



RUDNICK
IMMOBILIEN GMBH

RUDNICK bietet: PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER ! 2 Familienhaus mit riesigem Garten / Baugrundstück

31867 Pohle, Zweifamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: KÜ-10858



Wohnfläche ca.: **140 m²** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **195.000 EUR**



RUDNICK bietet: PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER ! 2 Familienhaus mit riesigem Garten / Baugrundstück

Objekt ID	KÜ-10858
Objekttypen	Haus, Zweifamilienhaus
Adresse	31867 Pohle Niedersachsen
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	140 m ²
Nutzfläche ca.	70 m ²
Grundstück ca.	1.380 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1928
Letzte Modernisierung	2022
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Stellplätze gesamt	4
Stellplätze	4 Stellplätze
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Außenstellplatz, Balkon, Dusche, Fliesenboden, Gartennutzung, Keller, Laminatboden, Tageslichtbad
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER
Kaufpreis	195.000 EUR



Objektbeschreibung

Vielseitiges 2-Familienhaus mit Potenzial für Neubau auf großem Grundstück

Willkommen zu dieser tollen Immobilie, die nicht nur ein charmantes 2-Familienhaus auf einem großzügigen Grundstück von 1380 Quadratmetern bietet, sondern auch Potenzial für weitere Entwicklungsmöglichkeiten.

Das Haus, erbaut im Jahr 1928, wurde im Laufe der Jahre umfassend saniert und bietet zwei geräumige Wohnungen mit jeweils 70 Quadratmetern Wohnfläche. Aktuell sind beide Einheiten vermietet und erzielen eine monatliche Kaltmiete von insgesamt 760€.

Eine der Modernisierungen ist die Installation einer neuen Heizungsanlage im Jahr 2022, die für eine effiziente Wärmeversorgung sorgt. Die Elektrik wurde im Jahr 2002 komplett erneuert, was ein hohes Maß an Sicherheit und Zuverlässigkeit gewährleistet.

Die Fenster des Hauses sind mit modernen, zweifach verglasten Kunststofffenstern ausgestattet, die den Wohnkomfort erhöhen und eine gute Isolierung bieten. Das Dach ist mit klassischen Tonziegeln (Frankfurter Pfanne) eingedeckt, was für eine solide und dichte Abdeckung sorgt.

Zusätzlich zu diesem charmanten Bestandsgebäude bietet das weitläufige Grundstück Potenzial für weitere Entwicklungsmöglichkeiten. Eine Bauvoranfrage könnte gestellt werden, um die Möglichkeit eines Neubaus zu prüfen. Die Fläche könnte für die Errichtung weiterer Wohneinheiten oder anderer Gebäude genutzt werden, abhängig von den Genehmigungen der örtlichen Baubehörden und den individuellen Vorstellungen der neuen Besitzer.

Noch zu erwähnen ist der großzügige Keller, der viel Stauraum bietet und trocken ist, was vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ermöglicht.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als eine attraktive Investitionsmöglichkeit mit einem bestehenden Wohnhaus und Potenzial für weitere Entwicklungsmöglichkeiten. Sie vereint den Charme vergangener Zeiten mit modernen Annehmlichkeiten und bietet vielfältige Möglichkeiten für zukünftige Nutzung und Wertsteigerung.

Bei den Innenaufnahmen handelt es sich um Archivbilder nach der Sanierung/Renovierung.

Ich freue mich auf Ihren Anruf

Ausstattung

Die wesentlichen Daten zum Wohnhaus:

- Ursprüngliches Baujahr 1928
- in massiver langlebiger Bauweise erbaut
- Decke im KG und EG massiv
- Ggf. besteht noch die Möglichkeit eine dritte Wohneinheit wieder zu aktivieren. 2 Zimmer, Küchenseite, kl. Bad)
- Harte Dachung - mit Frankfurter Pfannen aus Anfang 1960er
- Ca. 140 m² Wohnfläche (EG ca. 70 m²/ OG ca. 70 m²) EG Wohnung 2 Zimmer, Küche, Bad / OG Wohnung 3 Zimmer, Küche, bad



- Heizung aus dem 09/2022 von der Firma ELCO
- Elektrik erneuert in 2002
- Fenster 2- Fach Verglasung Kunststoff
- Dachfenster VELUX Holz
- Dach ist nicht gedämmt
- Keller ist trocken und bietet noch viel zusätzlichen Platz
- Fassade Putz
- 1 Garage
- 2 Außenstellplätze auf dem Grundstück

Die wesentlichen Daten zum Grundstück:

- Seitenstraße
- gute Anbindung an die A 2 Lauenau (ca. 1 km)
- weitere Bebaubarkeit sowie Option Abriss und Neubau / Teilung des Grundstücks in Klärung.
- Mit Blick auf die Nachbarbebauung erscheint eine stärkere Auslastung hier durchaus möglich!

