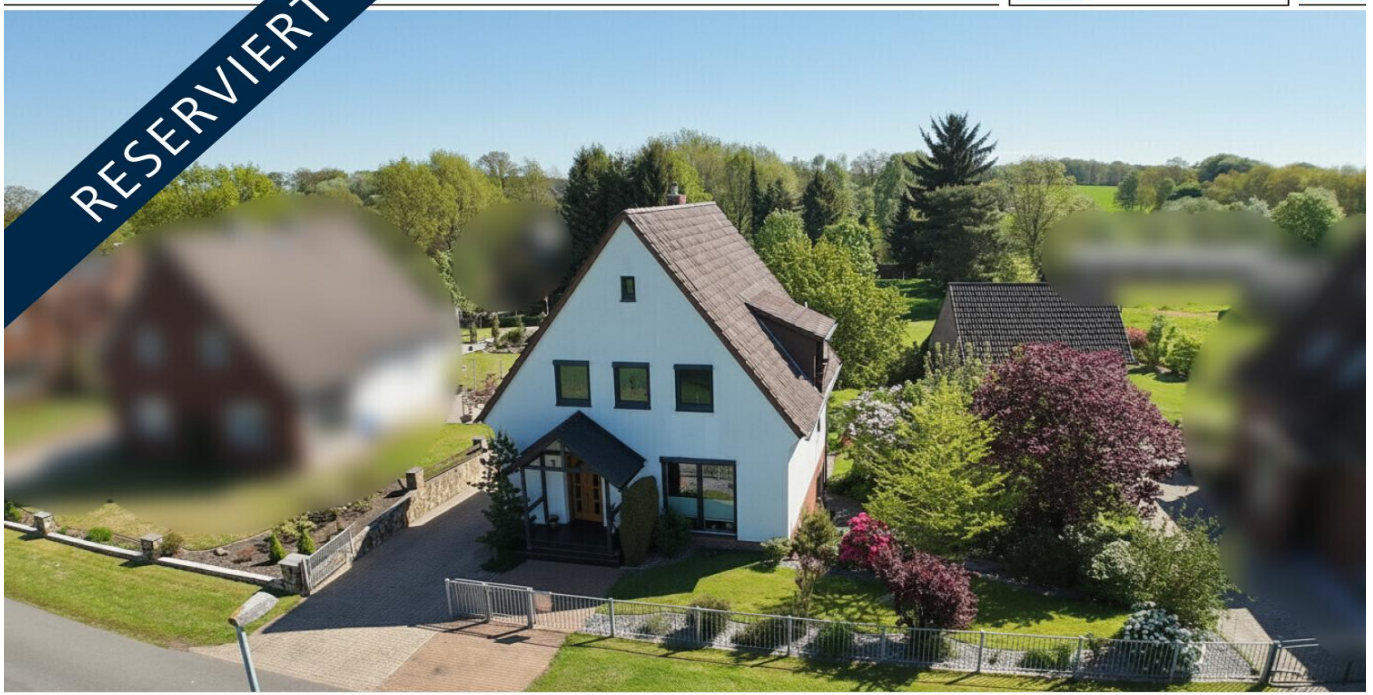


Düsen

Idyllisches Einfamilienhaus in direkter Feldrandlage

Codice oggetto: 26293024

RESERVIERT



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 335.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 135 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.222 m²

Codice oggetto: 26293024 - 27243 Düsen

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26293024 - 27243 Dünsen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26293024
Superficie netta	ca. 135 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1962
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	335.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2016
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 60 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26293024 - 27243 Dünsen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	101.50 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	12.03.2036	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1962

