

Dötlingen

# Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in Dötlingen

Objektnummer: 26293029



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

**KAUFPREIS: 195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107,2 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 609 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26293029 - 27801 Dötlingen**

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

**Objektnummer: 26293029 - 27801 Dötlingen**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26293029</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 107,2 m<sup>2</sup></b>
<b>Dachform</b>	<b>Krüppelwalmdach</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1960</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz</b>

<b>Kaufpreis</b>	<b>195.000 EUR</b>
<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2006</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 27 m<sup>2</sup></b>
<b>Ausstattung</b>	<b>Garten/-mitbenutzung</b>

Objektnummer: 26293029 - 27801 Dötlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	259.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.06.2036	Energie-Effizienzklasse	H
		Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 26293029 - 27801 Dötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26293029 - 27801 Dötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26293029 - 27801 Dötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26293029 - 27801 Dötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26293029 - 27801 Dötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26293029 - 27801 Dötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26293029 - 27801 Dötlingen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26293029 - 27801 Dötlingen**

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1960 präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 609 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von rund 107,2 m<sup>2</sup>. Die Immobilie eignet sich insbesondere für Käufer, die bereit sind, persönliche Wünsche und Vorstellungen im Rahmen einer Sanierung umzusetzen.

Insgesamt stehen Ihnen sechs Zimmer zur Verfügung, wovon drei als Schlafzimmer genutzt werden können. Der Grundriss bietet Möglichkeiten, um individuelle Wohnideen zu realisieren. Neben einem Badezimmer, das sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet ist, gibt es zusätzlich ein Gäste-WC.

Das Haus wird ohne Einbauküche verkauft und eröffnet somit Raum für eine eigene Küchenplanung ganz nach Ihren Vorstellungen. Dies ermöglicht die Umsetzung moderner oder klassischer Küchenkonzepte je nach Geschmack. Des Weiteren ist das Objekt teilunterkellert, was zusätzlichen Platz für Lagerung oder Hobbybereiche schafft.

Die Ausstattungsqualität ist als einfach einzustufen und bildet damit eine solide Grundlage für eigene Renovierungs- und Gestaltungsmaßnahmen. Die Bereiche Heizen und Energie sind durch die im Jahr 2006 erneuerte Zentralheizung abgedeckt, sodass grundlegende Maßnahmen in diesem Segment bereits erfolgt sind.

Die großzügige Grundstücksfläche von etwa 609 m<sup>2</sup> bietet vielfältige Möglichkeiten für Aktivitäten im Freien, die individuelle Gestaltung des Gartens, das Anlegen von Beeten oder das Schaffen von Spielflächen. Hier können Sie Ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen und das Umfeld nach Ihren Wünschen gestalten.

Das Einfamilienhaus eignet sich besonders für Menschen, die ihre eigenen Vorstellungen und Handwerkskünste bei einer Sanierung einbringen möchten. Werden Sie Teil dieses Projekts und verwandeln Sie dieses Haus in Ihr neues Zuhause. Der zum Haus gehörende Kellerbereich eröffnet zudem praktische Möglichkeiten für weitere Nutzungsideen, vom Hobbyraum bis zur Werkstatt.

Ein Rundgang vor Ort bietet Ihnen die Gelegenheit, sich von der Raumaufteilung, dem Potenzial der Immobilie und den umfangreichen Gestaltungsmöglichkeiten selbst zu überzeugen. Für weiterführende Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Chance, eine Immobilie mit Entwicklungspotenzial zu erwerben und den Weg zu Ihrem Wunschzuhause aktiv mitzugestalten.

**Objektnummer: 26293029 - 27801 Dötlingen**

## **Ausstattung und Details**

- Gäste-WC
- Teilunterkellert
- Badezimmer mit Wanne und Dusche
- es wird ohne Einbauküche verkauft
- Heizung aus 2006

**Objektnummer: 26293029 - 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 Landeskrees 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. Für Ihre schulpflichtigen Kinder werden alle Schulformen angeboten.

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: 26293029 - 27801 Dötlingen**

## Weitere Informationen

**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: 26293029 - 27801 Dötlingen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Heinz Stoffels**

---

**Mühlenstraße 7, 27777 Ganderkesee**

**Tel.: +49 4222 - 94 62 07 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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