

Großenkneten

# Geschmackvolles Einfamilienhaus mit traumhaftem Weitblick

Objektnummer: 24293038

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 308 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 6.776 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24293038 - 26197 Großenkneten

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

Objektnummer: 24293038 - 26197 Großenkneten

## Auf einen Blick

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Objektnummer | 24293038                |
| Wohnfläche   | ca. 308 m²              |
| Dachform     | Walmdach                |
| Zimmer       | 10                      |
| Schlafzimmer | 4                       |
| Badezimmer   | 3                       |
| Baujahr      | 1963                    |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 895.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2013                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon         |

Objektnummer: 24293038 - 26197 Großenkneten

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Pellet          | Endenergiebedarf            | 116.44 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 11.09.2034      | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Pelletheizung   | Baujahr laut Energieausweis | 1963           |



Objektnummer: 24293038 - 26197 Großenkneten

## Die Immobilie





Objektnummer: 24293038 - 26197 Großenkneten

## Die Immobilie





Objektnummer: 24293038 - 26197 Großenkneten

## Die Immobilie





Objektnummer: 24293038 - 26197 Großenkneten

## Die Immobilie





Objektnummer: 24293038 - 26197 Großenkneten

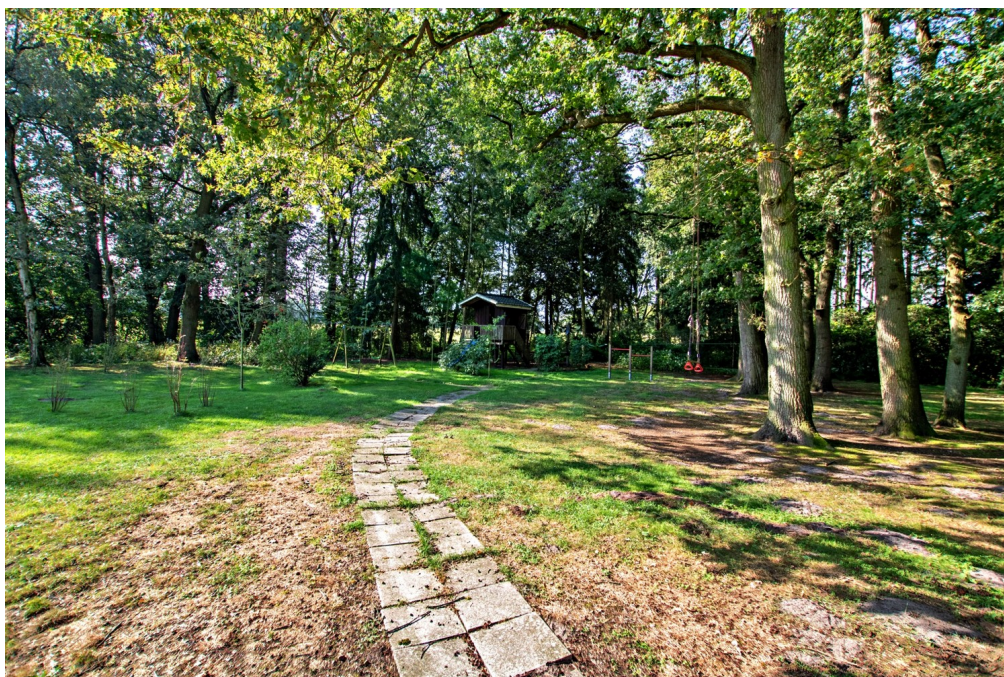
## Die Immobilie





Objektnummer: 24293038 - 26197 Großenkneten

## Die Immobilie





Objektnummer: 24293038 - 26197 Großenkneten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293038 - 26197 Großenkneten

## Die Immobilie





Objektnummer: 24293038 - 26197 Großenkneten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293038 - 26197 Großenkneten

## Die Immobilie





Objektnummer: 24293038 - 26197 Großenkneten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293038 - 26197 Großenkneten

## Die Immobilie





Objektnummer: 24293038 - 26197 Großenkneten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293038 - 26197 Großenkneten

## Die Immobilie





Objektnummer: 24293038 - 26197 Großenkneten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24293038 - 26197 Großenkneten

## Die Immobilie





Objektnummer: 24293038 - 26197 Großenkneten

## Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

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: 24293038 - 26197 Großenkneten