Codice oggetto: 26293024 - 27243 Dünsen

La proprietà



Codice oggetto: 26293024 - 27243 Dünsen

La proprietà



Codice oggetto: 26293024 - 27243 Dünsen

La proprietà



Codice oggetto: 26293024 - 27243 Dünsen

La proprietà



Codice oggetto: 26293024 - 27243 Dünsen

La proprietà



Codice oggetto: 26293024 - 27243 Dünsen

La proprietà



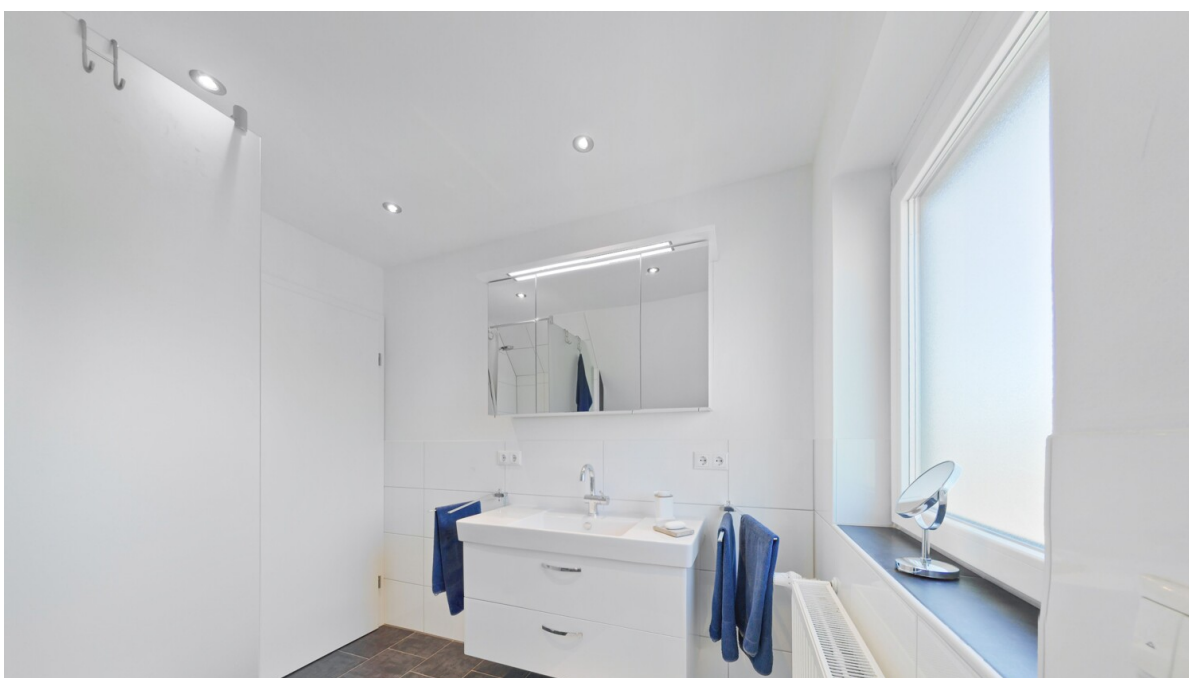
Codice oggetto: 26293024 - 27243 Dünsen

La proprietà



Codice oggetto: 26293024 - 27243 Dünsen

La proprietà



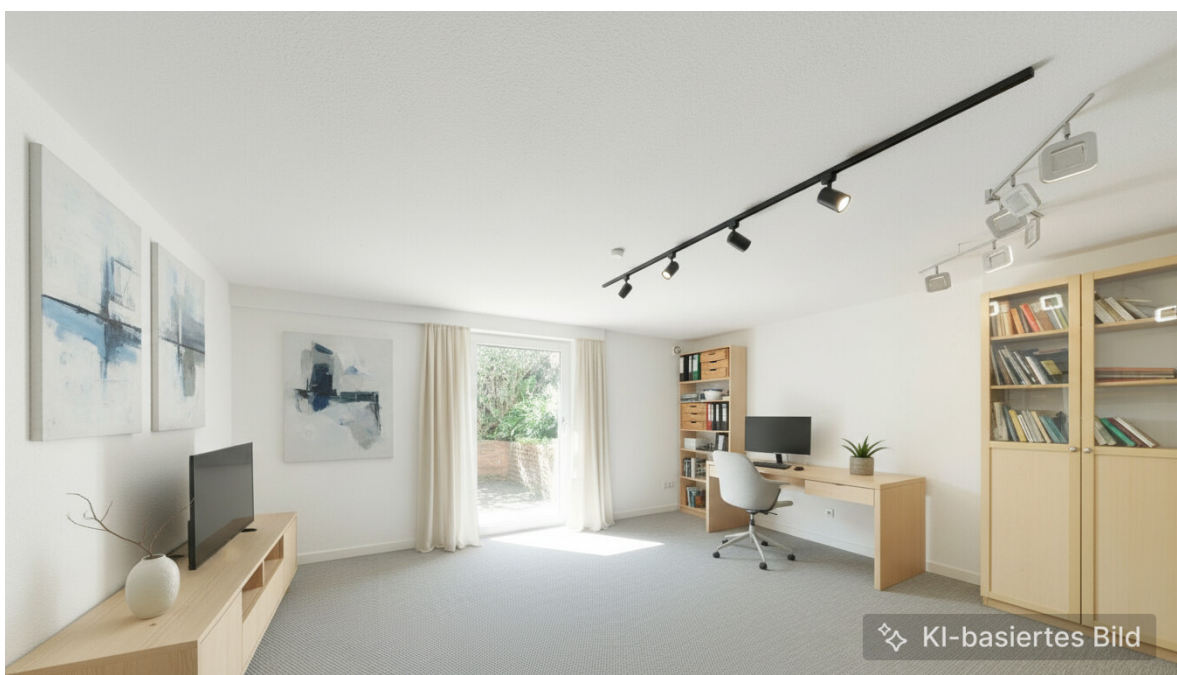
Codice oggetto: 26293024 - 27243 Dünsen

La proprietà



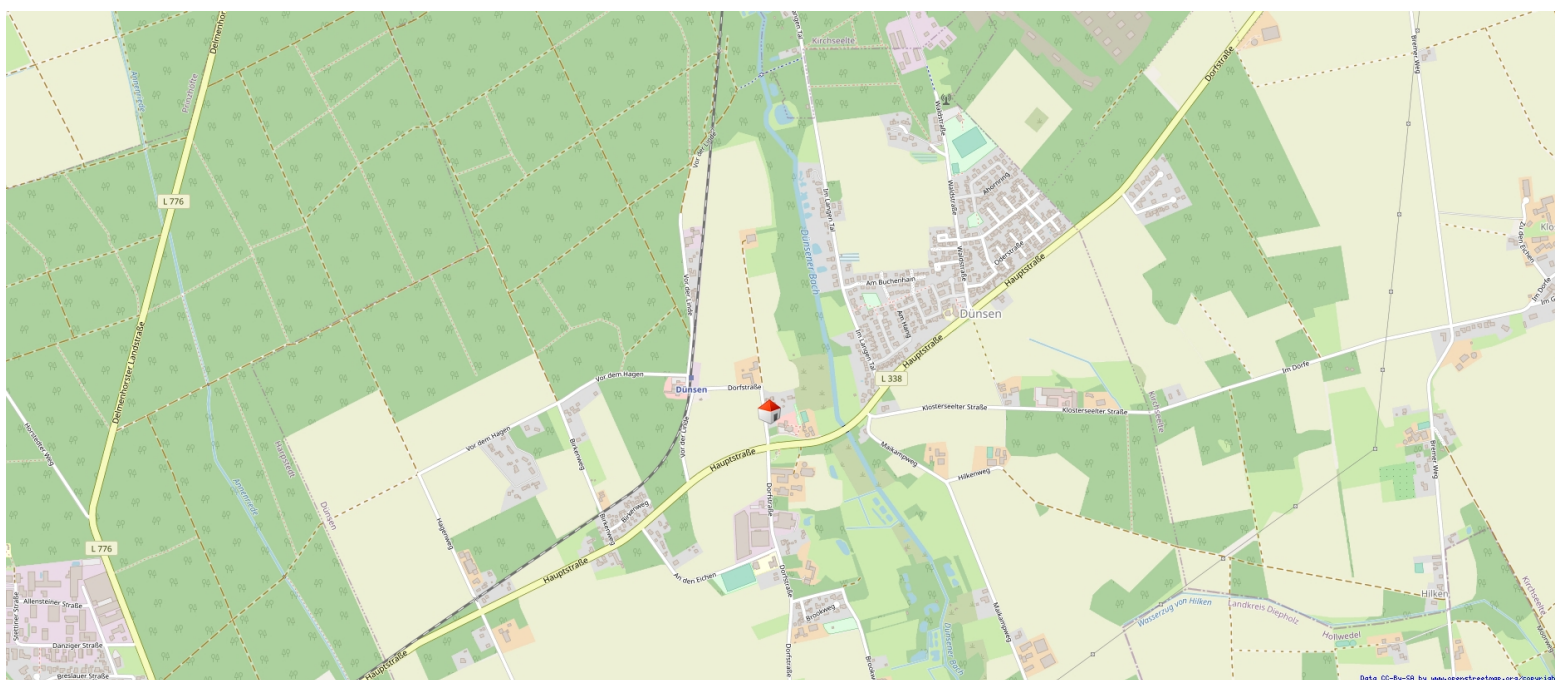
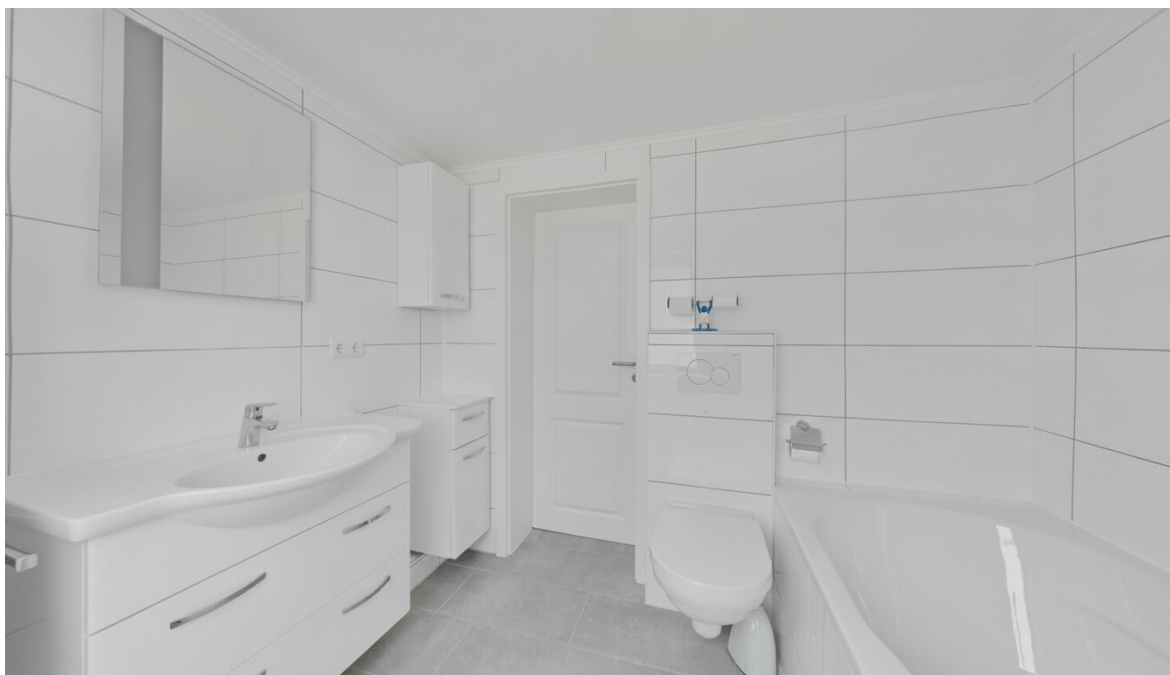
Codice oggetto: 26293024 - 27243 Dünsen

