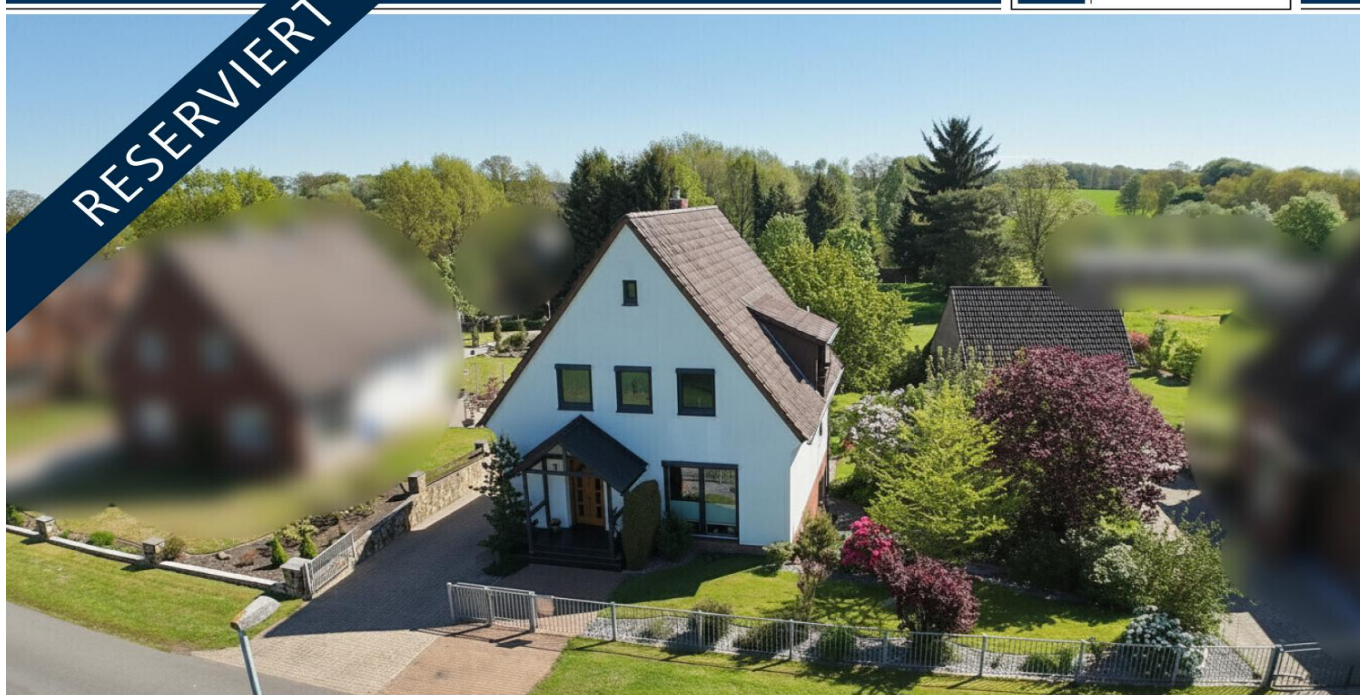


Dünsen

# Idyllisches Einfamilienhaus in direkter Feldrandlage

Número de propiedad: 26293024

RESERVIERT



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

PRECIO DE COMPRA: 335.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 135 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.222 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 26293024 - 27243 Dünsen**

- De un vistazo**
- La propiedad**
- Datos energéticos**
- Planos de planta**
- Una primera impresión**
- Detalles de los servicios**
- Todo sobre la ubicación**
- Otros datos**
- Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26293024 - 27243 Düsen

## De un vistazo

Número de propiedad	26293024
Superficie habitable	ca. 135 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1962
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	335.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2016
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 60 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26293024 - 27243 Dünsen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	101.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	12.03.2036	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1962

