

Düsen

# Idyllisches Einfamilienhaus in direkter Feldrandlage

Objektnummer: 26293024

RESERVIERT



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

**KAUFPREIS: 335.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.222 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26293024 - 27243 Dünsen**

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

**Objektnummer: 26293024 - 27243 Dünsen**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26293024</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 135 m<sup>2</sup></b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>
<b>Zimmer</b>	<b>6</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1962</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz, 1 x Garage</b>

<b>Kaufpreis</b>	<b>335.000 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>2016</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 60 m<sup>2</sup></b>
<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon</b>

**Objektnummer: 26293024 - 27243 Dünsen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>101.50 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>12.03.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1962</b>

Objektnummer: 26293024 - 27243 Dünsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26293024 - 27243 Dünsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26293024 - 27243 Dünsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26293024 - 27243 Dünsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26293024 - 27243 Dünsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26293024 - 27243 Dünsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26293024 - 27243 Dünsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26293024 - 27243 Dünsen

## Die Immobilie



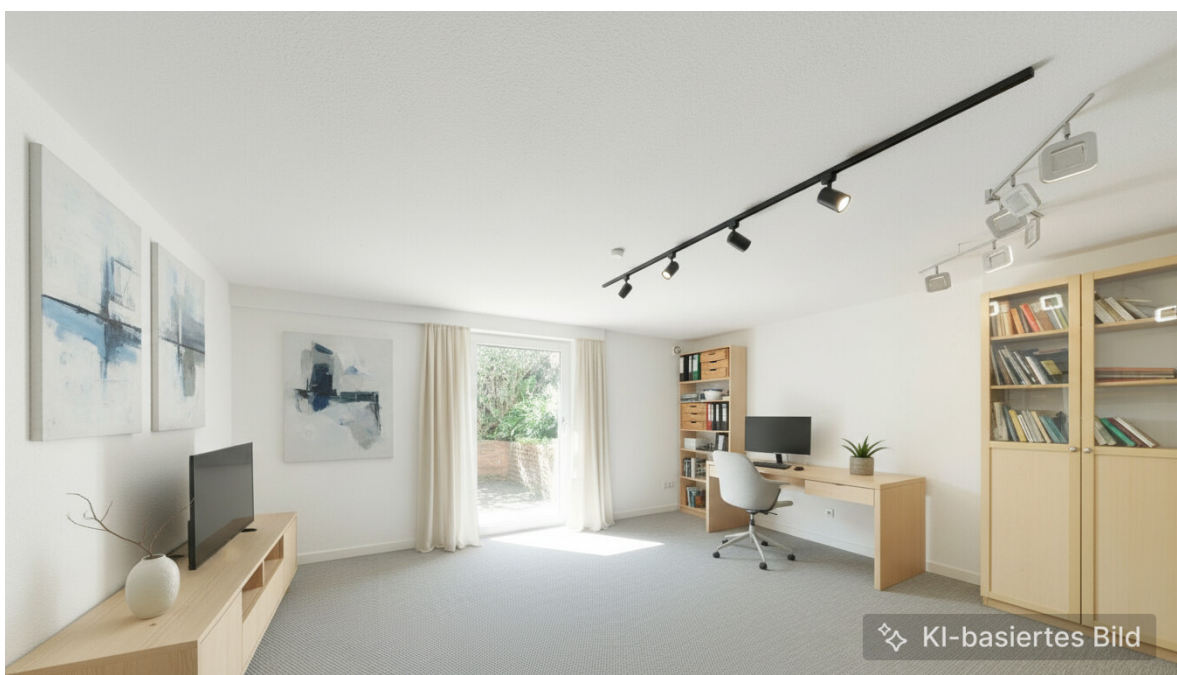
Objektnummer: 26293024 - 27243 Dünsen

## Die Immobilie



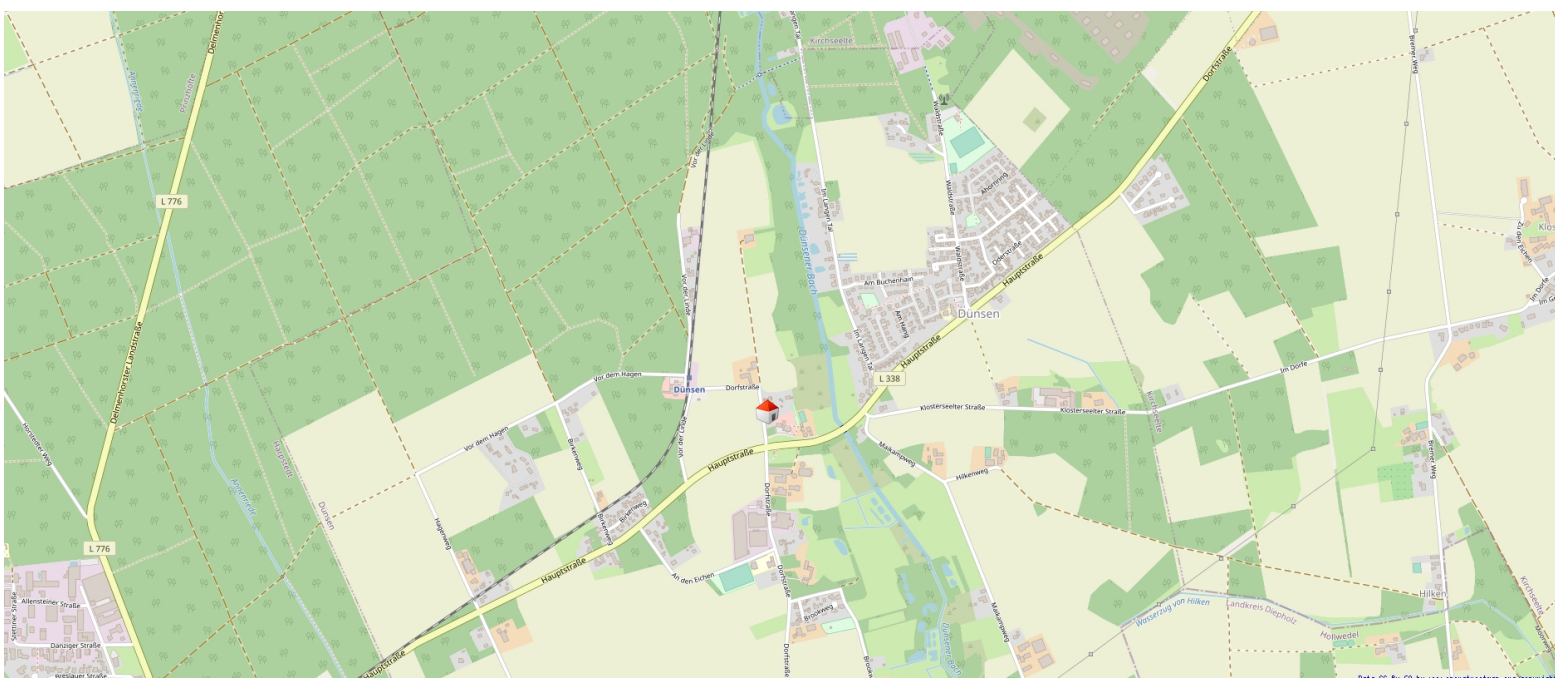
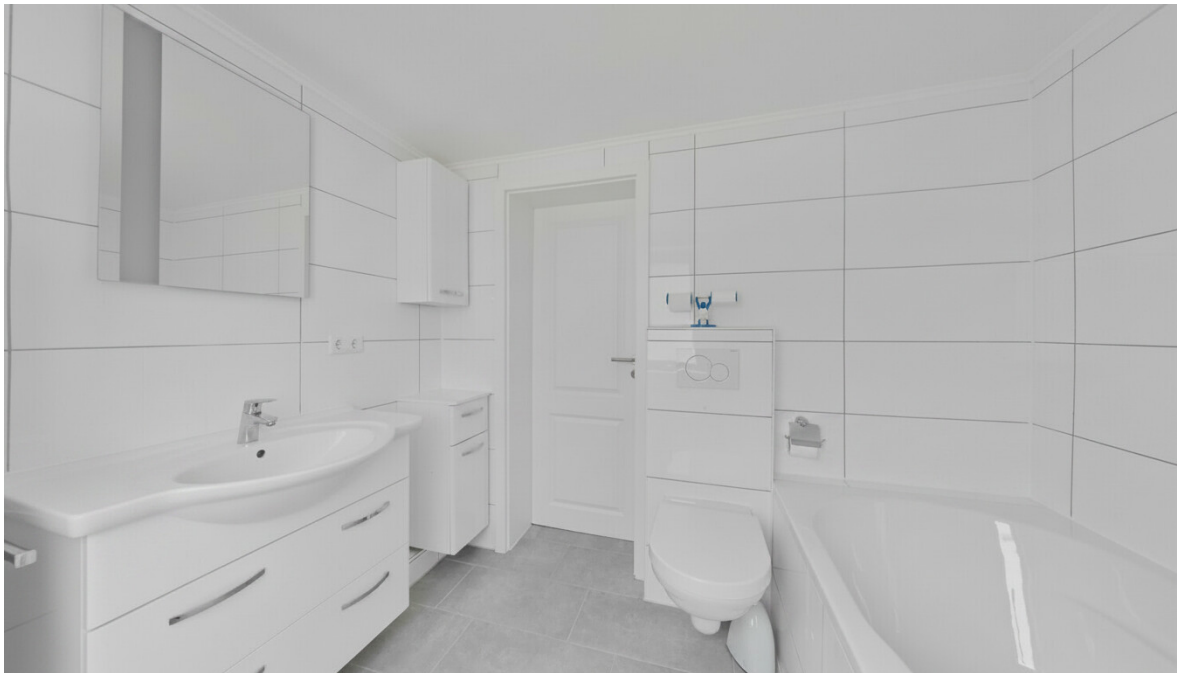
Objektnummer: 26293024 - 27243 Düsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26293024 - 27243 Dünsen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26293024 - 27243 Dünsen