La proprietà



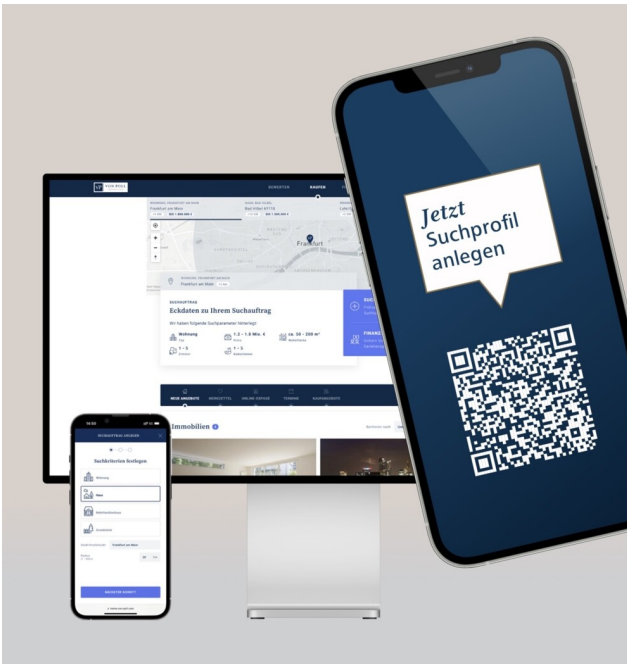
Codice oggetto: 26293024 - 27243 Dünsen

La proprietà



Codice oggetto: 26293024 - 27243 Dünsen

La proprietà



The advertisement features a dark blue background. On the left, there is a desktop monitor displaying a real estate website with a map and search filters. In front of the monitor is a smartphone showing a search profile form. To the right of the smartphone is a tablet displaying a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top right corner of the advertisement area.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26293024 - 27243 Dünsen

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26293024 - 27243 Dünsen

Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus verbindet großzügige Platzverhältnisse mit einer ruhigen Feldrandlage auf einem ca. 1.222 m² 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.

Codice oggetto: 26293024 - 27243 Dünsen

Dettagli dei servizi

- Feldrandlage
- Wohnfläche ca. 135 m²
- Großzügiges Grundstück ca. 1.222 m²
- 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

Codice oggetto: 26293024 - 27243 Dünsen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26293024 - 27243 Dünsen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26293024 - 27243 Dünsen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Heinz Stoffels

Mühlenstraße 7, 27777 Ganderkesee

Tel.: +49 4222 - 94 62 07 0

E-Mail: ganderkesee@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com