Número de propiedad: 26293024 - 27243 Dünsen

## La propiedad



Número de propiedad: 26293024 - 27243 Dünsen

## La propiedad



Número de propiedad: 26293024 - 27243 Dünsen

## La propiedad



Número de propiedad: 26293024 - 27243 Dünsen

## La propiedad



Número de propiedad: 26293024 - 27243 Dünsen

## La propiedad



Número de propiedad: 26293024 - 27243 Dünsen

## La propiedad



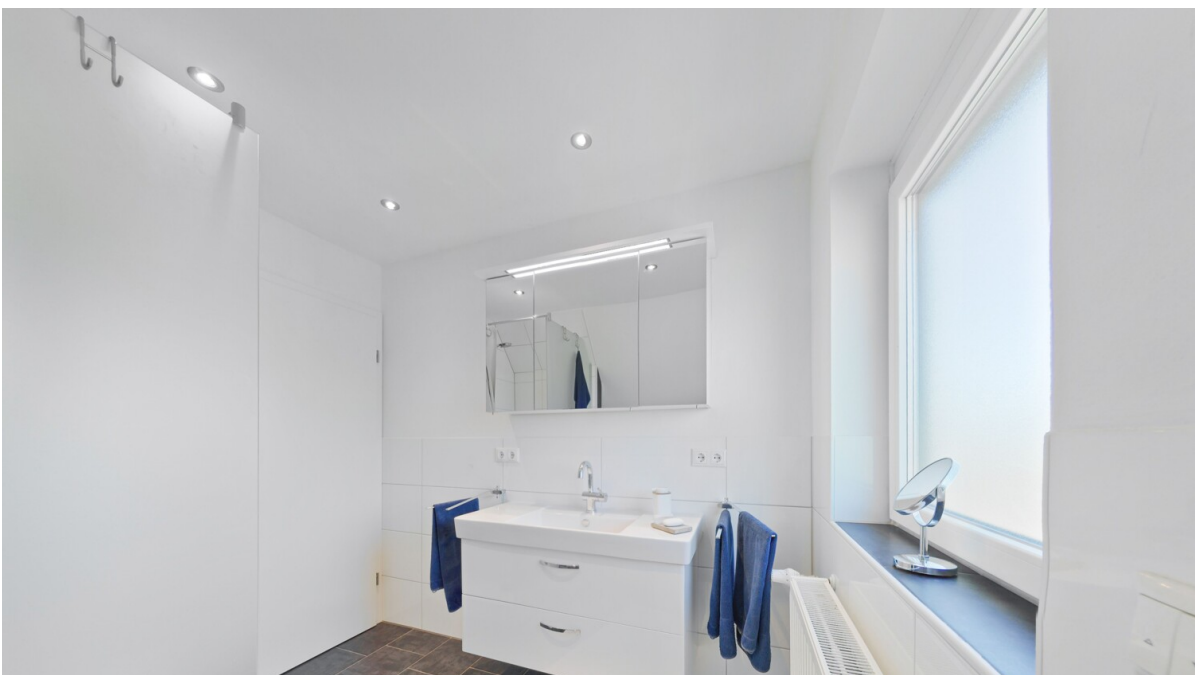
Número de propiedad: 26293024 - 27243 Dünsen

## La propiedad



Número de propiedad: 26293024 - 27243 Düsen

## La propiedad



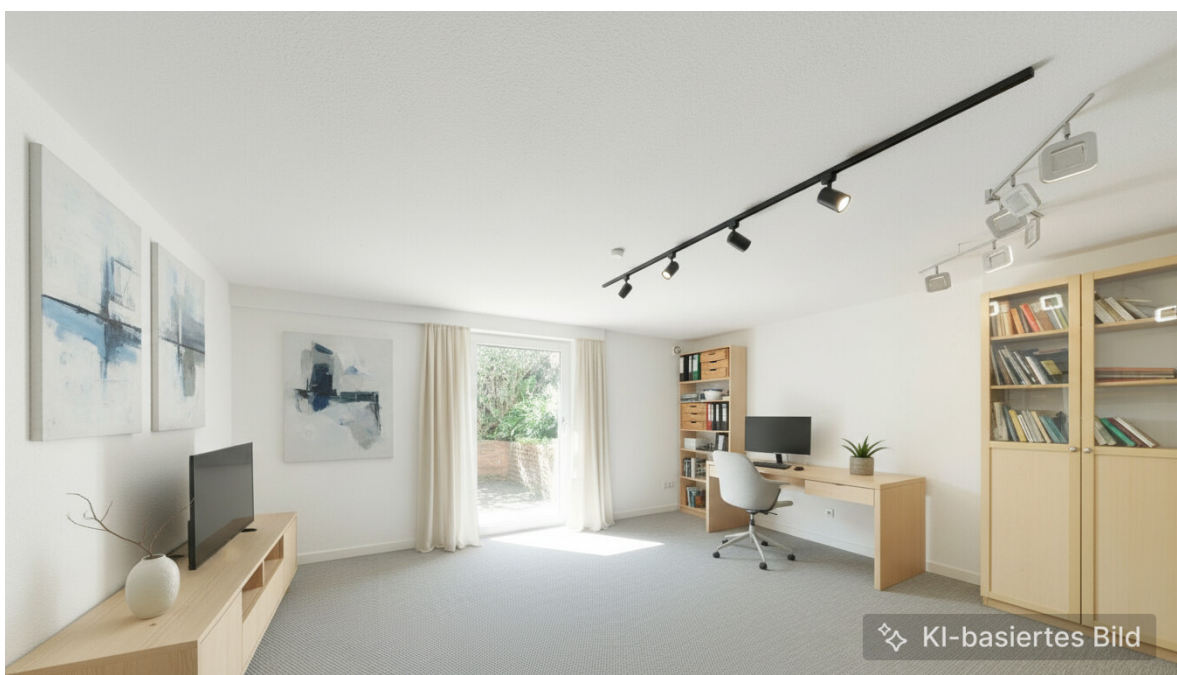
Número de propiedad: 26293024 - 27243 Dünsen

