

**Dötlingen**

# Neuwertiges Ein-/ Zweifamilienhaus in energetischer Bauweise in Dötlingen Brettorf

**Objektnummer: 26293012**



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

**KAUFPREIS: 529.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 179,21 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 747 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26293012 - 27801 Dötlingen**

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

Objektnummer: 26293012 - 27801 Dötlingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26293012	Kaufpreis	529.000 EUR
Wohnfläche	ca. 179,21 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Bauweise	Holz
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 47 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	2022		
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz		

Objektnummer: 26293012 - 27801 Dötlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	52.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.06.2031	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 26293012 - 27801 Dötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26293012 - 27801 Dötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26293012 - 27801 Dötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26293012 - 27801 Dötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26293012 - 27801 Dötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26293012 - 27801 Dötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26293012 - 27801 Dötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26293012 - 27801 Dötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26293012 - 27801 Dötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26293012 - 27801 Dötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26293012 - 27801 Dötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26293012 - 27801 Dötlingen

## Grundrisse

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Grundriss, nicht maßstabes

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Grundriss, nicht maßstabes

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: 26293012 - 27801 Dötlingen**

## Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 2022 errichtete Einfamilienhaus präsentiert sich in neuwertigem Zustand und überzeugt durch eine hochwertige Ausstattungsqualität. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 179,21 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 747 m<sup>2</sup> bietet das Haus hervorragende Voraussetzungen für verschiedenste Wohnkonzepte, darunter Mehrgenerationenwohnen. Die Immobilie verfügt über insgesamt sechs Zimmer, davon drei Schlafzimmer, sowie zwei modern ausgestattete Badezimmer.

Die exklusive, moderne Ausstattung erstreckt sich über beide Wohneinheiten des Hauses. Besonders hervorzuheben sind die beiden hochwertigen Einbauküchen, die viel Komfort in den Alltag bringen und beiden Einheiten eigenständig zur Verfügung stehen. Dies verschafft der Immobilie zusätzliche Flexibilität, beispielsweise für die Nutzung als Mehrgenerationenhaus oder zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Temperaturen in allen Räumen und ermöglicht in Kombination mit der modernen Zentralheizung eine effiziente und komfortable Wärmeversorgung des gesamten Hauses. Ergänzt wird dies durch dreifach-verglaste Fenster, die energetisch ebenfalls höchste Ansprüche erfüllen.

Im Erdgeschoss steht ein Gäste-WC zur Verfügung – eine praktische Ergänzung für Besucher und alltägliche Nutzung. Die beiden Badezimmer sind jeweils mit einer Dusche ausgestattet und überzeugen durch ihre hochwertige Ausstattung und ein modernes Design.

Das Obergeschoss kann zudem flexibel genutzt werden: Neben dem klassischen Wohnbereich ist eine Nutzung als Büro möglich, sodass dieses Haus auch ideale

Bedingungen für das Arbeiten von zuhause bietet. Dadurch eröffnet sich viel Spielraum für die individuellen Bedürfnisse der Bewohner – von Familien über Paare bis hin zu berufstätigen Eigentümern oder kombinierten Wohn- und Arbeitskonzepten.

Auch in Sachen Parkmöglichkeiten wurde an alles gedacht: Ein Doppelcarport mit elektrischem Tor bietet sicheren und witterungsgeschützten Platz für zwei Fahrzeuge und erleichtert die tägliche Nutzung durch den elektrischen Zugang.

Die gesamten Flächen und Ausstattungsmerkmale zeigen den hohen Anspruch, mit dem diese Immobilie geplant und ausgeführt wurde. Dank der Fertigstellung im Jahr 2022 befindet sich das Haus in einem ausgezeichneten, nahezu neuwertigen Zustand. Anspruchsvolle Bauherren profitieren von einer durchdachten Architektur, einer komfortablen technischen Ausstattung und einem gehobenen Ambiente.

Diese Immobilie vereint zeitgemäßes Wohnen mit Flexibilität für unterschiedliche Lebenssituationen und Wohnmodelle. Von der nachhaltigen Haustechnik bis hin zur exklusiven Ausstattung werden vielseitige Ansprüche erfüllt.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich einen Eindruck von dieser Immobilie zu verschaffen und die großzügigen Möglichkeiten kennenzulernen.

**Objektnummer: 26293012 - 27801 Dötlingen**

## Ausstattung und Details

- exklusive, moderne Ausstattung
- sehr energetische Bauweise mit 39,5% weniger Wärmeverlust
- Holzrahmenbauweise
- Fußbodenheizung
- dreifach-verglaste Fenster
- Doppelcarport mit elektrischem Tor
- Zwei Wohneinheiten
- zwei hochwertige Einbauküchen
- zwei Bäder mit Dusche
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Obergeschoss auch nutzbar als Büro
- Mehrgenerationen Wohnen möglich

**Objektnummer: 26293012 - 27801 Dötlingen**

## Alles zum Standort

Dötlingen-Brettorf besticht als idyllische, ländliche Gemeinde, die mit ihrer ruhigen Atmosphäre und einer stabilen Bevölkerungsentwicklung ein besonders sicheres und familienfreundliches Umfeld bietet. Die weitläufige, naturnahe Umgebung schafft Raum für ein harmonisches Miteinander in einer homogenen Gemeinschaft, die Wert auf Geborgenheit und nachhaltige Lebensqualität legt. Trotz der ländlichen Prägung profitieren Familien hier von der Nähe zu den regionalen Zentren Wildeshausen und Oldenburg, die eine verlässliche Grundversorgung und Infrastruktur gewährleisten.

In Dötlingen-Brettorf finden Familien einen Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen können – eingebettet in eine Umgebung, die Sicherheit und Ruhe ausstrahlt. Die ländliche Struktur lädt zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in der Natur ein, die das Familienleben bereichern und gemeinsame Erlebnisse fördern. Die geringe Bevölkerungsdichte und das Fehlen von Hektik schaffen Raum für entspannte Nachbarschaften und eine starke Gemeinschaft, die besonders für Familien von unschätzbarem Wert ist.

Obwohl das unmittelbare Angebot an Bildungseinrichtungen, Gesundheitsversorgung und Freizeitangeboten vor Ort begrenzt ist, profitieren Bewohner von der guten Erreichbarkeit der nahegelegenen Städte Wildeshausen und Oldenburg. Dort finden Familien eine Vielzahl an Schulen, Kindergärten und medizinischen Einrichtungen, die in wenigen Autominuten erreichbar sind. Die ruhige Lage und die sichere Umgebung machen Dötlingen zu einem idealen Rückzugsort, an dem Familien ihre Zukunft in einem vertrauensvollen und behüteten Rahmen gestalten können.

Für Familien, die Wert auf eine harmonische Balance zwischen naturnahem

Wohnen, Sicherheit und einer starken Gemeinschaft legen, bietet Dötlingen einen unvergleichlichen Lebensraum – ein Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Eltern eine nachhaltige Lebensqualität genießen können.

**Objektnummer: 26293012 - 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)