

Diepholz

## Wohnen über den Dächern - stilvoll und auf energetisch neuem Niveau

*Número de propiedad: 24196005-3*



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

SUPERFICIE HABITABLE: ca. 116 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 24196005-3 - 49356 Diepholz

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24196005-3 - 49356 Diepholz

## De un vistazo

Número de propiedad	24196005-3
Superficie habitable	ca. 116 m <sup>2</sup>
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1912
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Piso	Ático
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 24196005-3 - 49356 Diepholz

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Demanda de energía final	30.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	16.01.2034	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua		

Número de propiedad: 24196005-3 - 49356 Diepholz

## La propiedad



Número de propiedad: 24196005-3 - 49356 Diepholz

## La propiedad



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

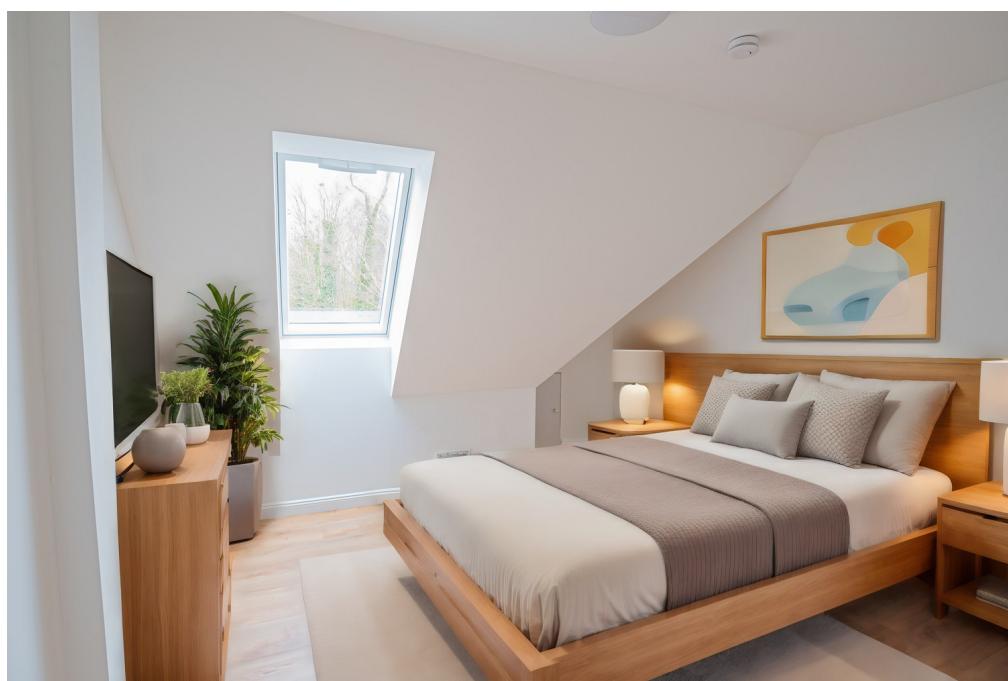
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 24196005-3 - 49356 Diepholz

## La propiedad



Número de propiedad: 24196005-3 - 49356 Diepholz

## La propiedad



Número de propiedad: 24196005-3 - 49356 Diepholz

## La propiedad



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**MONEY**  
**HÖCHSTE KUNDEN-ZUFRIEDENHEIT**  
VON POLL IMMOBILIEN  
erhalten die Note Sehr Gut  
Im Test der Immobilienmakler  
Ausgabe 8/2023  
★★★★★

**VP** Beste Immobilienmakler  
in Europa  
2022  
im Test 200  
Immobilienmakler in Europa  
VON POLL IMMOBILIEN  
Vechta

**Unverbindliche  
Immobilienbewertung  
Professionelle  
Vermarktung  
Premium-  
Service**

**Maklerkompetenz in Ihrer Region**

VON POLL IMMOBILIEN Vechta | Geschäftsstelleninhaberin Dr. Lucie Lotzkat  
Lange Straße 6 | 49413 Dinklage | T.: 04443 - 50 47 87 0 | vechta@von-poll.com

