

Diepholz – Diepholz

# Modern und Zeitlos - Architektenhaus in ruhiger Lage

Número da propriedade: 24183031



PREÇO DE COMPRA: 530.000 EUR • ÁREA: ca. 246 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 869 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24183031 - 49356 Diepholz – Diepholz

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24183031 - 49356 Diepholz – Diepholz

## Numa vista geral

Número da propriedade	24183031	Preço de compra	530.000 EUR
Área	ca. 246 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	10	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Casas de banho	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado
Ano de construção	1993		
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 24183031 - 49356 Diepholz – Diepholz

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	235.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	16.10.2033	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24183031 - 49356 Diepholz – Diepholz

## O imóvel



Número da propriedade: 24183031 - 49356 Diepholz – Diepholz

## O imóvel



Número da propriedade: 24183031 - 49356 Diepholz – Diepholz

## O imóvel



Número da propriedade: 24183031 - 49356 Diepholz – Diepholz

## O imóvel





Número da propriedade: 24183031 - 49356 Diepholz – Diepholz

## O imóvel



Número da propriedade: 24183031 - 49356 Diepholz – Diepholz

# O imóvel



**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  
258,8    kWh/(m<sup>2</sup>·a)

---

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

---

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

Zeitraum	9%	Energietyp <sup>1</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (Joules)	Anteil Warmwasser (Joules)	Anteil Heizung (Joules)	Klimafaktor
01.01.2021 - 31.12.2023		Erds gas 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. Ist 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 höherwertig je besser ist als die Wertefläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Wärmerückflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
2 siehe Tabelle 1 des Energieausweises  
3 Angabe des Wärmeleitfähigkeitskoeffizienten (Lambda) oder Kälteleitfähigkeitskoeffizienten (Kappa) des Bauteils  
4 Angabe des Wärmeleitfähigkeitskoeffizienten (Lambda) oder Kälteleitfähigkeitskoeffizienten (Kappa) des Bauteils

Número da propriedade: 24183031 - 49356 Diepholz – Diepholz

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24183031 - 49356 Diepholz – Diepholz

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24183031 - 49356 Diepholz – Diepholz

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)