

Rehden

## Une maison au charme particulier et aux espaces modulables.

**CODE DU BIEN: 25196045**



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

**PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 164 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 770 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25196045 - 49453 Rehden

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

**CODE DU BIEN: 25196045 - 49453 Rehden**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25196045	Prix d'achat	349.000 EUR
Surface habitable	ca. 164 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	Modernisation / Rénovation	2024
Salles de bains	3	État de la propriété	Modernisé
Année de construction	1980	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x Garage	Surface de plancher	ca. 92 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 25196045 - 49453 Rehden**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	155.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.10.2035	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1980

CODE DU BIEN: 25196045 - 49453 Rehden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25196045 - 49453 Rehden

## La propriété



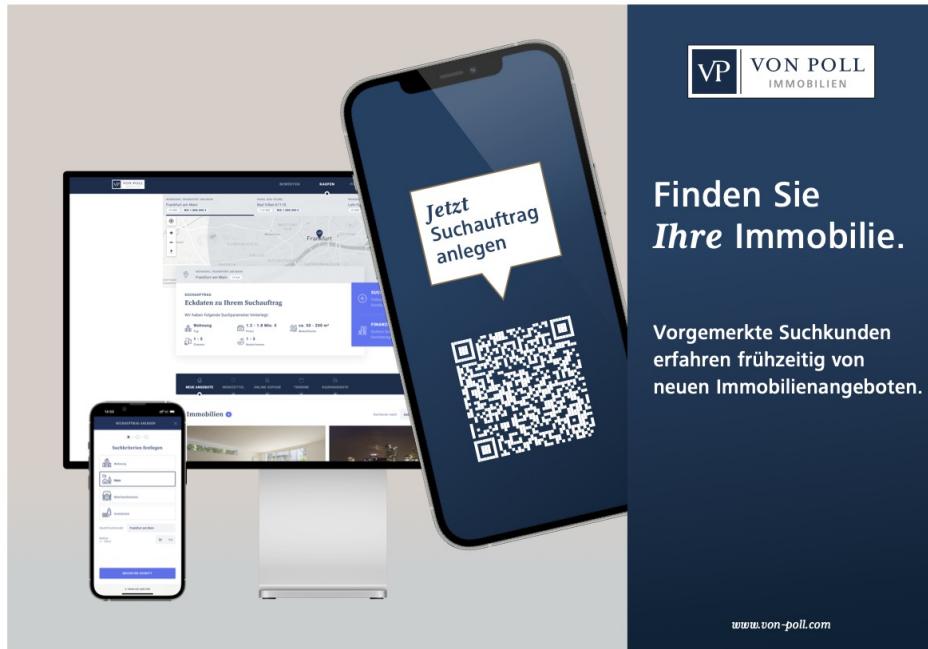
CODE DU BIEN: 25196045 - 49453 Rehden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25196045 - 49453 Rehden

## La propriété

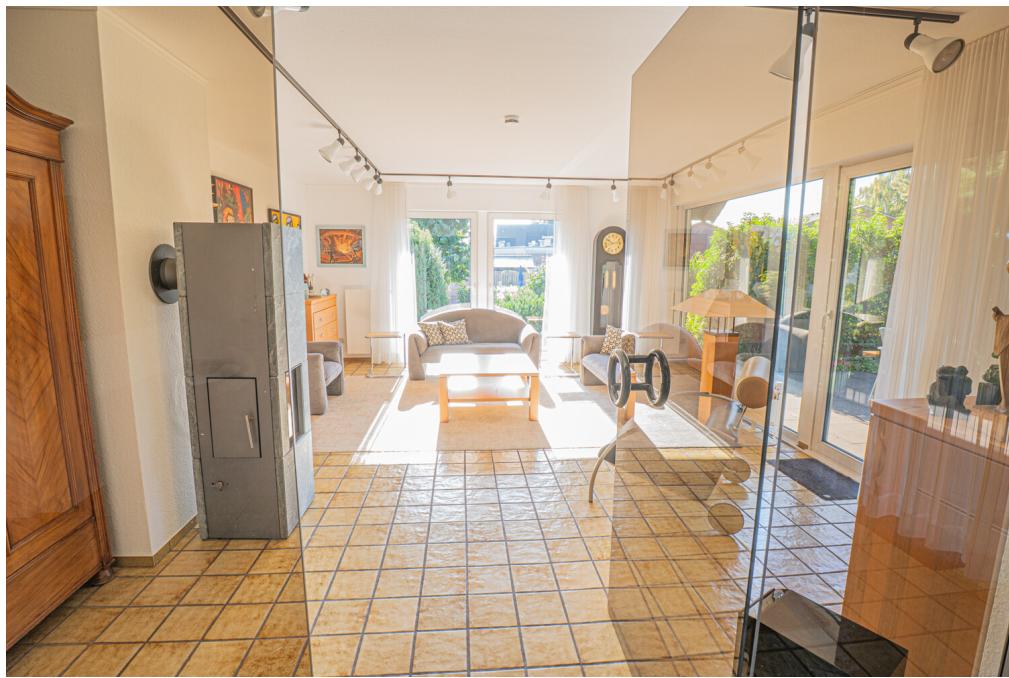


VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODE DU BIEN: 25196045 - 49453 Rehden