Número de propiedad: 24196005-3 - 49356 Diepholz

## Una primera impresión

Sie möchten den Charme einer historischen Stadtvilla mit modernem Wohnkomfort verbinden, noch dazu auf energetisch bestem Niveau? Dann sind Sie hier richtig! In idyllischer Stadtlage von Diepholz sucht diese frisch und hochwertig sanierte, lichtdurchflutete Stadtvilla zum nächstmöglichen Zeitpunkt passende Mieter. Zur Vermietung stehen eine Erdgeschoss-, eine Obergeschoss- und eine Dachgeschoßwohnung. Die hier betrachtete Dachgeschoßwohnung bietet Ihnen auf ca. 116 m<sup>2</sup> ein ganz besonders behagliches Wohngefühl - gepaart mit einem tollen Ausblick auf die grüne Umgebung. Die insgesamt vier Zimmer bieten Paaren, aber auch kleinen Familien ausreichend Platz zum Wohlfühlen. Die Ausstattung ist hochwertig und modern. Beispiellohaft genannt seien die Fußbodenheizung, die Dreifachverglasung, die Außenjalousien, das geräumige Bad, das Gäste-WC oder die Video-Gegensprechanlage. Einladend ist auch die mit bodentiefen Fenstern versehende Wohnküche. Hinzu kommt der Niedrigenergie-Standard, der für sehr geringe Wohnnebenkosten sorgt. Zur Wohnung gehören darüber hinaus ein geräumiger Kellerraum sowie voraussichtlich ein bis zwei Kfz-Stellplätze. Dank des Glasfaseranschlusses ist zudem für eine optimale Internetanbindung gesorgt. Wenn wir Ihre Begeisterung wecken könnten, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme! Hinweis: Die Bilder enthalten zum Teil eine KI-generierte Möblierung.

Número de propiedad: 24196005-3 - 49356 Diepholz

## Detalles de los servicios

- \* Zentrale, aber ruhige und grüne Lage
- \* Erstbezug nach hochwertiger Sanierung
- \* Neuester Energiestandard
  
- \* Fußbodenheizung
- \* Gäste-WC
- \* Video-Gegensprechanlage
- \* Terrasse mit Gartennutzung
- \* PKW-Stellplatz
- \* Eigener Kellerraum
- \* Glasfaseranschluss vorhanden

Número de propiedad: 24196005-3 - 49356 Diepholz

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Zentrumslage der Kreisstadt Diepholz in unmittelbarer Nähe zum historischen Schloss und zum Müntepark. Direkt angrenzend an die Immobilie verläuft auch der Fluss Lohne, der in den Dümmer See, einem beliebten Naherholungsgebiet, mündet und daher auch häufig von Kanufahrern genutzt wird. Ebenso sind Schulen und Kindergärten sowie ideale Einkaufsmöglichkeiten in nur wenigen Minuten bequem erreichbar. Als Kreisstadt mit über 18.000 Einwohnern stellt Diepholz den kulturellen und wirtschaftlichen Mittelpunkt des gleichnamigen Landkreises dar und ist über das sogenannte Städtequartett auch mit den unweit gelegenen, wirtschaftsstarken Städten Damme, Lohne und Vechta verbunden. Abgerundet wird die Attraktivität des Standortes Diepholz durch einen eigenen Bahnhof mit optimaler Anbindung, insbesondere auch in Richtung der Großstädte Osnabrück und Bremen, sowie durch die Nähe zur sogenannten Hansa-Linie der A1.

Número de propiedad: 24196005-3 - 49356 Diepholz

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 30.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

Número de propiedad: 24196005-3 - 49356 Diepholz

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Dr. Lucie Lotzkat

---

Lange Str. 6 Vechta

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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