

Dötlingen

# Interessantes Einfamilienhaus auf einmaligem Grundstück in Dötlingen

Objektnummer: 24293015



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

**KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95,35 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 7.493 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24293015 - 27801 Dötlingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24293015 - 27801 Dötlingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24293015
Wohnfläche	ca. 95,35 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1957
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	279.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 20 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin

Objektnummer: 24293015 - 27801 Dötlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ERDGAS_SCHWER	Endenergiebedarf	434.44 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.04.2034	Energie- Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24293015 - 27801 Dötlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24293015 - 27801 Dötlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24293015 - 27801 Dötlingen

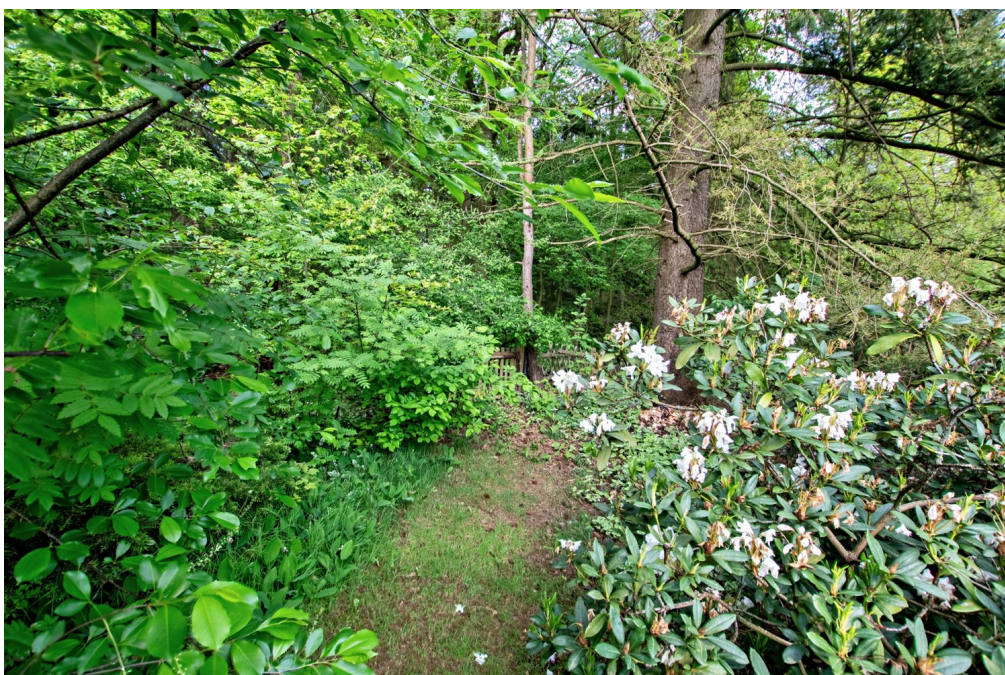
## Die Immobilie





Objektnummer: 24293015 - 27801 Dötlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24293015 - 27801 Dötlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24293015 - 27801 Dötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293015 - 27801 Dötlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24293015 - 27801 Dötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293015 - 27801 Dötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293015 - 27801 Dötlingen

