

Diepholz

# Wohnen über den Dächern - stilvoll und auf energetisch neuestem Niveau

CODE DU BIEN: 24196005-3



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

PRIX DE LOYER: 1.150 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 116 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 24196005-3 - 49356 Diepholz

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24196005-3 - 49356 Diepholz

## En un coup d'œil

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24196005-3             |
| Surface habitable      | ca. 116 m <sup>2</sup> |
| Disponible à partir du | Selon l'arrangement    |
| Pièces                 | 4                      |
| Chambres à coucher     | 3                      |
| Salles de bains        | 1                      |
| Année de construction  | 1912                   |
| Place de stationnement | 1 x surface libre      |

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Type                          | Attique                                      |
| Modernisation /<br>Rénovation | 2024   |
| État de la propriété          | Refait à neuf                                |
| Technique de construction     | massif                                       |
| Surface de plancher           | ca. 0 m <sup>2</sup>                         |
| Aménagement                   | WC invités, Jardin /<br>utilisation partagée |

CODE DU BIEN: 24196005-3 - 49356 Diepholz

## Informations énergétiques

|  |   |                           |                            |
|--|---|---------------------------|----------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage par le sol                    | Certification énergétique | Diagnostic énergétique     |
| Chauffage                                  | LUFTWP                                  | Consommation d'énergie    | 30.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 16.01.2034                              | Classement énergétique    | A                          |
| Source d'alimentation                      | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique |                           |                            |

CODE DU BIEN: 24196005-3 - 49356 Diepholz

## La propriété



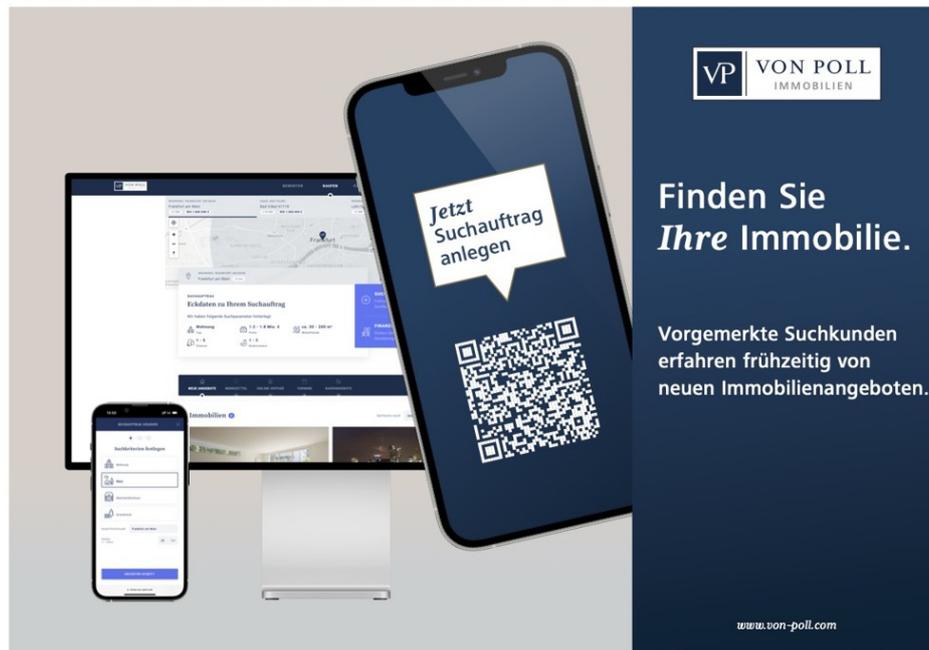
CODE DU BIEN: 24196005-3 - 49356 Diepholz

## La propriété



CODE DU BIEN: 24196005-3 - 49356 Diepholz

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Jetzt  
Suchauftrag  
anlegen

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODE DU BIEN: 24196005-3 - 49356 Diepholz

## La propriété



CODE DU BIEN: 24196005-3 - 49356 Diepholz

## La propriété



CODE DU BIEN: 24196005-3 - 49356 Diepholz

# La propriété

**VON POLL IMMOBILIEN**

**MONEY**  
**HÖCHSTE KUNDEN-ZUFRIEDENHEIT**  
VON POLL IMMOBILIEN  
7 weitere Anbieter  
erhalten die Best-Soft-Gut  
im Test: 29 Immobilienmakler  
in Deutschland  
Ausgabe 9/2022