## La propriété



VP VON POLL  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



CODE DU BIEN: 25196045 - 49453 Rehden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25196045 - 49453 Rehden

## La propriété



CODE DU BIEN: 25196045 - 49453 Rehden

## La propriété



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**IMONEY**  
HÖCHSTE  
KUNDEN-  
ZUFRIEDEN-  
HEIT

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALER  
ASSESSOR  
2025

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

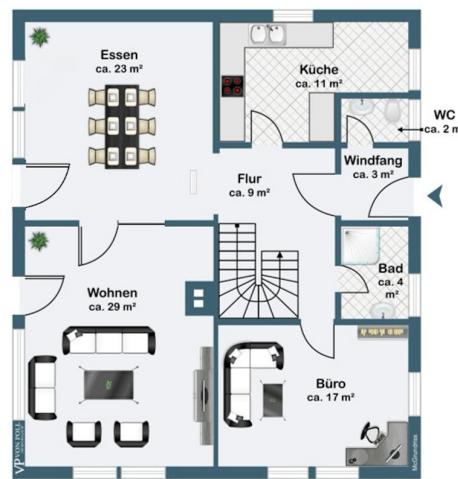
**Maklerkompetenz in Ihrer Region**

*Unverbindliche  
Immobilienbewertung  
Professionelle  
Vermarktung  
Premium-  
Service*

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](mailto:vechta@von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25196045 - 49453 Rehden

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25196045 - 49453 Rehden**

## Une première impression

Située dans un quartier résidentiel calme et bien entretenu de Rehden, cette charmante maison individuelle a été construite vers 1980 sur un terrain paysagé avec soin. La propriété offre un agencement bien pensé sur trois niveaux et bénéficie de nombreux atouts pour un confort de vie optimal et des possibilités d'aménagement flexibles. Le rez-de-chaussée comprend un vaste séjour/salle à manger avec une élégante cheminée. Une porte vitrée discrète sépare les espaces et souligne l'ambiance raffinée. De grandes fenêtres, partiellement du sol au plafond, créent une atmosphère lumineuse et accueillante et donnent un accès direct à deux terrasses ensoleillées, idéales pour se détendre en plein air. Attenante au séjour se trouve une cuisine séparée avec des éléments modernes. Ce niveau comprend également des toilettes invités, une salle de bains avec douche et une pièce polyvalente pouvant servir de bureau ou de chambre d'amis. Le point fort de la maison est une spacieuse mezzanine au dernier étage, dotée d'une grande baie vitrée et d'un accès direct au balcon. Cette pièce baignée de lumière offre de multiples possibilités d'aménagement : espace de vie supplémentaire, studio ou espace de détente privé. De plus, cet étage comprend une autre chambre avec dressing attenant, ainsi que deux salles de bains modernes : l'une avec douche et double vasque, l'autre avec baignoire. La propriété dispose également d'un sous-sol complet offrant de multiples possibilités d'aménagement : outre la buanderie, on y trouve deux pièces actuellement utilisées comme chambres d'amis. Celles-ci pourraient tout aussi bien servir d'atelier ou d'espace privé. Un atout supplémentaire : un bungalow indépendant, récemment utilisé comme cabinet dentaire, se trouve également sur la propriété. La maison principale et le bâtiment du cabinet dentaire sont proposés séparément, mais peuvent également être achetés ensemble. Idéal pour ceux qui souhaitent allier harmonieusement vie professionnelle et vie personnelle. Intéressé(e) ? N'hésitez pas à nous contacter ! Veuillez noter : le lotissement officiel de la propriété est en cours ; la superficie indiquée est donc une estimation préliminaire et peut évoluer au cours de ce processus. Veuillez également noter que la maison principale ne dispose pas actuellement de son propre système de chauffage. Le chauffage est assuré par un système central situé dans le bungalow adjacent, qui alimente les deux logements.

CODE DU BIEN: 25196045 - 49453 Rehden

## Détails des commodités

- \* 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

**CODE DU BIEN: 25196045 - 49453 Rehden**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25196045 - 49453 Rehden**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25196045 - 49453 Rehden**

## Contact

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

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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