Sonstiges

Wenn Sie dieses Angebot näher anspricht, dann übersenden Sie uns bitte eine Kontaktanfrage idealerweise nebst Ihrer Anschrift, Email und Rückrufnummer(n). Die Anfrage richten Sie bitte an: "Dipl.-Ökonom Rudnick GmbH, Nordstraße 1 in 31515 Wunstorf, per Email: info@rudnick-immobilien.de. Wenn Sie bedingt durch das gesetzliche Widerrufsrecht als Verbraucher keine 14 Tage warten möchten, bis Sie vollständige Objektunterlagen sowie die Anschrift der Immobilie von uns erhalten, benötigen wir Ihre ausdrückliche Zustimmung hierzu. In der Regel finden Sie eine ausführliche Belehrung über Ihr Widerrufsrecht, über unseren Umgang mit dem Datenschutz sowie unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen auf der Internetseite des Erstkontaktes, also z.B. bereits bei immobilienscout, immonet, immowelt, Ebay-Kleinanzeigen ..., in jedem Fall aber auf unserer homepage www.rudnick-immobilien.de .

Wir berechnen Ihnen grundsätzlich KEINE Maklergebühren VOR Kaufvertragsabschluss. Bei Kauf berechnen wir Ihnen für den Objektnachweis oder die Vermittlung die im Exposé dafür ausgewiesene Provision. Enthält das Exposé den Zusatz: „Für den Käufer Provisionsfrei“ oder „Keine zusätzlichen Maklerkosten für Sie als Käufer“, dann berechnen wir Ihnen keine Maklergebühren/ Provisionen. Bei privaten Mietverträgen gelten die jeweils aktuellen gesetzlichen Regelungen. Damit hätten Sie als Mieter i.d.R. keine Maklerprovision an uns zu zahlen, was dann auch im Internet bzw. im Exposé so ausgewiesen ist. Für Gewerbe gilt die im Internet oder im Exposé ausgewiesene Provisionsregelung.

Verbraucherinformation: "Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: ec.europa.eu/consumers/odr. Wir sind gesetzlich verpflichtet, Sie hierauf hinzuweisen. Für den Inhalt dieses Links übernehmen wir ausdrücklich keine Haftung.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	24.05.2015
Gültig bis	25.05.2025



Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	1928
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	310,00 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	H



Lage

Pohle liegt ca. 30km westlich der Landeshauptstadt Hannover und zeichnet sich durch seine Familienfreundlichkeit und eine rege Dorfgemeinschaft mit Willkommenskultur aus. Der 900 Einwohner große Ort liegt landschaftlich sehr attraktiv zwischen den Höhenzügen von Deister, Süntel und den Bückebergen und hat einen hohen Freizeit- und Wohnwert. Grund dafür ist auch die gute Infrastruktur und die hervorragende Verkehrsanbindung an die Autobahn A2.

Infrastruktur:

- Ruhige Ortsrandlage mit freundlicher Nachbarschaft
- Etwa 500m vom Haus entfernt sind sie in der freien Natur und können den Ausblick über eine weite hügelige Landschaft genießen, oder auf dem Sportplatz Fußball spielen
- Eine Kindertagesstätte befindet sich am Ort, weitere Kindertagesstätten finden sich im Umkreis von 5km
- Der 2km entfernte Flecken Lauenau bietet mit Grundschulen sowie verschiedenen Ärzten und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten (neben Lebensmittelmärkten und Bioladen z. B. Drogerie, Optiker, Apotheke und Baumarkt), zahlreichen Cafés und Restaurants kurze Wege und Sicherheit für Familien.
- Weiterführende Schulen finden sich in dem nahen Rodenberg (z. B. Haupt- und Realschule) und Bad Nenndorf (Gymnasium).
- Gute medizinische Infrastruktur durch zahlreiche Kliniken z. B. Obernkirchen-Vehlen Klinikum Schaumburg, Johannes Wesling Klinikum Minden, Medizinische Hochschule Hannover und weitere regionale Krankenhäuser z. B. in Gehrden und Bad Münder.

