegtem Haus

Objektnummer: 26232024



KAUFPREIS: 59.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 53.44 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26232024 - 37647 Polle

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

Objektnummer: 26232024 - 37647 Polle

Auf einen Blick

Objektnummer	26232024
Wohnfläche	ca. 53.44 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1996
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	59.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 16 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26232024 - 37647 Polle

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	10.11.2031
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	159.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 26232024 - 37647 Polle

Die Immobilie





Objektnummer: 26232024 - 37647 Polle

Die Immobilie





Objektnummer: 26232024 - 37647 Polle

Die Immobilie





Objektnummer: 26232024 - 37647 Polle

Die Immobilie





Objektnummer: 26232024 - 37647 Polle

Die Immobilie





Objektnummer: 26232024 - 37647 Polle

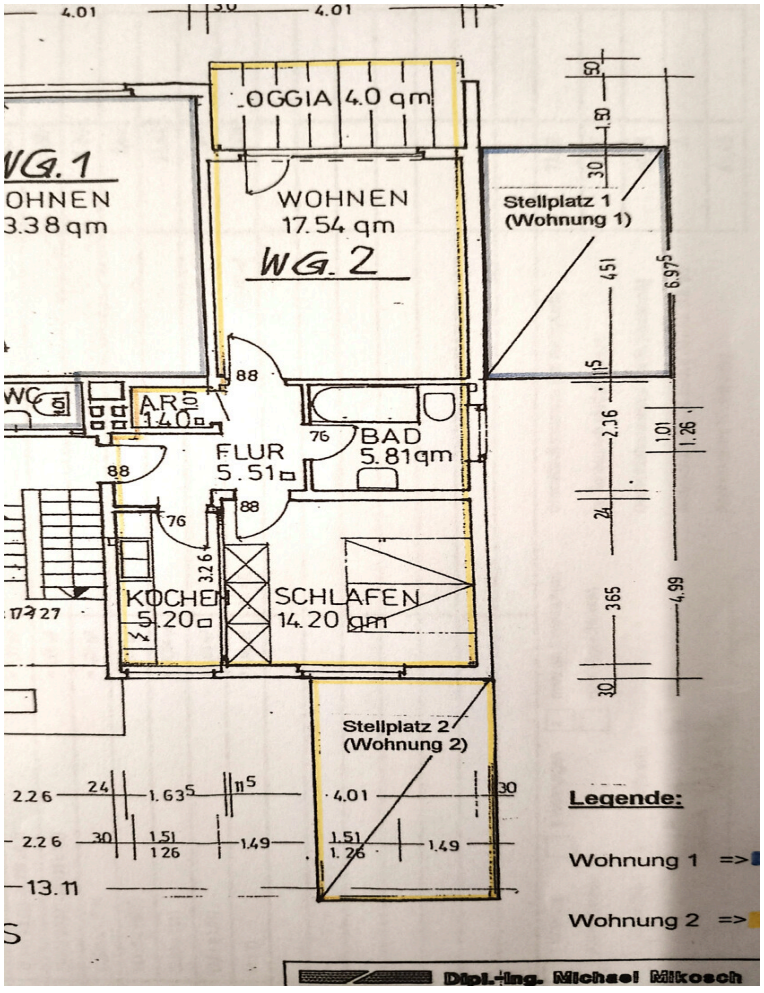
Die Immobilie

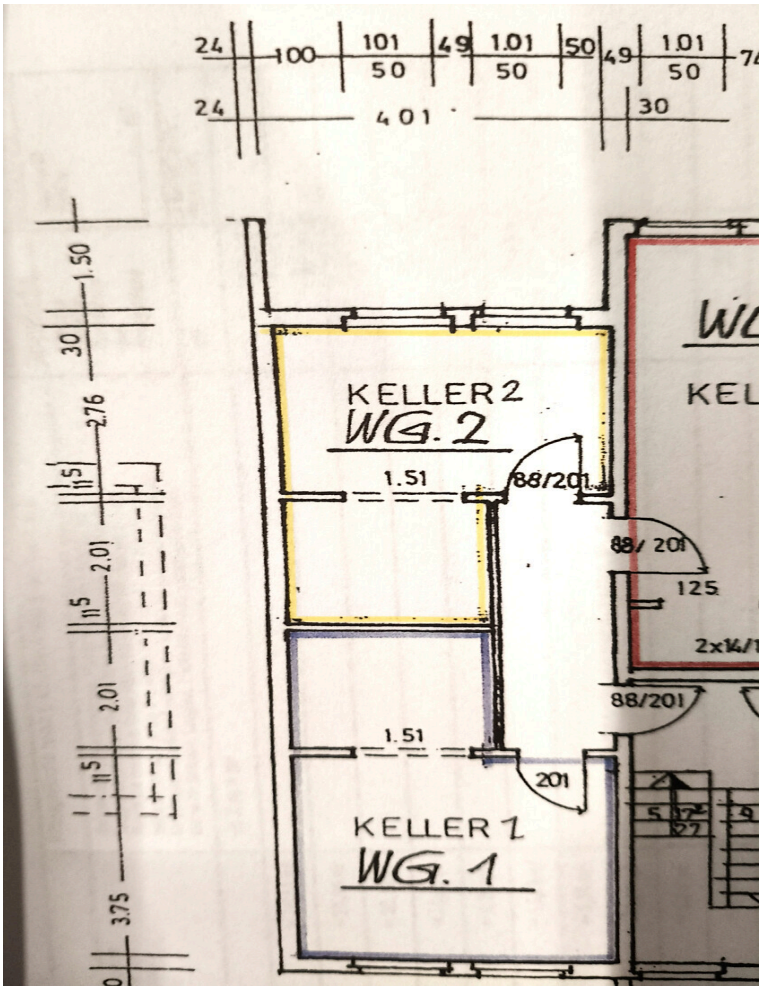


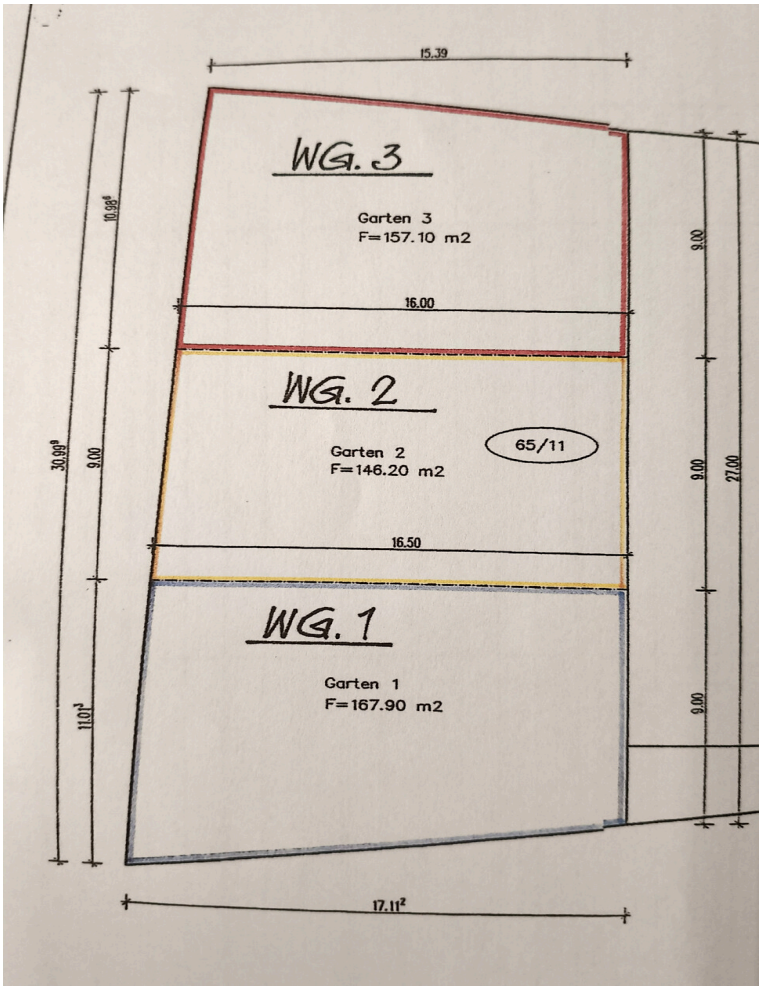


Objektnummer: 26232024 - 37647 Polle

Grundrisse




24
100
101
50
49
1.01
50
50
49
1.01
50
24
401
30
1.50
30
2.76
11.5
2.01
11.5
2.01
11.5
3.75
KELLER 2
WG. 2
1.51
88/201
88/201
125
88/201
1.51
201
KELLER 1
WG. 1



