

Diepholz

# Großzügiges Architektenhaus in ruhiger Lage von Diepholz

Objektnummer: 25183012

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 246 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 869 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25183012 - 49356 Diepholz

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25183012 - 49356 Diepholz

## Auf einen Blick

Objektnummer	25183012
Wohnfläche	ca. 246 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1993
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	495.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 25183012 - 49356 Diepholz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	235.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.10.2033	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 25183012 - 49356 Diepholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183012 - 49356 Diepholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183012 - 49356 Diepholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183012 - 49356 Diepholz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25183012 - 49356 Diepholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183012 - 49356 Diepholz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25183012 - 49356 Diepholz

## Die Immobilie



Finanzierungsbeispiel - Wir beraten Sie gern!

Kaufpreis:	495.000,00 €
Nebenkosten:	51.975,00 €
Gesamtkosten:	546.975,00 €
Eigenkapital:	146.975,00 €
Finanzierungsbetrag:	400.000,00 €
fester Sollzins*:	3,74 %
Ihre mtl. Rate:	1.913,33 €

Ihr Ansprechpartner:  
Jens Balshüsemann  
Handy: +49 (0)170 - 22 183 80

\*Diesen Zins erhalten Sie bei einer einseitigen Absicherung über eine Grundschuld. Die angemessene Zinsbindung liegt bei 10 Jahren. Ihre angemessene Restschuld liegt bei 80 %, der effektive Jahreszins bei 4,68 %, die anfängliche Tilgung bei 2,0 %, Elternkaf und eine einwandfreie Einkommens- und Vermögenssituation vorausgesetzt. Die Auszahlung des Darlehens erfolgt anteilmäßig in einer Summe.

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 25183012 - 49356 Diepholz

## Ein erster Eindruck

Zum Immobilienvideo: <https://youtu.be/jH1RWf4Ggzo> Dieses lichtdurchflutete Architektenhaus überzeugt durch seine offene Bauweise und bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 246 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde im Jahr 1993 auf einem ca. 869 m<sup>2</sup> großen Eigentumsgrundstück errichtet. Die Architektur des Hauses wurde so gestaltet, dass der Lichteinfall im Haus optimal ausgenutzt wurde. Herzstück dieser Immobilie ist der helle und großzügige Wohnbereich mit Zugang zum Garten und offener Galerie. Durch das Glasdach über der Galerie, sowie den bodentiefen Fensterelementen gelangt viel Licht und Wärme in den Wohnraum und in die umliegenden Zimmer. Angrenzend an den Wohnbereich finden Sie ein gemütliches Zimmer, welches sich wunderbar als Bibliothek, Fernseh- oder Arbeitszimmer anbietet. Auch das Esszimmer mit Blick in den Garten erreichen Sie von hier. Weiter gelangen Sie über die Küche in den großzügigen Hauswirtschaftsraum. Der Garten ist pflegeleicht angelegt und wartet auf Ihre liebevolle Gestaltung. Die überdachte Terrasse bietet Ihnen Schutz, sowohl bei Sonnenschein als auch bei Regen. Hier können Sie sich vom Alltag erholen und abschalten. Im Erdgeschoss finden Sie außerdem ein großes Arbeitszimmer, ein Gäste-WC und eine Garderobe direkt am Eingang. Das Lichtkonzept des Hauses spiegelt sich auch im Obergeschoss wider. Dieses bietet Ihnen insgesamt 3 helle und geräumige Schlafräume. Einer der Räume bietet auch einen Zugang zum Balkon. Das Master-Schlafzimmer, mit Zugang zum Balkon, verfügt über ein angrenzendes Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne. Das zweite Badezimmer für die Kinder ist mit einer Dusche ausgestattet. Der Balkon bietet einen wunderbaren Blick in den Garten und ist auch über den Flur im Obergeschoss erreichbar. Zusätzlich punktet das Haus im Souterrain mit zwei weiteren hellen Zimmern und einem großen Duschbad – perfekt geeignet für Ihre Gäste oder für Kinder, die ihr eigenes Reich haben möchten. Die weiteren Kellerräume bieten Ihnen zusätzliche Abstellmöglichkeiten. Ihre Fahrzeuge können Sie bequem in der Garage oder unter dem Carport unterbringen. Zur Ausstattung zählt auch eine Alarmanlage mit Glasbruchsensoren für Ihre Sicherheit. Gerne präsentiere ich Ihnen und Ihrer Familie dieses lichtdurchflutete Einfamilienhaus in einer ruhigen Wohngegend. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses schönen Anwesens.

Objektnummer: 25183012 - 49356 Diepholz

## Alles zum Standort

Diepholz liegt in einer idyllischen, von Natur geprägten Umgebung. Die Region ist bekannt für ihre abwechslungsreiche Landschaft mit Wäldern, Mooren und Seen, die zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bieten. Zudem sorgt die Nähe zu Bremen und der Lüneburger Heide für eine perfekte Balance zwischen ländlicher Ruhe und urbaner Erreichbarkeit. Diese Kombination macht es zu einem besonders attraktiven Wohn- und Arbeitsort. Diepholz profitiert von einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Die B51 und die nahegelegenen Autobahnen A1 und A27 ermöglichen schnelle Verbindungen nach Bremen und Osnabrück. Der Bahnhof Diepholz bietet zudem regelmäßige Verbindungen durch die S-Bahn und Regionalzüge, was die Stadt ideal für Pendler und Besucher macht.

Objektnummer: 25183012 - 49356 Diepholz

## Weitere Informationen

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. Jetzt die richtige Immobilienfinanzierung finden - 0541/18 17 65 60 Sie brauchen eine gute und günstige Finanzierung? Der Effektivzins sollte möglichst niedrig sein, die Vertragsbedingungen sollten optimal zu Ihrer persönlichen Situation passen. Manche Banken gewähren Ihnen nach der Auszahlung des Baukredits mehrere tilgungsfreie Jahre, andere erlauben Monatsraten in variabler Höhe oder ermöglichen vorzeitige Tilgungszahlungen, ohne Vorfälligkeitsentschädigung zu berechnen. Denken Sie daran: Wenn Sie eine Immobilie finanzieren wollen, sind Sie nicht auf das Angebot Ihrer Hausbank angewiesen. Sie möchten den Markt besser kennenlernen und von vorhandenem Branchenwissen und unseren Topkonditionen bei über 350 Banken profitieren? Dann nehmen Sie gleich Kontakt auf! VON POLL FINANCE / OSNABRÜCK - 0541/18 17 65 60 <https://www.vp-finance.de/ueber-uns.html>

**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: 25183012 - 49356 Diepholz

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nina Munsberg

---

Lotter Straße 22 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)