

Dötlingen

# Historisches 4-Ständer Fachwerk mit viel Charme auf einmaligem Grundstück für Naturliebhaber

Objektnummer: 25293033



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

KAUFPREIS: 789.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 320 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 7.400 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25293033 - 27801 Dötlingen

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

Objektnummer: 25293033 - 27801 Dötlingen

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25293033                  |
| Wohnfläche   | ca. 320 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 8                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1893                      |
| Stellplatz   | 1 x Garage, 2 x<br>Andere |

|                          |                                                                             |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                | 789.000 EUR                                                                 |
| Haustyp                  | Landhaus                                                                    |
| Provision                | Käuferprovision 3,57<br>% (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises. |
| Zustand der<br>Immobilie | saniert                                                                     |
| Bauweise                 | Massiv                                                                      |
| Ausstattung              | Gäste-WC, Sauna,<br>Kamin, Garten/-<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche         |

Objektnummer: 25293033 - 27801 Dötlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 110.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 12.07.2027     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befeuernng                 | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1893           |

Objektnummer: 25293033 - 27801 Dötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293033 - 27801 Dötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293033 - 27801 Dötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293033 - 27801 Dötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293033 - 27801 Dötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293033 - 27801 Dötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293033 - 27801 Dötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293033 - 27801 Dötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293033 - 27801 Dötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293033 - 27801 Dötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293033 - 27801 Dötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293033 - 27801 Dötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293033 - 27801 Dötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293033 - 27801 Dötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293033 - 27801 Dötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293033 - 27801 Dötlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25293033 - 27801 Dötlingen

## 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: 25293033 - 27801 Dötlingen

## Ein erster Eindruck

Dieses traumhaft gelegene und sehr gepflegte 4-Ständer Fachwerkanwesen mit einer Grundstücksgröße von ca. 7.400 m<sup>2</sup> befindet sich in der Gemeinde Dötlingen. Es wurde 1893 erbaut und im Jahre 1978 kernsaniert. Die großzügige ca. 320 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche erstreckt sich über zwei Etagen.

In das historische Fachwerkhaus gelangen Sie durch die ca. 24 m<sup>2</sup> große Diele. Von dort aus erreichen Sie sowohl das quadratisch zugeschnittene ca 18 m<sup>2</sup> Arbeitszimmer, das hellgeflieste Gäste-WC mit Dusche, als auch den außergewöhnlich großen, hellen Wohnbereich. Der sich dort befindliche massiv gebaute Kamin lädt Sie zu besinnlichen Kaminstunden ein.

Ein weiterer Flur, der ebenfalls von dem Wohnbereich abgeht, führt Sie in Ihren Schlafbereich mit Zugang zum erstklassigem, idyllisch angelegtem mediterranen Senkgarten mit Marmorkies und Ibbenbürener Sandstein. Der Flur führt Sie ebenfalls in das Tageslicht Bad mit Dusche und Badewanne.

Die weiteren Räumlichkeiten des Erdgeschosses sind die ca. 21 m<sup>2</sup> rechteckig zugeschnittene Küche mit Essecke, die sehr große und mit einem Kachelofen eingerichtete ca. 83 m<sup>2</sup> Tenne und der Vorratsraum mit angrenzendem Heizungsraum. Die exklusive Küche mit hochwertigen Granitarbeitsflächen und Elektrogeräten ist im Kaufpreis inkludiert. In Ihre zukünftige Kochoase gelangen Sie durch die Tenne, den Wohnbereich und von dem Außenbereich.

In dem Heizungsraum ist eine Gasheizung mit Brennwerttechnik und separatem Warmwasserspeicher (160 Liter) von dem Hersteller Viessmann eingebaut worden.

In das Obergeschoss mit Galerie gelangen Sie durch die breite Holztreppe in der Diele. Hier befinden sich drei weitere Zimmer. Als Ruheort eignet sich optimal die stilvolle Dampfsauna mit integrierter Farblichttherapie.

Sollte Ihnen die Wohnfläche nicht ausreichen, haben Sie die Möglichkeit das Obergeschoss weiter auszubauen. Der ausbaufähige Raum wird zur Zeit als Stauraum genutzt.

Auf Sie wartet ein liebevoll, außergewöhnlich angelegter, sehr gepflegter Garten mit erhaltenem alten Baumbestand und historischen Nebengebäuden, wie beispielsweise das Backhaus aus originalelem Schamott und die alte Wagenremise.

