

Rehden

Charmanter Bungalow mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten

Objektnummer: 25196045-1



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 149.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 99 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 503 m²

Objektnummer: 25196045-1 - 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: 25196045-1 - 49453 Rehden

Auf einen Blick

Objektnummer	25196045-1
Wohnfläche	ca. 99 m²
Zimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1980
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	149.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 99 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25196045-1 - 49453 Rehden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	195.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.10.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 25196045-1 - 49453 Rehden

Die Immobilie



Objektnummer: 25196045-1 - 49453 Rehden

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25196045-1 - 49453 Rehden

Die Immobilie



Objektnummer: 25196045-1 - 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: 25196045-1 - 49453 Rehden

Die Immobilie



Objektnummer: 25196045-1 - 49453 Rehden

Die Immobilie



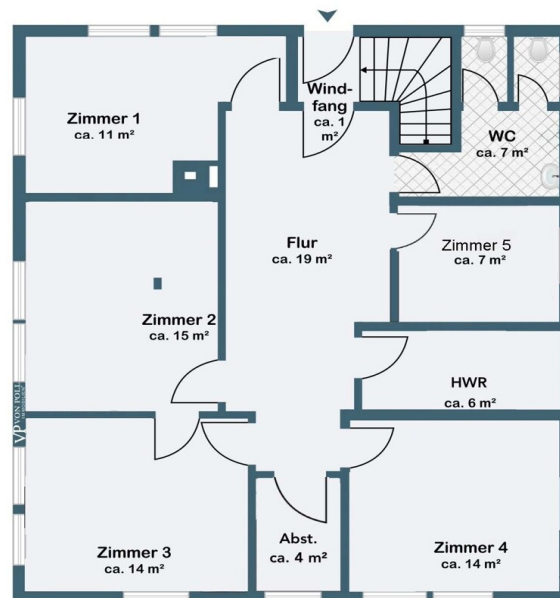
VON POLL IMMOBILIEN

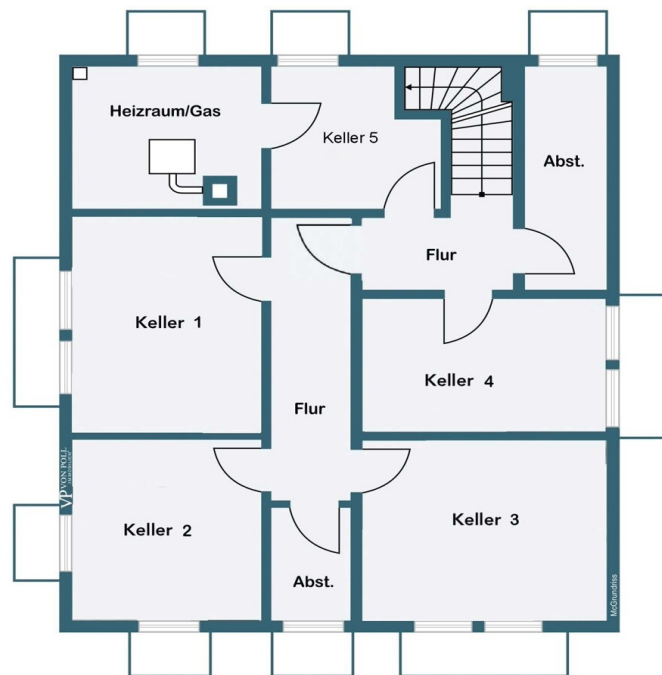
Maklerkompetenz in Ihrer Region

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: 25196045-1 - 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: 25196045-1 - 49453 Rehden

Ein erster Eindruck

Inmitten einer ruhigen und gepflegten Wohnsiedlung in Rehden präsentiert sich dieser charmante Bungalow, der ca. im Jahr 1980 auf einem liebevoll gestalteten Grundstück erbaut wurde. Die Immobilie besticht durch eine attraktive Grundrissgestaltung mit vielfältigen Nutzungsoptionen für die Kombination aus Wohnkomfort und flexiblem Arbeiten.

Bis zuletzt wurde die Immobilie als Zahnarztpraxis genutzt - nach einer ersten Einschätzung lässt sich diese jedoch mit geringem Aufwand ebenfalls in ein komfortables Einfamilienhaus umgestalten. In Anlehnung an den Flächennutzungsplan sollte eine solche Umnutzung möglich sein. Bei einer entsprechenden Nutzungsänderung ist eine Rücksprache mit dem Bauamt empfohlen.

Die großzügige Raumaufteilung bietet zahlreiche Gestaltungsoptionen - denkbar sind zum Beispiel zwei Schlafzimmer, ein gemütliches Wohnzimmer, eine Küche, ein Hauswirtschaftsraum sowie ein Badezimmer. Ihrer Kreativität sind hier kaum Grenzen gesetzt.

Der Bungalow ist zudem vollständig unterkellert und bietet dadurch zusätzlichen Raum für Hobbys, Lager oder Arbeitsbereiche. Die Nutzungsvielfalt macht diese Immobilie sowohl für Familien als auch für Freiberufler oder Selbstständige interessant.

Ein besonderes Extra: Auf dem Grundstück steht zudem ein separates Einfamilienhaus. 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.

Objektnummer: 25196045-1 - 49453 Rehden

Ausstattung und Details

- * Ruhige Wohnsiedlungslage
- * Attraktive Grundrissgestaltung mit vielfältigen Gestaltungsoptionen
- * Vollständig unterkellert
- * Schön angelegter Garten
- * 2 Stellplätze (Freiplätze)

Objektnummer: 25196045-1 - 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: 25196045-1 - 49453 Rehden

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.10.2035.
Endenergiebedarf beträgt 195.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25196045-1 - 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