**VP**  
BEST IMMOBILIEN  
2021  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN  
VECHTA

**FOCUS**  
**TOP**  
NATIONALER  
ARBEITGEBER  
2022  
IMMOBILIEN  
IN COOPERATION MIT  
IHK\* / IFLB

Unverbindliche  
Immobilienbewertung  
Professionelle  
Vermarktung  
Premium-  
Service

**Maklerkompetenz in Ihrer Region**

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

CODE DU BIEN: 24196005-3 - 49356 Diepholz

## Une première impression

Sie möchten den Charme einer historischen Stadtvilla mit modernem Wohnkomfort verbinden, noch dazu auf energetisch bestem Niveau? Dann sind Sie hier richtig! In idyllischer Stadtlage von Diepholz sucht diese frisch und hochwertig sanierte, lichtdurchflutete Stadtvilla zum nächstmöglichen Zeitpunkt passende Mieter. Zur Vermietung stehen eine Erdgeschoss-, eine Obergeschoss- und eine Dachgeschosswohnung. Die hier betrachtete Dachgeschosswohnung bietet Ihnen auf ca. 116 m<sup>2</sup> ein ganz besonders behagliches Wohngefühl - gepaart mit einem tollen Ausblick auf die grüne Umgebung. Die insgesamt vier Zimmer bieten Paaren, aber auch kleinen Familien ausreichend Platz zum Wohlfühlen. Die Ausstattung ist hochwertig und modern. Beispielhaft genannt seien die Fußbodenheizung, die Dreifachverglasung, die Außenjalousien, das geräumige Bad, das Gäste-WC oder die Video-Gegensprechanlage. Einladend ist auch die mit bodentiefen Fenstern versehene Wohnküche. Hinzu kommt der Niedrigenergie-Standard, der für sehr geringe Wohnnebenkosten sorgt. Zur Wohnung gehören darüber hinaus ein geräumiger Kellerraum sowie voraussichtlich ein bis zwei Kfz-Stellplätze. Dank des Glasfaseranschlusses ist zudem für eine optimale Internetanbindung gesorgt. Wenn wir Ihre Begeisterung wecken konnten, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

CODE DU BIEN: 24196005-3 - 49356 Diepholz

## Détails des commodités

- \* Zentrale, aber ruhige und grüne Lage
- \* Erstbezug nach hochwertiger Sanierung
- \* Neuester Energiestandard
  
- \* Fußbodenheizung
- \* Gäste-WC
- \* Video-Gegensprechanlage
- \* Terrasse mit Gartennutzung
- \* PKW-Stellplatz
- \* Eigener Kellerraum
- \* Glasfaseranschluss vorhanden

**CODE DU BIEN: 24196005-3 - 49356 Diepholz**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Zentrumslage der Kreisstadt Diepholz in unmittelbarer Nähe zum historischen Schloss und zum Müntepark. Direkt angrenzend an die Immobilie verläuft auch der Fluss Lohne, der in den Dümmer See, einem beliebten Naherholungsgebiet, mündet und daher auch häufig von Kanufahrern genutzt wird. Ebenso sind Schulen und Kindergärten sowie ideale Einkaufsmöglichkeiten in nur wenigen Minuten bequem erreichbar. Als Kreisstadt mit über 18.000 Einwohnern stellt Diepholz den kulturellen und wirtschaftlichen Mittelpunkt des gleichnamigen Landkreises dar und ist über das sogenannte Städtequartett auch mit den unweit gelegenen, wirtschaftsstarke Städten Damme, Lohne und Vechta verbunden. Abgerundet wird die Attraktivität des Standortes Diepholz durch einen eigenen Bahnhof mit optimaler Anbindung, insbesondere auch in Richtung der Großstädte Osnabrück und Bremen, sowie durch die Nähe zur sogenannten Hansa-Linie der A1.

CODE DU BIEN: 24196005-3 - 49356 Diepholz

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 30.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

CODE DU BIEN: 24196005-3 - 49356 Diepholz

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dr. Lucie Lotzkat

---

Lange Str. 6 Vechta  
E-Mail: [vechta@von-poll.com](mailto:vechta@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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