

Rehden

## Una casa dal fascino speciale e dagli spazi versatili.

*Codice oggetto: 25196045*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 164 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 770 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25196045 - 49453 Rehden

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25196045 - 49453 Rehden

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25196045	Prezzo d'acquisto	349.000 EUR
Superficie netta	ca. 164 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Vani	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	3	Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Bagni	3	Stato dell'immobile	Ammodernato
Anno di costruzione	1980	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x Garage	Superficie lorda	ca. 92 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25196045 - 49453 Rehden

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	155.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	16.10.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1980

Codice oggetto: 25196045 - 49453 Rehden

## La proprietà



Codice oggetto: 25196045 - 49453 Rehden

## La proprietà



Codice oggetto: 25196045 - 49453 Rehden

## La proprietà



Codice oggetto: 25196045 - 49453 Rehden

## La proprietà

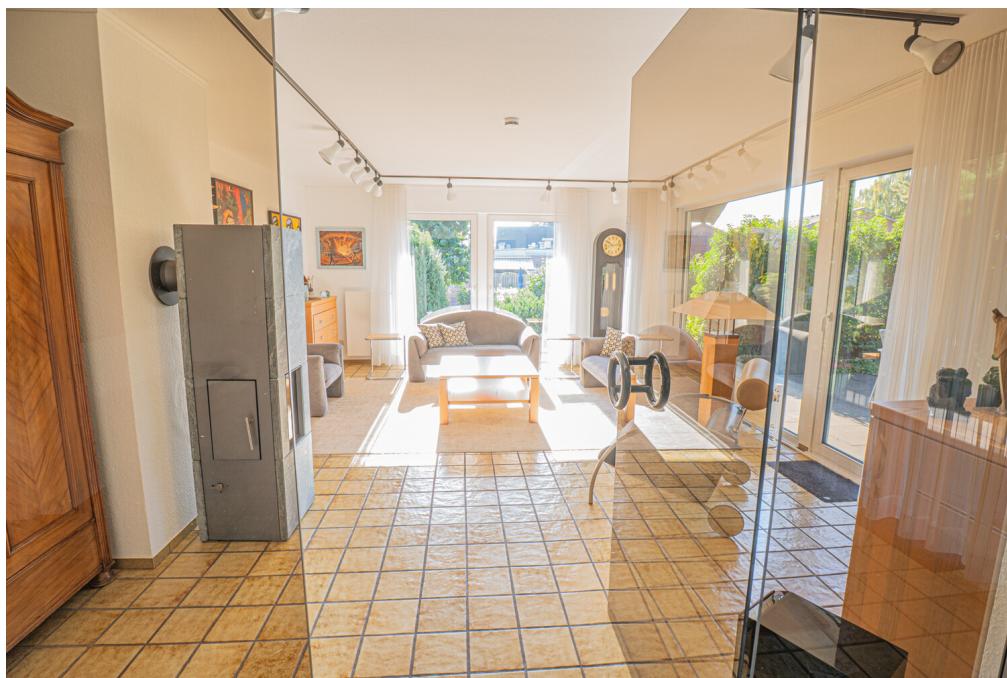


VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Codice oggetto: 25196045 - 49453 Rehden

## La proprietà



**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Codice oggetto: 25196045 - 49453 Rehden

## La proprietà



Codice oggetto: 25196045 - 49453 Rehden

## La proprietà



Codice oggetto: 25196045 - 49453 Rehden

## La proprietà

The image shows four professional women in dark blue business suits standing side-by-side against a plain white background. They are all smiling and looking towards the camera. Above them, the Von Poll Immobilien logo is displayed in a dark blue box with the letters 'VP' and the company name 'VON POLL IMMOBILIEN'. Below the women, there are three small rectangular awards or certificates:

- A red certificate from 'MONEY' magazine titled 'HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT' (Highest Customer Satisfaction) for Von Poll Immobilien.
- A gold certificate from 'FOCUS' magazine titled 'TOP NATIONALER MEDIENFEST 2025' (Top National Media Festival 2025) for Von Poll Immobilien.
- A silver certificate from 'F.A.Z. INSTITUT' titled 'DEUTSCHLANDS DIGITALE VORREITER' (Germany's Digital Pioneers) for Von Poll Immobilien.