Zudem befindet sich angrenzend an der Holzterrasse eine wunderschöne und vor allem gepflegte Teichanlage mit verschiedenen Ebenen.

Die Grünflächen bewässern Sie mit einem Brunnensystem.

Erwähnenswert ist auch, dass das Grundstück komplett umzäunt ist und über eine Panikbeleuchtung verfügt, die von nahezu allen Räumlichkeiten des Hauses aus gesteuert werden kann. Interessant für Tierliebhaber ist, dass weitere Bereiche auf dem Grundstück umzäunt wurden, sodass eine artgerechte Tierhaltung möglich ist.

Das nebenliegende Stallgebäude präsentiert sich in einem guten Zustand. Hier wäre gegebenenfalls eine Umnutzung denkbar. Konkrete Vorhaben müssten mit dem zuständigen Bauamt besprochen werden.

Für ausreichende PKW-Stellplätze ist auch gesorgt. Zum einen können Sie die sehr gut erhaltene Wagenremise mit innenliegender Werkstatt und originalem Dach für 2-3 Autos oder die gegenüberliegende umgebaute Scheune zur Garage mit angrenzendem Schuppen als Stellfläche nutzen.

Objektnummer: 25293033 - 27801 Dötlingen

## Ausstattung und Details

- Seit 1996 erfolgen in regelmäßigen Abständen weitere Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen
- Heizanlage "Viessmann" aus dem Jahr 2011
- Fußbodenheizung
- Miele Elektrogeräte in der Küche
- Dampfsauna mit Fabrlchttherapie
- Teichanlage mit verschiedenen Ebenen und wertvollen Kois
- Filteranlage Fa. Oase, Modell: BioTec Screenmatic
- mediterraner Senkgarten mit Mamorkies und Ibberbürener Sandstein
- Panikbeleuchtung
- Bewässerungsbrunnen
- Hof- und Wegpflasterung aus altem gebrannten Klinker, Granit und Blaubasalt
- alter, bestehender Baumbestand
- Stallgebäude ca. 169 m<sup>2</sup>
- Wagenremise mit Werkstatt ca. 105 m<sup>2</sup>
- Scheune ca. 50 m<sup>2</sup>
- PV-Anlage aus 2024

Objektnummer: 25293033 - 27801 Dötlingen

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Dötlingen liegt im Gebiet des Naturparkes Wildeshauser Geest. Die Gemeinde hat fünf Nachbargemeinden. Im Nordosten grenzt Dötlingen an die Gemeinde Ganderkesee, im Südosten an die Gemeinde Prinzhöfte, im Süden und Südwesten an die Stadt Wildeshausen, im Westen an die Gemeinde Großenkneten und im Nordwesten an die Gemeinde Hatten.

Im Jahr 2010 hat die Gemeinde Dötlingen an dem Wettbewerb "Unser Dorf hat Zukunft" teilgenommen und wurde mit "Gold" ausgezeichnet für ein besonders zukunftsfähiges Dorfkonzept. Zudem finden sich in der Umgebung über 30 Großsteingräber, die Zeugen einer frühen Besiedlung des Gebietes sind.

Verkehrstechnisch erreichen Sie die Gemeinde Dötlingen über die Autobahn A 1, Anschlussstelle Wildeshausen-Nord und der Bundesstraße 213. Stündlich können Sie Zugfahrten in Richtung Osnabrück und Bremen auf dem Bahnhof Brettorf in Anspruch nehmen.

Die Kreisstadt Wildeshausen des Landekreises Oldenburg ist mit ihrer Entfernung von ca. 6 Kilometer ebenso in kurzer Zeit erreichbar. Die Stadt befindet sich in der Metropolregion Bremen/Oldenburg, liegt unmittelbar an der Autobahn A 1 und ist zudem mit der Nordwestbahn zu erreichen.

Sowohl für kulturelle Angebote, medizinischer Versorgung (z.B. das Krankenhaus Johanneum), als auch für eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten ist gesorgt. Für Ihre schulpflichtigen Kinder werden alle Schulformen angeboten.

Die nächsten Großstädte sind Oldenburg im Norden (ca. 30 km), Bremen im Nordosten (ca. 30 km) und Osnabrück im Süden (ca. 70 km). Der nächstgelegene Flughafen liegt in der Hansestadt Bremen.

Objektnummer: 25293033 - 27801 Dötlingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.7.2027.  
Endenergiebedarf beträgt 110.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1893.  
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: 25293033 - 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)