

Rehden

Ein Zuhause mit besonderem Charme und vielseitigem Raumangebot

Objektnummer: 25196045



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 164 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 770 m²

Objektnummer: 25196045 - 49453 Rehden

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

Objektnummer: 25196045 - 49453 Rehden

Auf einen Blick

Objektnummer	25196045
Wohnfläche	ca. 164 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	349.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 92 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25196045 - 49453 Rehden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	155.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.10.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 25196045 - 49453 Rehden

Die Immobilie



Objektnummer: 25196045 - 49453 Rehden

Die Immobilie



Objektnummer: 25196045 - 49453 Rehden

Die Immobilie



Objektnummer: 25196045 - 49453 Rehden

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Objektnummer: 25196045 - 49453 Rehden

Die Immobilie



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Objektnummer: 25196045 - 49453 Rehden

Die Immobilie



Objektnummer: 25196045 - 49453 Rehden

Die Immobilie



Objektnummer: 25196045 - 49453 Rehden

Die Immobilie



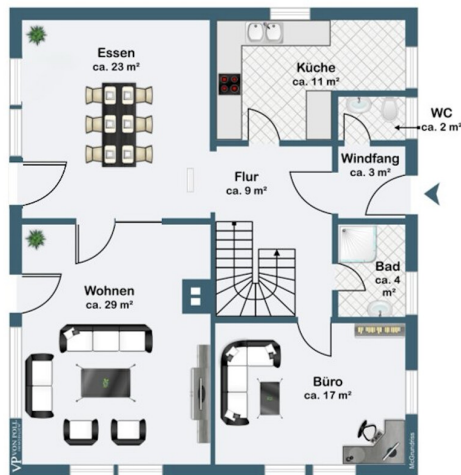
VON POLL IMMOBILIEN

Maklerkompetenz in Ihrer Region

Selbstständiger VON POLL IMMOBILIEN Shop Vechta | Geschäftsstelleninhaberin Dr. Lucie Lotzkat
Lange Straße 6 | 49413 Dinklage | T.: 04443 - 50 47 87 0 | vechta@von-poll.com

Objektnummer: 25196045 - 49453 Rehden

Grundrisse



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: 25196045 - 49453 Rehden

Ein erster Eindruck

In einer ruhigen und gepflegten Wohnsiedlung von Rehden befindet sich dieses charmante Einfamilienhaus, das ca. im Jahr 1980 auf einem liebevoll angelegten Grundstück errichtet wurde. Die Immobilie bietet ein durchdachtes Raumkonzept über insgesamt drei Ebenen und überzeugt mit zahlreichen Highlights für komfortables Wohnen und flexibles Arbeiten.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich mit stilvollem Kamin. Eine elegante Glastür trennt die Bereiche dezent voneinander und unterstreicht das hochwertige Ambiente. Großflächige, teils bodentiefe Fensterfronten sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und bieten direkten Zugang zu zwei sonnigen Terrassen – ideal für entspannte Stunden im Freien. Angrenzend befindet sich eine separate Küche mit moderner Einbauküche. Ergänzt wird das Raumangebot auf dieser Ebene durch ein Gäste-WC, ein Badezimmer mit Dusche sowie ein flexibel nutzbares Zimmer, das sich hervorragend als Büro oder Gästezimmer eignet.

Als Highlight befindet sich im Dachgeschoss ein großzügiges Galeriezimmer mit großer Fensterfront und direktem Zugang zum Balkon. Dieser lichtdurchflutete Raum lässt sich vielfältig nutzen – ob als zusätzlicher Wohnbereich, Atelier oder Rückzugsort. Darüber hinaus befinden sich auf dieser Etage ein weiteres Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide sowie zwei modernisierte Bäder – eines mit Dusche und Doppelwaschbecken, das andere mit einer komfortablen Badewanne.

Die Immobilie ist zudem vollständig unterkellert und bietet somit vielfältige Nutzungsoptionen: Neben dem Hauswirtschafts- und Waschkeller stehen zwei weitere Räume zur Verfügung, die aktuell als Gästezimmer genutzt werden. Diese eignen sich ebenso gut als Hobbyräume oder individuelle Rückzugsbereiche.