## La propiedad



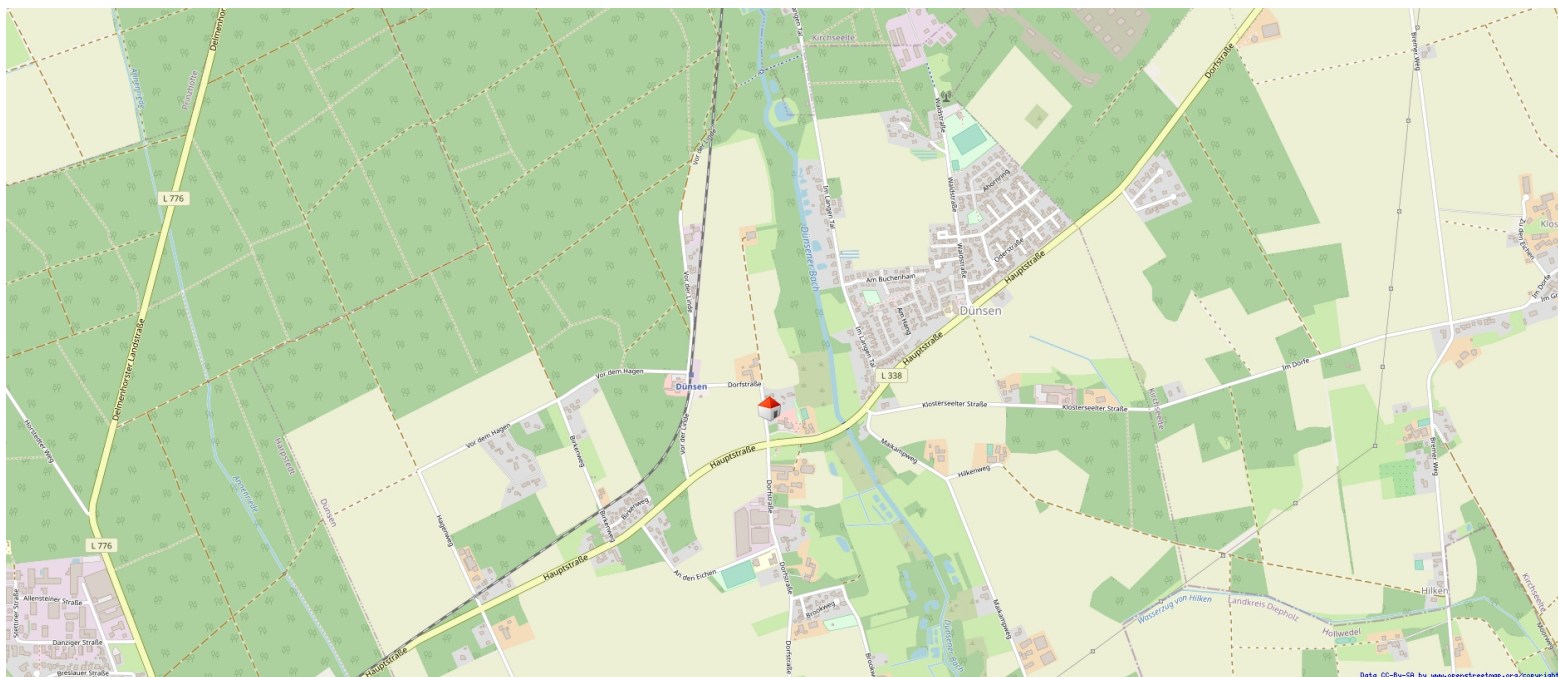
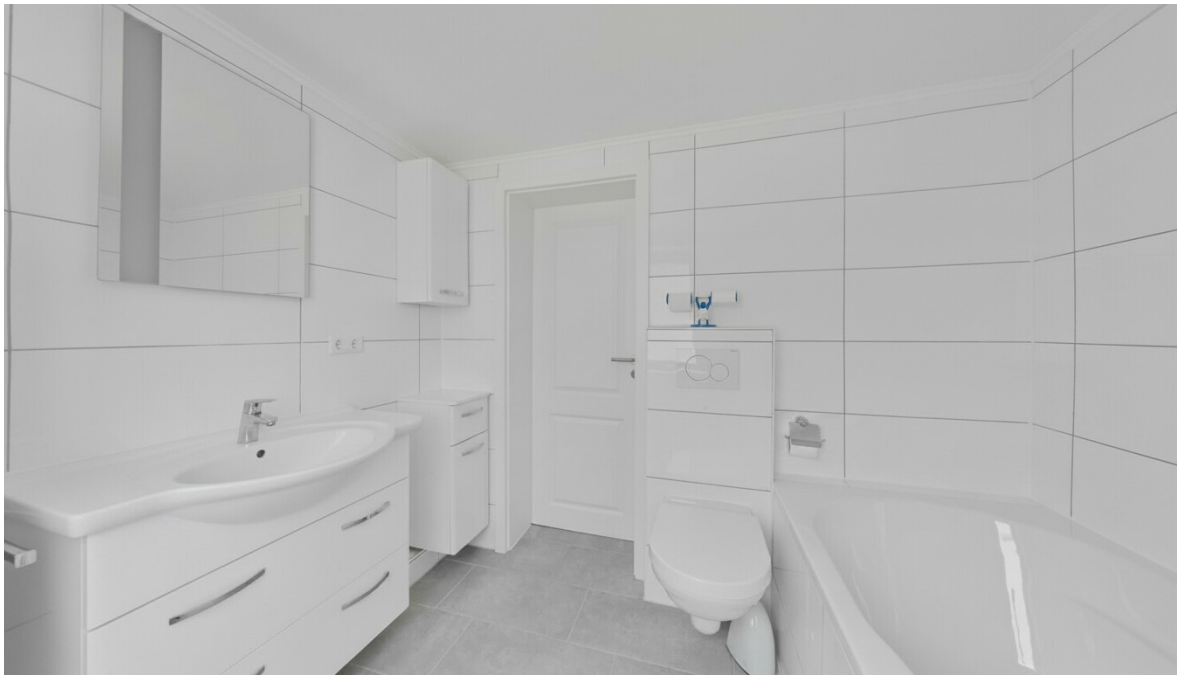
Número de propiedad: 26293024 - 27243 Düsen

