

Diepholz – Diepholz

# Modern und Zeitlos - Architektenhaus in ruhiger Lage

Objektnummer: 24183031



KAUFPREIS: 530.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 246 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 869 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24183031 - 49356 Diepholz – Diepholz

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24183031 - 49356 Diepholz – Diepholz

## Auf einen Blick

Objektnummer	24183031
Wohnfläche	ca. 246 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	10
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1993
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	530.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24183031 - 49356 Diepholz – Diepholz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	235.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.10.2033	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24183031 - 49356 Diepholz – Diepholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24183031 - 49356 Diepholz – Diepholz

## Die Immobilie



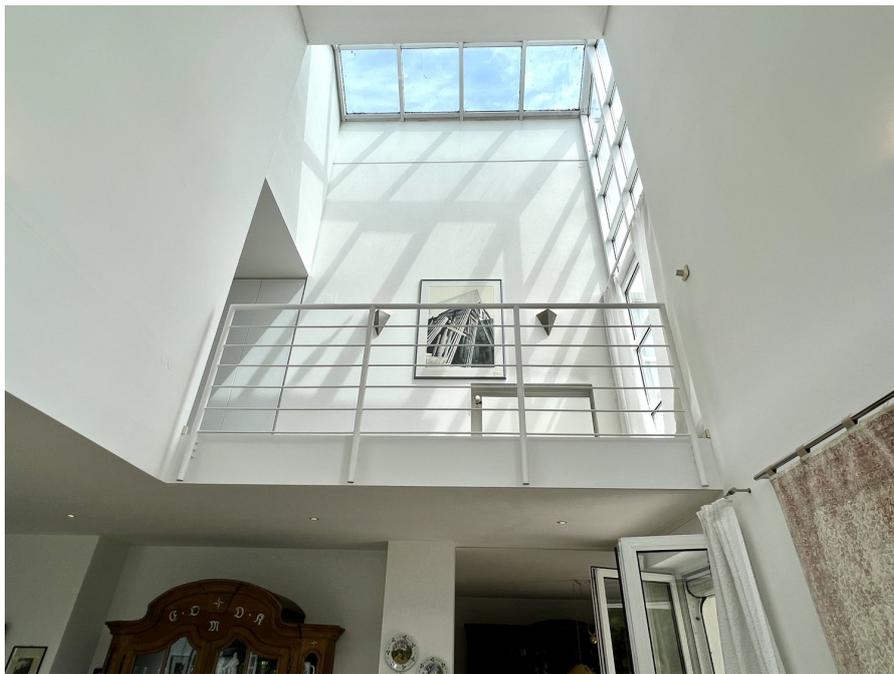
Objektnummer: 24183031 - 49356 Diepholz – Diepholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24183031 - 49356 Diepholz – Diepholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24183031 - 49356 Diepholz – Diepholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24183031 - 49356 Diepholz – Diepholz

# Die Immobilie



### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

---

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes**      Registrierungsnummer: NI-2024-05054921      **3**

---

**Energieverbrauch**

Treibhausgasemissionen    36,4    kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes    235,0    kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes    235,0    kWh/(m<sup>2</sup>·a)

---

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]    235,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

---

**Verbrauchsfassung - Heizung und Warmwasser**

Zeitraum	Einheit	Energieträger <sup>1</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (Joules)	Anteil Warmwasser (Joules)	Anteil Heizung (Joules)	Klimafaktor
01.01.2021	31.12.2023	Erdgas LL	1,10	149871	14832	135039	1,18

weitere Einträge in Anlage

---

**Vergleichswerte Endenergie<sup>2</sup>**

Die individuell ermittelten Vergleichswerte basieren sich auf Gebäuden in deren Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude erzeugt wird.

Fall ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 10 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Heizheizung zu erwarten ist.

---

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (m<sup>2</sup>) nach dem GEG, die je höherwertes Gebäude ist als die Wertefläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Wärmerückflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> einschließlich aller Leistungsbeiträge, Warmwasser- oder Kälteauslasten in kWh  
EN 15601-5, EN 15602-5, EN 15603-5  
Regelwert: Erdgas LL, 1,10; Heizkesselwert: 1,12

Objektnummer: 24183031 - 49356 Diepholz – Diepholz

## Ein erster Eindruck

Das gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1993 besticht durch seine moderne, großzügige und helle Ausstattung. Mit einer Wohnfläche von ca. 246 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 869 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ausreichend Platz und Komfort für eine Familie. Das Haus überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung und den guten Zustand. Die Zentralheizung sorgt für angenehme Wärme in allen Räumen. Beim Betreten des Hauses gelangt man in einen großzügigen Eingangsbereich, der zu den verschiedenen Wohnbereichen führt. Das Wohnzimmer beeindruckt mit viel Tageslicht und bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden mit der Familie. Die Küche befindet sich direkt angrenzend an das Esszimmer. Von hier aus gelangt man auf die Terrasse und in den Garten, der zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt. Zudem befindet sich hier im Erdgeschoss ein Fernsehzimmer sowie ein großer Büroraum. Im Obergeschoss befinden sich die Schlafzimmer, die alle hell und geräumig gestaltet sind. Das Master-Schlafzimmer verfügt über ein eigenes Badezimmer mit Dusche und einer Badewanne. Ein weiteres Badezimmer steht den restlichen Schlafzimmern zur Verfügung. Das Haus verfügt zudem über einen Souterrain Bereich mit zwei Zimmern und einem großen Duschbad. Sowie einem Keller, der als zusätzlicher Abstellraum genutzt werden kann. Eine Garage und ein Carport bieten Platz für zwei Fahrzeuge. Erwähnenswert ist zudem die Alarmanlage inklusive einer Verbindung zur Polizei, die Ihnen Sicherheit gewährleistet. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, die den Bewohnern eine angenehme und entspannte Atmosphäre bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe und sorgen für eine gute Infrastruktur. Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als ideales Zuhause für eine Familie, die auf der Suche nach einer gepflegten und modernen Immobilie in einer ruhigen Wohngegend ist. Die großzügigen Räumlichkeiten und die schöne Außenanlage machen dieses Haus zu einem attraktiven Angebot auf dem Immobilienmarkt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses schönen Anwesens.

Objektnummer: 24183031 - 49356 Diepholz – Diepholz

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 235.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

Objektnummer: 24183031 - 49356 Diepholz – Diepholz

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ilona Munsberg

---

Kleine Domsfreiheit 9 Osnabrück  
E-Mail: [osnabrueck@von-poll.com](mailto:osnabrueck@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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