Ein besonderes Extra: Auf dem Grundstück steht zudem ein separater Bungalow, der bis zuletzt als Zahnarztpraxis genutzt wurde. Beide Einheiten – Wohnhaus und Praxisgebäude – werden unabhängig voneinander angeboten, können jedoch auch gemeinsam erworben werden. Ideal für alle, die Wohnen und Arbeiten harmonisch miteinander verbinden möchten.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns jetzt auf Ihre Kontaktaufnahme!

Hinweis: Die offizielle Realteilung des Grundstücks steht noch aus; die aktuell

angegebene Grundstücksgröße basiert daher auf einer vorläufigen Schätzung und kann sich im Zuge der Teilung noch ändern.

Bitte beachten Sie zudem, dass das Wohnhaus derzeit über keine eigene Heizungsanlage verfügt. Die Wärmeversorgung erfolgt derzeit über eine zentrale Heizungsanlage im angrenzenden Bungalow, die beide Einheiten gemeinsam versorgt.

Objektnummer: 25196045 - 49453 Rehden

Ausstattung und Details

- * Ruhige Wohnsiedlungslage
- * Durchdachtes Raumkonzept auf drei Ebenen
- * Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit Kamin
- * Separate Küche mit moderner Einbauküche
- * Vollständig unterkellert
- * Waschkeller und Hauswirtschaftsraum
- * Kaminofen
- * Balkon
- * Zwei sonnige Terrassen
- * Garage mit kleinem Werkbereich
- * Schön angelegter Garten
- * Teich mit Koi-Besatz

Objektnummer: 25196045 - 49453 Rehden

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in der Samtgemeinde Rehden, im niedersächsischen Landkreis Diepholz. Rehden selbst ist ein ländlich geprägter Ort und überzeugt durch seine ruhige, naturnahe Lage bei gleichzeitig guter Verkehrsanbindung: Der Bahnhof in Diepholz, wie auch die Autobahn A1 (letztere in ca. 20 min. erreichbar) ermöglichen schnelle Verbindungen nach Bremen und Osnabrück.

Rehden ist besonders attraktiv für Familien: Die Kombination aus ländlicher Idylle, verlässlicher Infrastruktur und hoher Lebensqualität bietet ein ideales Wohnumfeld. Die stabile Bevölkerungsentwicklung sowie die wirtschaftliche Stabilität sorgen für eine hochwertige Wohnqualität und ein zukunftsorientiertes Umfeld.

Kindergärten, Grund- und Oberschule befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch das Gesundheitsangebot ist hervorragend: Arztpraxen, Apotheke und Zahnarzt liegen nur rund fünf Minuten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten wie Aldi und EDEKA sind ebenfalls fußläufig zu erreichen. Zudem sorgen nahegelegene Bushaltestellen für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und an die nahegelegene Kreisstadt Diepholz mit urbanen Angeboten.

Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, Sportanlagen, Spielplätze und ein Jugendzentrum fördern das soziale Miteinander und machen Rehden zu einem lebendigen, familienfreundlichen Wohnort. Ebenso befinden sich der nahegelegene Dümmersee mit einem großen Segel- und Surf-Angebot sowie das für Kranichbeobachtungen und Wandermöglichkeiten beliebte Rehdener Geestmoor in gut erreichbarer Nähe. Die vertrauensvolle Gemeinschaft und das vielfältige Angebot vor Ort schaffen ein Umfeld, in dem sich sowohl Kinder als auch Erwachsene rundum wohlfühlen können.

Objektnummer: 25196045 - 49453 Rehden

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.10.2035.
Endenergiebedarf beträgt 155.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25196045 - 49453 Rehden

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dr. Lucie Lotzkat

Lange Str. 6, 49413 Dinklage

Tel.: +49 4443 - 50 47 87 0

E-Mail: vechta@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com