

Rehden

Egy otthon különleges bájjal és sokoldalú térrel.

VP azonosító: 25196045



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 349.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 164 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 770 m²

VP azonosító: 25196045 - 49453 Rehden

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25196045 - 49453 Rehden

Áttekintés

VP azonosító	25196045
Hasznos lakótér	ca. 164 m ²
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	3
Építés éve	1980
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	349.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 92 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25196045 - 49453 Rehden

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	16.10.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	155.80 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1980

VP azonosító: 25196045 - 49453 Rehden

Az ingatlan



VP azonosító: 25196045 - 49453 Rehden

Az ingatlan



VP azonosító: 25196045 - 49453 Rehden

Az ingatlan



VP azonosító: 25196045 - 49453 Rehden

Az ingatlan



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



VP azonosító: 25196045 - 49453 Rehden

Az ingatlan



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



VP azonosító: 25196045 - 49453 Rehden

Az ingatlan



VP azonosító: 25196045 - 49453 Rehden

Az ingatlan



VP azonosító: 25196045 - 49453 Rehden

Az ingatlan



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

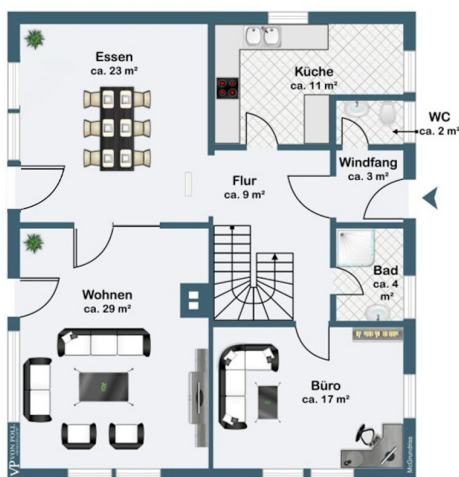
AWARDS:

- MONEY** HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT
- FOCUS** TOP NATIONALER ARBEITGEBER 2025
- F&Z INSTITUT** DEUTSCHLANDS DIGITALE VORREITER

SEAL: Unverbindliche Immobilienbewertung, Professionelle Vermarktung, Premium-Service

VP azonosító: 25196045 - 49453 Rehden

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25196045 - 49453 Rehden

Az első benyomás

Rehden csendes és jól karbantartott lakóövezetében található ez a bájos családi ház, amelyet 1980 körül építettek egy szépen parkosított telken. Az ingatlan három szinten átgondolt alaprajzot kínál, és számos olyan funkcióval büszkélkedhet, amelyek kényelmes lakhatást és rugalmas munkavégzést biztosítanak. A földszinten tágas nappali és étkező található stílusos kandallóval. Egy elegáns üvegajtó diszkréten elválasztja a tereket, és kiemeli a magas színvonalú hangulatot. A nagy, részben padlótól a mennyezetig érő ablakok világos és barátságos légkört teremtenek, és közvetlen hozzáférést biztosítanak két napos teraszhoz – ideális a szabadtéri pihenéshez. A nappali mellett található egy különálló konyha modern beépített szekrényekkel. Ezen a szinten található még egy vendég WC, egy zuhanyzós fürdőszoba és egy rugalmasan alakítható szoba, amely tökéletesen alkalmas irodaként vagy vendégszobaként. Az otthon fénypontja a tágas galéria a legfelső emeleten, nagy ablakfronttal és közvetlen erkélykapcsolattal. Ez a világos szoba számos felhasználási lehetőséget kínál – akár kiegészítő lakótérként, stúdióként vagy privát pihenőhelyként is használható. Továbbá ezen a szinten található egy másik hálószoba egy hozzá tartozó gardróboszobával, valamint két modernizált fürdőszoba – az egyik zuhanyzóval és dupla mosdóval, a másik kényelmes fürdőkáddal. Az ingatlanhoz egy teljes pince is tartozik, amely számos felhasználási lehetőséget kínál: A háztartási és mosókonyha mellett további két szoba található, amelyeket jelenleg vendégszobaként használnak. Ezek hobbiszobának vagy privát pihenőnek egyaránt alkalmasak lennének. Különleges bónusz: Az ingatlanon egy különálló bungaló is található, amelyet legutóbb fogorvosi rendelőként használtak. Mindkét egység – a főépület és a rendelőépület – külön-külön is megvásárolható, de együtt is megvásárolhatók. Ideális azok számára, akik harmonikusan szeretnék összeegyeztetni az életet és a munkát. Felkeltettük az érdeklődését? Akkor várjuk jelentkezését! Megjegyzés: Az ingatlan hivatalos felosztása még függoben van; a jelenleg megadott telekméret ezért előzetes becslésen alapul, és a felosztási folyamat során változhat. Felhívjuk figyelmét, hogy a főépület jelenleg nem rendelkezik saját fűtési rendszerrel. A hőellátást jelenleg a szomszédos bungaló központi fűtési rendszere biztosítja, amely mindkét egységet együttesen látja el hővel.

VP azonosító: 25196045 - 49453 Rehden

Részletes felszereltség

- * 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

VP azonosító: 25196045 - 49453 Rehden

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25196045 - 49453 Rehden

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 155.80 kwh/(m²*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 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.

VP azonosító: 25196045 - 49453 Rehden

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Dr. Lucie Lotzkat

Lange Str. 6, 49413 Dinklage

Tel.: +49 4443 - 50 47 87 0

E-Mail: vechta@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com