To the right of the women, there is a circular badge with the following text:

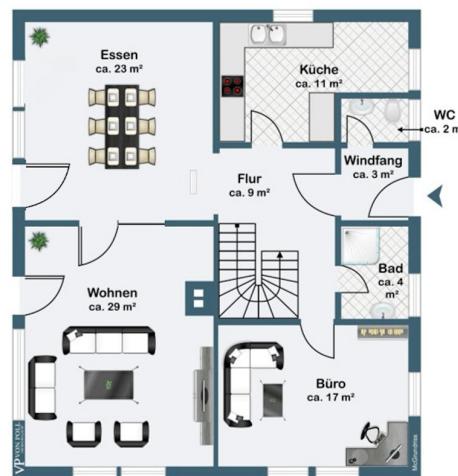
Unverbindliche  
Immobilienbewertung  
Professionelle  
Vermarktung  
Premium-  
Service

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

Codice oggetto: 25196045 - 49453 Rehden

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25196045 - 49453 Rehden

## Una prima impressione

Situata in una tranquilla e curata zona residenziale di Rehden, questa graziosa casa indipendente è stata costruita intorno al 1980 su un terreno splendidamente curato. La proprietà offre una planimetria ben progettata su tre livelli e vanta numerose caratteristiche per una vita confortevole e un lavoro flessibile. Il piano terra ospita un'ampia zona giorno e pranzo con un elegante camino. Un'elegante porta a vetri separa discretamente gli spazi e sottolinea l'atmosfera di alta qualità. Le ampie finestre, in parte a tutta altezza, creano un'atmosfera luminosa e accogliente e offrono accesso diretto a due terrazze soleggiate, ideali per rilassarsi all'aperto. Adiacente alla zona giorno si trova una cucina separata con moderni mobili componibili. Questo piano comprende anche un bagno per gli ospiti, un bagno con doccia e uno spazio flessibile, perfetto come ufficio o camera per gli ospiti. Il punto forte della casa è un'ampia sala soppalcata all'ultimo piano con un'ampia vetrata e accesso diretto al balcone. Questa stanza luminosa offre una varietà di utilizzi: come ulteriore spazio abitativo, come studio o come rifugio privato. Inoltre, questo piano dispone di un'altra camera da letto con cabina armadio adiacente, oltre a due bagni modernizzati, uno con doccia e doppio lavabo, l'altro con una comoda vasca da bagno. La proprietà dispone anche di un seminterrato completo, che offre diverse possibilità di utilizzo: oltre al ripostiglio e alla lavanderia, ci sono altre due stanze attualmente utilizzate come camere per gli ospiti. Queste sarebbero adatte sia come sale hobby che come rifugi privati. Un vantaggio speciale: nella proprietà si trova anche un bungalow separato, recentemente utilizzato come studio dentistico. Entrambe le unità, la casa principale e l'edificio dello studio, sono offerte separatamente, ma possono anche essere acquistate insieme. Ideale per chi desidera combinare armoniosamente vita e lavoro. Abbiamo suscitato il vostro interesse? Allora non vediamo l'ora di sentirvi! Nota: la suddivisione ufficiale della proprietà è ancora in sospeso; la superficie del lotto attualmente indicata si basa quindi su una stima preliminare e potrebbe variare durante il processo di suddivisione. Si prega inoltre di notare che la casa principale attualmente non dispone di un proprio impianto di riscaldamento. Il riscaldamento è attualmente fornito da un impianto di riscaldamento centralizzato nel bungalow adiacente, che alimenta entrambe le unità.

Codice oggetto: 25196045 - 49453 Rehden

## Dettagli dei servizi

- \* 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

Codice oggetto: 25196045 - 49453 Rehden

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25196045 - 49453 Rehden**

## Ulteriori informazioni

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

Codice oggetto: 25196045 - 49453 Rehden

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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