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 26293024 - 27243 Dünsen

## 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: 26293024 - 27243 Dünsen**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses gepflegte Einfamilienhaus verbindet großzügige Platzverhältnisse mit einer ruhigen Feldrandlage auf einem ca. 1.222 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie bietet einen freien Blick ins Grüne sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Das ursprünglich im Jahr 1962 errichtete Haus wurde zwischen 2016 und 2018 umfassend modernisiert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Der Eingangsbereich führt in den großzügigen Wohn und Essbereich mit großen Fensterflächen und Kaminofen. Durch die offene Gestaltung entsteht ein heller und gut nutzbarer Wohnbereich.

Die moderne Einbauküche integriert sich funktional in das Raumkonzept und bietet ausreichend Platz für den täglichen Gebrauch. Im Obergeschoss befinden sich weitere Wohnräume, die sich ideal als Schlaf Kinder oder Arbeitszimmer nutzen lassen.

Die vorhandene Raumaufteilung ermöglicht unterschiedliche Nutzungskonzepte und bietet ausreichend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse. Zusätzliche Wohn- und Nutzfläche steht im Souterrain zur Verfügung. Die dort befindlichen Räume eignen sich beispielsweise für Hobby Gäste oder Arbeitsbereiche und erweitern die Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie sinnvoll. Der Außenbereich verfügt über ein großzügiges Grundstück mit Gartenflächen und verschiedenen Gestaltungsmöglichkeiten.

Die ruhige Lage am Feldrand kombiniert naturnahes Wohnen mit gleichzeitig guter Erreichbarkeit der umliegenden Ortschaften. Eine Immobilie mit großzügigem Platzangebot, modernisiertem Zustand und attraktiver Lage im Grünen.

Sollte diese Immobilie Ihr Interesse geweckt haben, stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne zur Verfügung.

**Objektnummer: 26293024 - 27243 Düsen**

## **Ausstattung und Details**

- Feldrandlage
- Wohnfläche ca. 135 m<sup>2</sup>
- Großzügiges Grundstück ca. 1.222 m<sup>2</sup>
- Modernisiert 2016/2018
- Moderne Einbauküche
- Gäste-WC
- Duschbad im OG
- Balkon
- Badewannenbad im Souterrain
- Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung
- Elektrische Rollläden
- Ofen im EG und im Souterrain
- Garage für 2 PKW - Werkstatt

**Objektnummer: 26293024 - 27243 Dünsen**

## **Alles zum Standort**

**Dünsen ist eine ruhige, naturnah gelegene Gemeinde im Landkreis Oldenburg in Niedersachsen und gehört zur Samtgemeinde Harpstedt. Die Ortschaft liegt südlich von Delmenhorst und nordöstlich von Wildeshausen, eingebettet in die reizvolle Landschaft des Oldenburger Landes.**

**Die Umgebung ist geprägt von Wiesen, Feldern und kleinen Waldgebieten und bietet einen hohen Erholungswert. Die Nähe zum Naturpark Wildeshauser Geest macht die Lage besonders attraktiv für Natur- und Ruhesuchende.**

**Trotz der ländlichen Idylle ist Dünsen verkehrstechnisch gut angebunden. Die Autobahn A1 ist schnell erreichbar und ermöglicht eine zügige Verbindung in Richtung Bremen und Osnabrück. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im nahegelegenen Harpstedt.**

**Objektnummer: 26293024 - 27243 Dünsen**

## 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: 26293024 - 27243 Dünsen**

## **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)**