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: 26232024 - 37647 Polle

Ein erster Eindruck

Diese Erdgeschosswohnung aus dem Jahr 1996 bietet eine Wohnfläche von rund 53 Quadratmetern und eignet sich für einen übersichtlichen Lebensstil. Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer, darunter ein separates Schlafzimmer. Der Wohn- und Essbereich ist klar gegliedert und bietet Zugang zu einem Balkon, die zusätzlichen Freiraum im Außenbereich schafft.

Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und besitzt eine solide Grundausstattung. Die zentrale Ölheizung sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung in der gesamten Wohnung. Die Ausstattungsqualität entspricht einem normalen Standard, sodass eine individuelle Modernisierung möglich ist.

Die Erdgeschosslage erleichtert den Zugang und erhöht den Komfort im Alltag. Insgesamt befindet sich die Wohnung in renovierungsbedürftigem Zustand, was Raum für eine persönliche Gestaltung der Räumlichkeiten lässt. Die Substanz des Gebäudes ist solide, sodass grundlegende Modernisierungsmaßnahmen gut umgesetzt werden können.

Mit ihrer kompakten Aufteilung und dem vorhandenen Außenbereich stellt diese Wohnung eine interessante Option für einen Neuanfang oder als Rückzugsort dar. Die Immobilie bietet klare Strukturen und lässt sich mit überschaubarem Aufwand an individuelle Bedürfnisse anpassen.

Objektnummer: 26232024 - 37647 Polle

Alles zum Standort

Polle präsentiert sich als ruhiger, ländlich geprägter Wohnstandort mit angenehmer Privatsphäre und einem besonders wertorientierten Preisniveau. Der Ort verbindet ein entspanntes Umfeld mit einer soliden Anbindung an regionale Zentren und bietet damit einen Lebensrahmen, der Beständigkeit, Übersichtlichkeit und ein bewusstes Wohnen im Grünen in den Mittelpunkt stellt. Gerade für Familien entsteht hier ein Umfeld, das Raum für ein harmonisches Miteinander und einen alltagsnahen Lebensstil schafft.

Im direkten Umfeld zeigt sich Polle von seiner familienfreundlichen Seite: Die Ritterhofschule Grundschule liegt nur etwa 10 Gehminuten entfernt und ermöglicht kurze Wege im Alltag. Auch die Kindertagesstätte „Rappelkiste“ ist mit rund 28 Gehminuten gut erreichbar, während weitere Bildungsangebote in den umliegenden Orten das Umfeld ergänzen. Für eine verlässliche Versorgung im Alltag sorgen zudem der nah & gut Rinza in etwa 4 Gehminuten sowie die Burg-Apotheke und Dr. Bammel in rund 8 beziehungsweise 7 Gehminuten. So lassen sich Besorgungen, medizinische Anliegen und der tägliche Bedarf angenehm und unkompliziert organisieren.

Ergänzt wird das Wohnumfeld durch ein erfreulich nahes Freizeitangebot: Das Freibad Polle ist in etwa 6 Gehminuten erreichbar und bietet in den warmen Monaten eine attraktive Möglichkeit für Bewegung und Erholung. Auch Sportangebote, Spielplätze, Grünbereiche sowie die örtlichen Treffpunkte für Gemeinschaft und Kultur liegen in kurzer Distanz und unterstreichen den lebendigen, zugleich beschaulichen Charakter des Ortes. Für Familien, die Wert auf kurze Wege, ein ruhiges Umfeld und eine verlässliche Alltagsstruktur legen, ist Polle eine überzeugende Adresse.

Objektnummer: 26232024 - 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: 26232024 - 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