

# Exposé

## Einfamilienhaus in Diepholz

### Großzügiges Einfamilienhaus in Alleinlage mit 3.250 qm Grundstück



Objekt-Nr. OM-471107

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **460.000 €**

49356 Diepholz  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	3.250,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	204,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1972 bietet eine seltene Kombination aus großzügigem Wohnraum, ruhiger Alleinlage und einem außergewöhnlich großen Grundstück.

Auf einer attraktiven Wohnfläche von ca. 204 qm stehen insgesamt 7 Zimmer zur Verfügung – ideal für Familien, Menschen mit Platzbedarf oder Liebhaber großzügiger Wohnkonzepte.

Das Haus befindet sich in ruhiger Ortsrandlage von Aschen und verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur: die Kreisstadt Diepholz mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Bahnhof und weiterführenden Schulen sowie PHWT (Private Hochschule für Wirtschaft & Technik) ist nur 3,5 km entfernt. Ein kleiner Supermarkt (24/7 geöffnet) sowie Kindergarten und Grundschule befinden sich in ca. 1 km Entfernung.

## Ausstattung

- Wohnfläche ca. 204 qm
- 7 Zimmer
- voll unterkellert
- 1 zusätzlicher Raum im Kellergeschoss mit Laminat ausgestattet
- Doppelgarage
- gepflegte Gartenanlage
- modernisiertes Bad im Erdgeschoss (2023)
- renoviertes Bad im Obergeschoss (ca. 2006)
- Dämmmaßnahmen Spitzboden (2005)
- Gasheizung (voll funktionsfähig)
- originaler LIFTA über 2 Etagen (2023) – Teile können demontiert werden.

Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten, geräumten Zustand und wird regelmäßig kontrolliert. Die Beheizung erfolgt bedarfsgerecht, so dass der Erhaltungszustand des Gebäudes vollständig gesichert ist.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

+++ PROVISIONSFREI +++

## Lage

Eine besondere Stärke dieser Immobilie ist das zusammenhängende Gesamtgrundstück mit ca. 3.250 qm Fläche. Es bietet außergewöhnlich viel Privatsphäre mit gepflegter Gartenanlage. Das Anwesen besteht aus 2 eigenständigen Flurstücken:

- ca. 1.560 qm Wohnbaufläche mit dem Einfamilienhaus
- ca. 1.690 qm angrenzende, nicht bebaubare Grünfläche.

Die zusätzliche Fläche schafft ein außergewöhnliches Maß an Privatsphäre und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als großzügiger Gartenbereich, Freizeitfläche oder privater Rückzugsort.

Die ruhige Lage ohne direkte Nachbarbebauung vermittelt ein besonderes Gefühl von Weite und Naturverbundenheit. Nach Norden hin richtet sich der unverbaute Blick in die Weite über freie Felder.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	158,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Kellerraum (Laminat)

# Exposé - Galerie



Blick nach Norden\_1



Blick nach Norden\_2

# Exposé - Galerie



Bad Erdgeschoss\_1



Bad Erdgeschoss\_2

# Exposé - Galerie

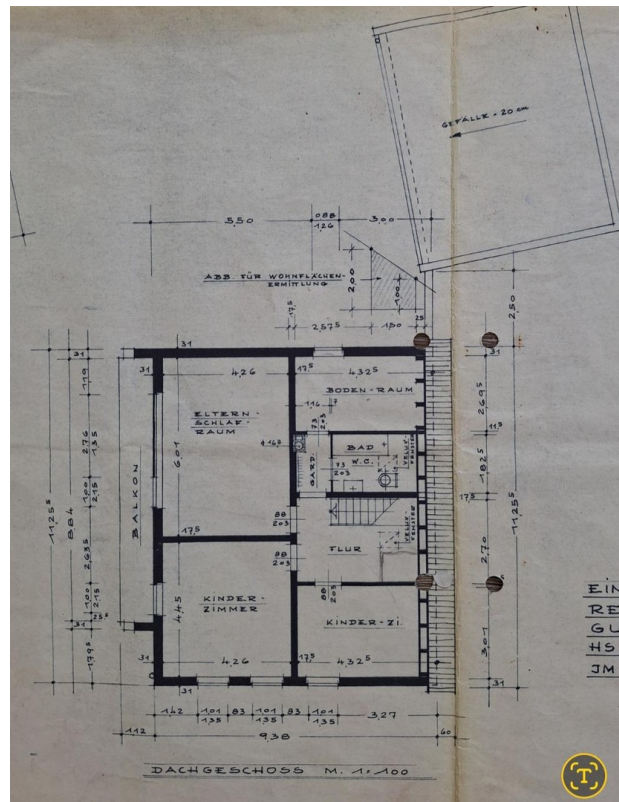


Bad Obergeschoss\_1

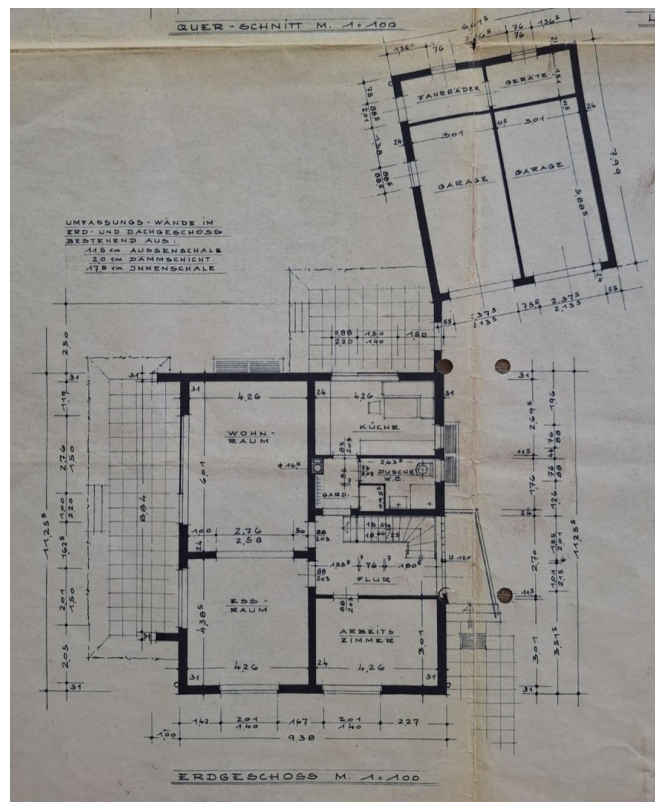


Bad Obergeschoss\_2

# Exposé - Galerie



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

