

Diepenau

Historisches Landhaus mit Charme, Großzügigkeit und herrlichem Gartenerlebnis - Diepenau

CODE DU BIEN: 26231010



PRIX D'ACHAT: 638.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 386 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.998 m²

CODE DU BIEN: 26231010 - 31603 Diepenau

- **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: 26231010 - 31603 Diepenau

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26231010
Surface habitable	ca. 386 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1789
Place de stationnement	4 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	638.000 EUR
Type de bien	Maison rurale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2002
État de la propriété	Refait à neuf
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26231010 - 31603 Diepenau

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 26231010 - 31603 Diepenau

La propriété



CODE DU BIEN: 26231010 - 31603 Diepenau

La propriété



CODE DU BIEN: 26231010 - 31603 Diepenau

La propriété



CODE DU BIEN: 26231010 - 31603 Diepenau

La propriété



CODE DU BIEN: 26231010 - 31603 Diepenau

La propriété



CODE DU BIEN: 26231010 - 31603 Diepenau

La propriété



CODE DU BIEN: 26231010 - 31603 Diepenau

La propriété



CODE DU BIEN: 26231010 - 31603 Diepenau

La propriété



CODE DU BIEN: 26231010 - 31603 Diepenau

La propriété



CODE DU BIEN: 26231010 - 31603 Diepenau

La propriété



CODE DU BIEN: 26231010 - 31603 Diepenau

La propriété



CODE DU BIEN: 26231010 - 31603 Diepenau

Une première impression

Dieses außergewöhnliche Landhaus aus dem Jahr 1789 präsentiert sich heute als ein Liebhaberobjekt, das seinem Anspruch als „kein Haus von der Stange“ in jeder Hinsicht gerecht wird.

Mit einer Wohnfläche von ca. 386 m² und einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 3.000 m² bietet dieses Anwesen vielseitige Entfaltungsmöglichkeiten.

Das Haus befindet sich in einem guten Zustand, was vor allem den umfassenden Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2001 und dem Ausbau des Dachgeschosses in den Jahren 2011 bis 2014 zu verdanken ist. Die gelungene Modernisierung verbindet den ursprünglichen Charme des Objekts mit gehobener Ausstattungsqualität und modernen Komfortelementen.

Schon beim ersten Betreten fällt die beeindruckende Fachwerkarchitektur der Außenfassade auf, die dem Landhaus eine besonders repräsentative Ausstrahlung verleiht. Vom traditionellen Bauerngarten aus präsentiert sich das Gebäude mit zahlreichen Sprossenfenstern und einem klassischen Satteldach, das den charakterstarken Baustil der Region widerspiegelt.

Das weitläufige Grundstück bietet Ihnen Platz um zur Ruhe zu kommen, unweit der Terrasse befindet sich ein idyllisch eingewachsener Gartenteich mit einem kleinen Bachlauf.

Im Inneren erwartet Sie ein Wohnkonzept mit insgesamt 8 Zimmern, das Raum für individuelle Wohnräume bietet. Die Immobilie ist vollständig fertiggestellt und überzeugt durch zahlreiche liebevoll erhaltene Stilelemente. Besonders hervorzuheben ist der weitläufige Dielenbereich, der durch sichtbare Holzbalken und weite Bögen eine offene, einladende Atmosphäre schafft. Durch den komplett verglasten Dieleneingang und die vielen seitlichen Fenster kommt ausreichend Tageslicht ins Innere und sorgen so zu jeder Jahreszeit für ein behagliches Wohnklima.

Ein weiterer Blickfang ist der großzügig gestaltete Kaminbereich mit einem offenen, zentral platzierten Kamin, der nicht nur an kühleren Tagen für Wärme sorgt, sondern auch als gemütlicher Treffpunkt dient. Der historische und denkmalgeschützte Bodenbelag, Kieselflett, rund um den Kamin kombiniert mit Natursteinen in Ziegeloptik setzen einen stilvollen Akzent im großzügigen Wohndielenbereich. Alle Wohnräume im Erdgeschoss werden komfortabel über eine moderne Fußbodenheizung beheizt, die ein konstant angenehmes Raumklima gewährleistet.

Das Landhaus bietet dank seiner Zimmeranzahl zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – sei es

als Heim für eine große Familie oder für Arbeiten und Wohnen unter einem Dach.

Besonders hervorzuheben ist die zusätzliche Einliegerwohnung mit einem separaten Eingang, die über einen großen Wohn-/Essbereich mit Küche, ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer und ein eigenes Duschbad verfügt.

Auch hier wurde der ursprüngliche Stil des Hauses erhalten, was für Gemütlichkeit sorgt. Hierdurch wird auch ein Mehrgenerationenwohnen oder ein Rückzugsort mit viel Privatsphäre für größere Kinder möglich.

Dieses Anwesen ist wie geschaffen für Menschen, die das Besondere suchen – kontaktieren Sie uns gerne für weiterführende Informationen oder einen Besichtigungstermin.

CODE DU BIEN: 26231010 - 31603 Diepenau

Détails des commodités

- Fachwerkhaus
- Satteldach, ziegelgedeckt
- Holzfenster, 2-fach Verglasung
- Fußbodenheizung im EG
- Plattenheizkörper im OG
- Offener Kamin
- Bodenbeläge: historischer Stein, Holzdielen, Vinyl
- Einbauküche
- 2 Bäder: 1x Badewanne und WC, 1x Dusche und WC
- Gäste-WC
- Garage als kleines Fachwerkhaus im selben Stil
- Einliegerwohnung mit 2 Zimmern und Bad mit Duschwanne
- Brunnen
- Gartenteich
- Bauerngarten

CODE DU BIEN: 26231010 - 31603 Diepenau

Tout sur l'emplacement

Nordel ist ein Ortsteil des Flecken Diepenau in der Samtgemeinde Uchte im Landkreis Nienburg/Weser in Niedersachsen. Der Flecken Diepenau hat etwa 3.800 Einwohner und besteht aus 6 Ortsteilen. Nordel liegt nur ca. 4 Kilometer von Diepenau entfernt, wo es einige Einkaufsmöglichkeiten, einen Kindergarten und eine Grundschule gibt.

Der Ort befindet sich in landschaftlich attraktiver Lage. Das große Moor, auch Uchter Moor genannt, befindet sich in ca. 10 km Entfernung und lädt zu Ausflügen in die Natur ein.

Das Landhaus liegt in einer naturnahen, verkehrsberuhigten Wohngegend mit gepflegter Nachbarschaft.

Die nächstgrößeren Städte sind:

Rahden (ca. 10 km westlich entfernt), Petershagen (ca. 22 km südöstlich entfernt) und Minden (ca. 24 km südöstlich entfernt).

CODE DU BIEN: 26231010 - 31603 Diepenau

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26231010 - 31603 Diepenau

Contact

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

Peter Hofmann

Kampstraße 37, 32423 Minden

Tel.: +49 571 - 94 19 288 0

E-Mail: minden@von-poll.com

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

www.von-poll.com