Wichtige Anbindungen/ Entfernungen:

- Anbindung an die A2 z. B. via PKW in nur 5 Minuten vom Haus über die Auffahrt Lauenau
- die Landeshauptstadt Hannover, der Flughafen Langenhagen sind ca. 30 Autominuten entfernt
- Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln z. B. an den Flecken Lauenau und an die S-Bahnhöfe von Bad Nenndorf (10km) und Haste (18km) Von dort aus fahren Züge i.d.R. halbstündig nach Hannover.

Freizeit/ Kultur:

Allein in Pohle:

- Sportverein, Schützenverein, Männergesangverein, Angelsportverein und Erntefest





Ansicht des Grundstücks_



Ansicht von hinten_



Ansicht von der Seite_



EG Flur



EG Bad



EG





EG Küche



EG Küche



EG



EG



EG



EG





EG



EG



EG



OG



OG



OG





OG



OG



Flur



Kinderzimmer



Küche



Wohnzimmer 1



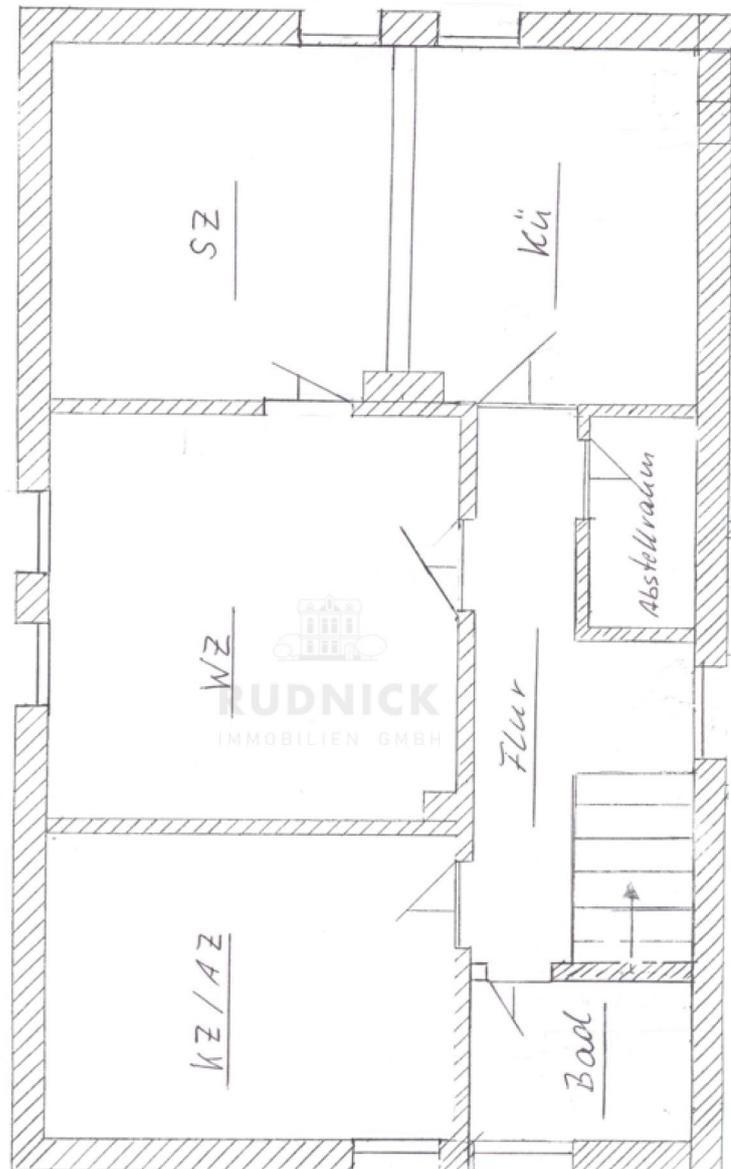


Wohnzimmer



Grundriss

Grundriss OG



Grundriss

Grundriss EG

