

Rehden

## A home with special charm and versatile space.

*Property ID: 25196045*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 164 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 770 m<sup>2</sup>

Property ID: 25196045 - 49453 Rehden

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25196045 - 49453 Rehden**

## At a glance

Property ID	25196045	Purchase Price	349.000 EUR
Living Space	ca. 164 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Modernisation / Refurbishment	2024
Bedrooms	3	Condition of property	Modernised
Bathrooms	3	Construction method	Solid
Year of construction	1980	Usable Space	ca. 92 m <sup>2</sup>
Type of parking	1 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25196045 - 49453 Rehden

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	155.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	16.10.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1980

Property ID: 25196045 - 49453 Rehden

## The property



Property ID: 25196045 - 49453 Rehden

## The property



Property ID: 25196045 - 49453 Rehden

## The property



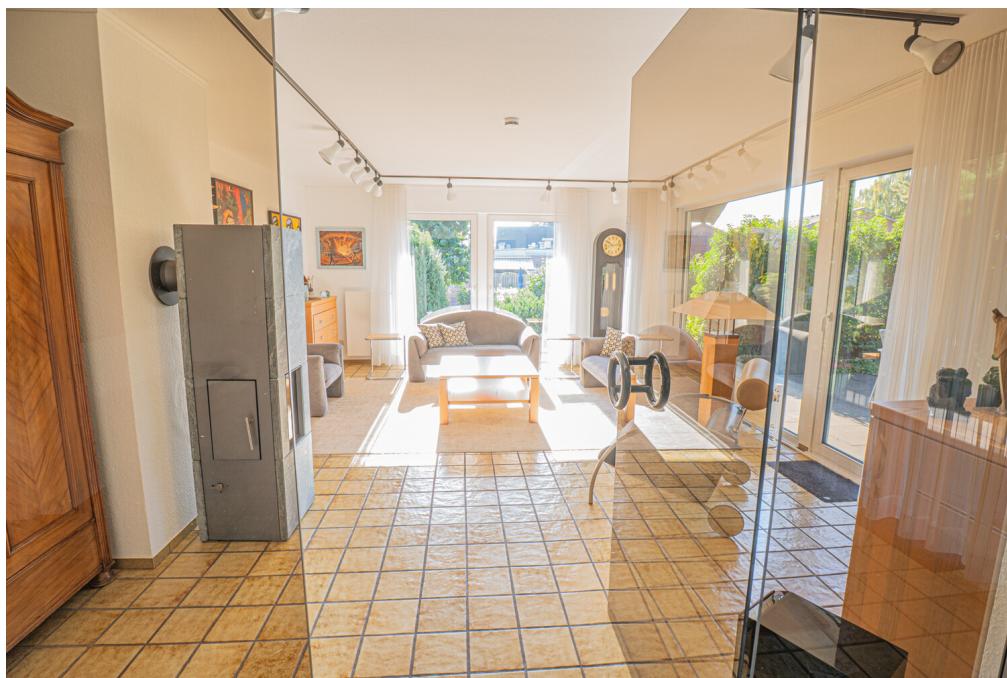
Property ID: 25196045 - 49453 Rehden

## The property

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Property ID: 25196045 - 49453 Rehden

## The property



**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Property ID: 25196045 - 49453 Rehden

## The property



Property ID: 25196045 - 49453 Rehden

## The property



Property ID: 25196045 - 49453 Rehden

## The property

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**MONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALER  
ASSESSOR  
2025

**F.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER

**VON POLL IMMOBILIEN**  
Basis: Technologienutzung  
03/2015  
fur realestate-vorreiter

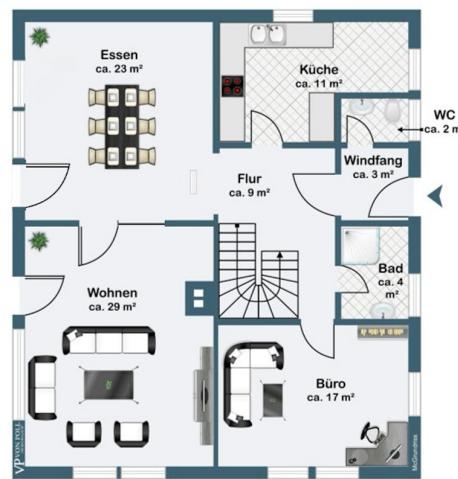
Unverbindliche  
Immobilienbewertung  
Professionelle  
Vermarktung  
Premium-  
Service

**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

Property ID: 25196045 - 49453 Rehden

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25196045 - 49453 Rehden**

## A first impression

Located in a quiet and well-maintained residential area of Rehden, this charming detached house was built around 1980 on a lovingly landscaped plot. The property offers a well-designed floor plan across three levels and boasts numerous features for comfortable living and flexible working. The ground floor features a spacious living and dining area with a stylish fireplace. An elegant glass door discreetly separates the spaces and underscores the high-quality ambiance. Large, partially floor-to-ceiling windows create a bright and welcoming atmosphere and provide direct access to two sunny terraces – ideal for relaxing outdoors. Adjacent to the living area is a separate kitchen with modern fitted units. This level also includes a guest WC, a bathroom with a shower, and a flexible room that is perfect as an office or guest room. The highlight of the home is a spacious gallery room on the top floor with a large window front and direct access to the balcony. This light-filled room offers a variety of uses – whether as additional living space, a studio, or a private retreat. Furthermore, this floor features another bedroom with an adjoining dressing room, as well as two modernized bathrooms – one with a shower and double vanity, the other with a comfortable bathtub. The property also has a full basement, offering a variety of usage options: In addition to the utility and laundry room, there are two further rooms currently used as guest rooms. These would be equally suitable as hobby rooms or private retreats. A special bonus: A separate bungalow, most recently used as a dental practice, is also located on the property. Both units – the main house and the practice building – are offered separately but can also be purchased together. Ideal for those who wish to harmoniously combine living and working. Have we piqued your interest? Then we look forward to hearing from you! Please note: The official subdivision of the property is still pending; the currently stated plot size is therefore based on a preliminary estimate and may change during the subdivision process. Please also note that the main house currently does not have its own heating system. The heat supply is currently provided by a central heating system in the adjacent bungalow, which supplies both units together.

**Property ID: 25196045 - 49453 Rehden**

## Details of amenities

- \* 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

**Property ID: 25196045 - 49453 Rehden**

## All about the location

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.

Property ID: 25196045 - 49453 Rehden

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 155.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25196045 - 49453 Rehden**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dr. Lucie Lotzkat

---

Lange Str. 6, 49413 Dinklage  
Tel.: +49 4443 - 50 47 87 0  
E-Mail: [vechta@von-poll.com](mailto:vechta@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)