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige Immobilie mit einer Wohnfläche von ca. 308 m<sup>2</sup> befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 6776 m<sup>2</sup> und eignet sich ideal als Familienhaus. Das Haus wurde im Jahr 1963 erbaut und über die letzten Jahre aufwendig modernisiert und instand gehalten. Es ist in einem sehr gepflegten Zustand und bietet luxuriöse Ausstattungen für höchsten Wohnkomfort. Das Haus verfügt über insgesamt 10 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, 1 Büro, 1 Gästezimmer und 3 Badezimmer. Im Erdgeschoss sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme, während im Wohnbereich ein Kamin Como von Hase für gemütliche Stunden sorgt. Bodentiefe Fensterfronten im Wohn- und Essbereich bieten einen herrlichen Weitblick und führen zur Terrasse, die zum Entspannen im Freien einlädt. Die maßgefertigte Massivholzküche aus hessischer Eiche ist ein Highlight des Hauses und verfügt über eine versenkbare Silverline Dunstabzugshaube. Ein Hauswirtschaftsraum mit Küchenzeile und Kühlschrank sowie ein Wellnessbereich aus dem Jahr 2023 mit einer Sauna (Tylö) und einer Manufactum Kupferbadewanne bieten zusätzlichen Komfort. Der Wellnessbereich bietet zusätzlich nebenliegend einen Ruheraum. Im Außenbereich befinden sich Obstbäume wie Nashi-Birnen, Pflaumen, Japanischer Pfirsich und verschiedene Apfelsorten, die das Grundstück verschönern. Ein großflächiger Balkon mit Robinien Parkettdielen, ein Doppelcarport und eine Garage mit einem Anschluss für E-Autos runden das Angebot ab. Zusätzlich wurde eine Markise vor dem Wohnbereich im Jahr 2022 installiert, um an sonnigen Tagen Schutz zu bieten. Das Anwesen bietet somit ein harmonisches Zusammenspiel von modernem Komfort, stilvoller Ausstattung und naturnahem Wohnen auf großzügigem Raum. Neben der Naturverbundenheit auf dem eigenen Grundstück, sind schöne Spazierwege in wenigen hundert Metern erreichbar. Der gepflegte Badensee in Westrittrum, der in wenigen Auto- oder Fahrradminuten erreichbar ist, schafft abschließend weiteren Freizeit- und Erholungswert. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 24293038 - 26197 Großenkneten

## Ausstattung und Details

- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Kamin Como von Hase im Wohnbereich
- bodentiefe Fensterfronten im Wohn- / Essbereich mit Zugang zur Terrasse mit Weitblick
- maßgefertigte Massivholzküche aus hessischer Eiche mit versenkbarer Silverline Dunstabzugshaube
- Hauswirtschaftsraum mit Küchenzeile und Kühlschrank
- Wellnessbereich aus 2023 mit Sauna (Tylö) und Manufactum Kupferbadewanne
- Markise vor dem Wohnbereich aus 2022
- großflächiger Balkon mit Robinien Parkettdielen
- Doppelcarport
- Garage mit einem Anschluss für E-Autos im hinter liegenden Schuppen
- Obstbäume auf dem Grundstück ( Nashi-Birnen, Plaumen, Japanischer Pfirsich und verschiedene Apfelsorten)



Objektnummer: 24293038 - 26197 Großenkneten

## Alles zum Standort

Die Immobilie ist in Großenkneten-Moorbek nahe der Gemeinde Dötlingen gelegen und bietet durch die naturverbundene Lage ein mannigfaltiges Angebot an Spazier- und Wanderwegen. Der Badensee West-Rittrum befindet sich in unmittelbarer Nähe und ist somit in wenigen Auto- oder Fahradminuten zu erreichen. Die Gemeinde Dötlingen ist ebenfalls innerhalb kurzer Zeit erreichbar, dort finden Sie einen kleinen Hofladen. Dötlingen bietet weiter mit dem Hunte-Padd schöne Spazierwege, die Natur- und Hundeliebhaber zu schätzen wissen werden. Die Kreisstadt Wildeshausen ist nahe gelegen, bietet eine gute Anbindung an die Regio-S-Bahn nach Bremen und Vechta und an die Autobahn A1. Außerdem finden Sie in Wildeshausen alle Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs so wie sämtliche Bildungseinrichtungen und Ärzte.

Objektnummer: 24293038 - 26197 Großenkneten

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 116.44 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 24293038 - 26197 Großenkneten

## 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)