## Die Immobilie

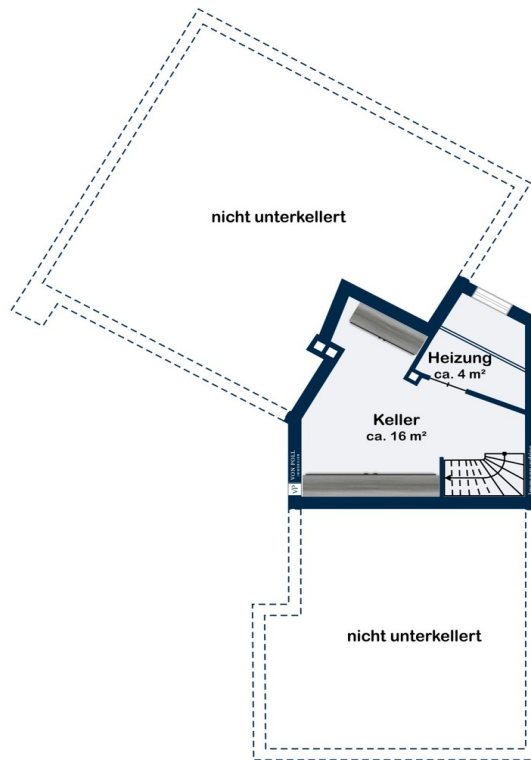


Objektnummer: 24293015 - 27801 Dötlingen

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24293015 - 27801 Dötlingen

## Ein erster Eindruck

Das 1957 erbaute Einfamilienhaus befindet sich auf einem 7493 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger Lage. Die Wohnfläche beträgt ca. 95.35 m<sup>2</sup> und bietet 3.5 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Das Haus ist renovierungsbedürftig, jedoch verfügt es über eine solide Struktur und eine normale Ausstattungsqualität. Beim Betreten des Hauses fällt sofort die gute Aufteilung auf. Das Wohnzimmer verfügt über eine Fußbodenheizung und einen offenen Kamin, der für Gemütlichkeit sorgt. Der Küchenbereich bietet ausreichend Platz zum Kochen und Essen. Ein Gästezimmer mit eigenem Bad sowie ein Schlafzimmer mit Bad-en-Suite stehen zur Verfügung. Zusätzlich gibt es ein Gäste-WC für Besucher. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen. Die Immobilie besticht durch ihre ruhige Lage und das großzügige Grundstück schafft eine tolle Atmosphäre, um sich von Stress des Alltags zu erholen und bietet viel Raum für kreative Gestaltungsideen. Insgesamt handelt es sich um ein Haus mit Potenzial, das ein gemütliches Zuhause mit viel Charme bietet. Die ruhige Lage und die schöne Umgebung machen die Immobilie zu einem attraktiven Angebot.

Objektnummer: 24293015 - 27801 Dötlingen

## Ausstattung und Details

- schönes Grundstück in ruhiger Lage
- gute Aufteilung
- Wohnzimmer mit Fußbodenheizung
- offener Kamin im Wohnbereich
- Küchenbereich
- Gästezimmer mit Bad
- Schlafzimmer mit Bad-en-Suite
- Gäste-WC
- Renovierungsbedürftiges Schwimmbad Outdoor



Objektnummer: 24293015 - 27801 Dötlingen

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Dötlingen liegt im Gebiet des Naturparkes Wildeshauser Geest. Die Gemeinde hat fünf Nachbargemeinden. Im Nordosten grenzt Dötlingen an die Gemeinde Ganderkesee, im Südosten an die Gemeinde Prinzhöfte, im Süden und Südwesten an die Stadt Wildeshausen, im Westen an die Gemeinde Großenkneten und im Nordwesten an die Gemeinde Hatten. Im Jahr 2010 hat die Gemeinde Dötlingen an dem Wettbewerb "Unser Dorf hat Zukunft" teilgenommen und wurde mit "Gold" ausgezeichnet für ein besonders zukunftsfähiges Dorfkonzept. Zudem finden sich in der Umgebung über 30 Großsteingräber, die Zeugen einer frühen Besiedlung des Gebietes sind.

Verkehrstechnisch erreichen Sie die Gemeinde Dötlingen über die Autobahn A 1, Anschlussstelle Wildeshausen-Nord und der Bundesstraße 213. Stündlich können Sie Zugfahrten in Richtung Osnabrück und Bremen auf dem Bahnhof Brettorf in Anspruch nehmen. Die Kreisstadt Wildeshausen des Landekreises Oldenburg ist mit ihrer Entfernung von ca. 6 Kilometer ebenso in kurzer Zeit erreichbar. Die Stadt befindet sich in der Metropolregion Bremen/Oldenburg, liegt unmittelbar an der Autobahn A 1 und ist zudem mit der Nordwestbahn zu erreichen. Sowohl für kulturelle Angebote, medizinischer Versorgung (z.B. das Krankenhaus Johanneum), als auch für eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten ist gesorgt. Die nächsten Großstädte sind Oldenburg im Norden (ca. 30 km), Bremen im Nordosten (ca. 30 km) und Osnabrück im Süden (ca. 70 km). Der nächstgelegene Flughafen liegt in der Hansestadt Bremen.

Objektnummer: 24293015 - 27801 Dötlingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 434.44 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 24293015 - 27801 Dötlingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Heinz Stoffels

---

Mühlenstraße 7 Ganderkesee  
E-Mail: [ganderkesee@von-poll.com](mailto:ganderkesee@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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