## La propiedad



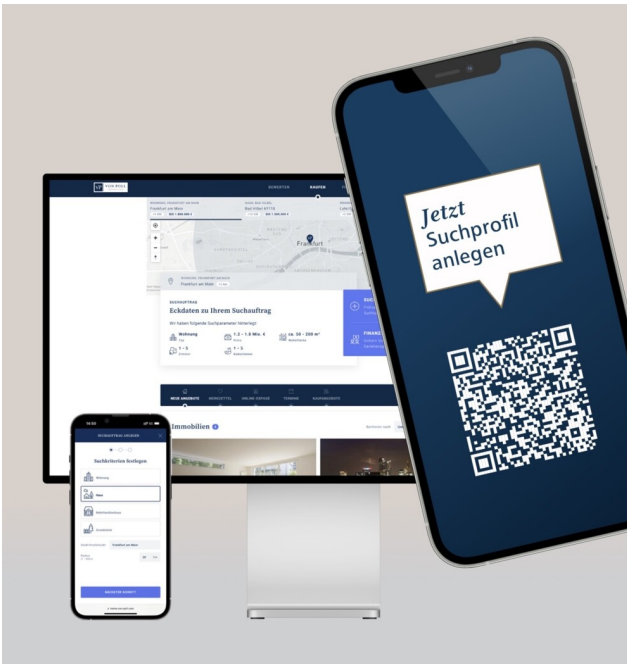
Número de propiedad: 26293024 - 27243 Dünsen

## La propiedad



Número de propiedad: 26293024 - 27243 Düsen

## La propiedad



The advertisement features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet. The desktop monitor displays the Von Poll Immobilien website with a search filter for 'Düsen' and a list of properties. The smartphone and tablet also display the website interface. A speech bubble on the tablet says 'Jetzt Suchprofil anlegen' (Now create search profile) and a QR code is visible below it.

**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 26293024 - 27243 Dünsen

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26293024 - 27243 Dünsen**

## **Una primera impresión**

**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.**

**Número de propiedad: 26293024 - 27243 Düsen**

## **Detalles de los servicios**

- 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

**Número de propiedad: 26293024 - 27243 Dünsen**

## **Todo sobre la ubicación**

**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.**

**Número de propiedad: 26293024 - 27243 Düsen**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26293024 - 27243 Dünsen**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Heinz Stoffels**

---

**Mühlenstraße 7, 27777 Ganderkesee**

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

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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