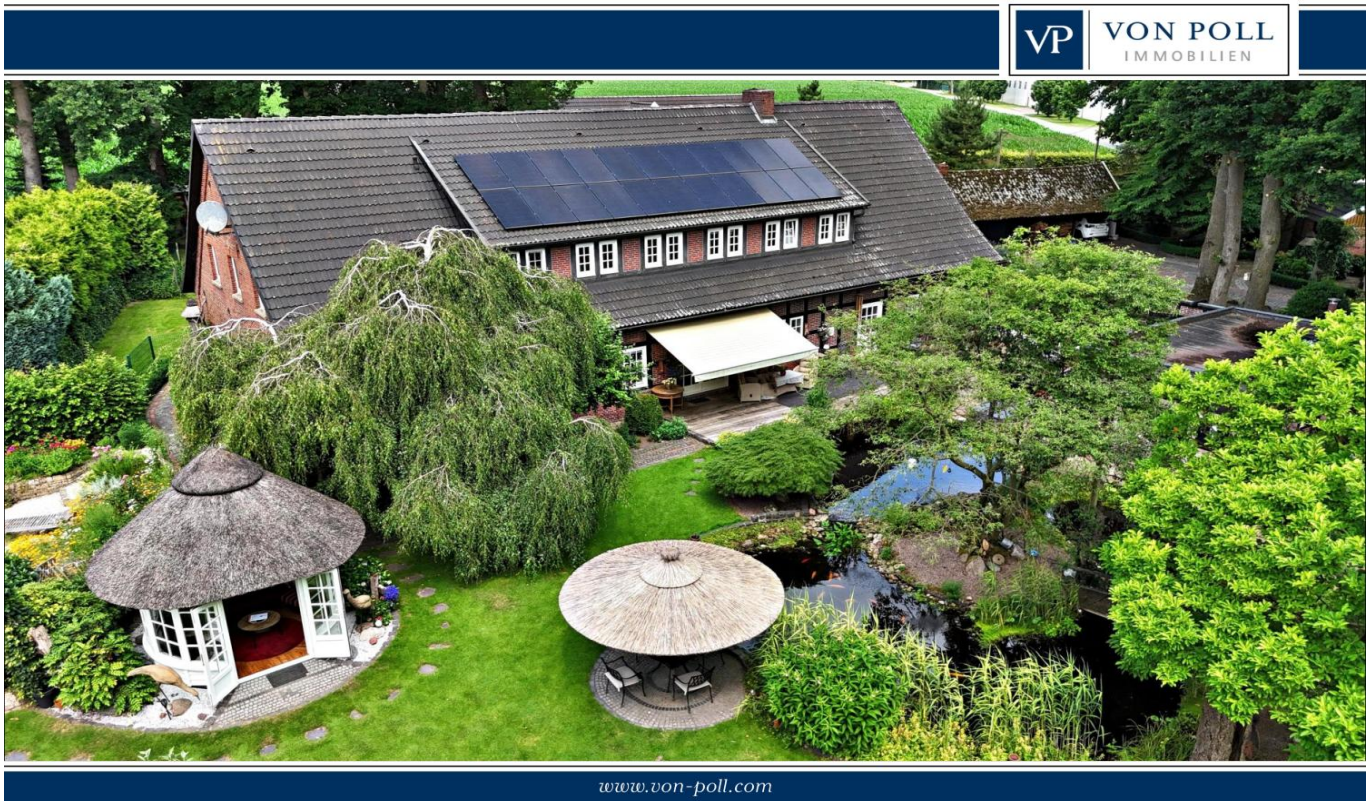
Dötlingen

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

CODICE OGGETTO: 25293033



PREZZO D'ACQUISTO: 789.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 320 m² • **VANI:** 8 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 7.400 m²

CODICE OGGETTO: 25293033 - 27801 Dötlingen

- 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: 25293033 - 27801 Dötlingen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25293033
Superficie netta	ca. 320 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	1893
Garage/Posto auto	1 x Garage, 2 x Altro

Prezzo d'acquisto	789.000 EUR
Casa	Casa rurale
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Stato dell’immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25293033 - 27801 Dötlingen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	12.07.2027
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	110.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1893

CODICE OGGETTO: 25293033 - 27801 Dötlingen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25293033 - 27801 Dötlingen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25293033 - 27801 Dötlingen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25293033 - 27801 Dötlingen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25293033 - 27801 Dötlingen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25293033 - 27801 Dötlingen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25293033 - 27801 Dötlingen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25293033 - 27801 Dötlingen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25293033 - 27801 Dötlingen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25293033 - 27801 Dötlingen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25293033 - 27801 Dötlingen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25293033 - 27801 Dötlingen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25293033 - 27801 Dötlingen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25293033 - 27801 Dötlingen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25293033 - 27801 Dötlingen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25293033 - 27801 Dötlingen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25293033 - 27801 Dötlingen

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: 25293033 - 27801 Dötlingen

Una prima impressione

Dieses traumhaft gelegene und sehr gepflegte 4-Ständer Fachwerkanwesen mit einer Grundstücksgröße von ca. 7.400 m² befindet sich in der Gemeinde Dötlingen. Es wurde 1893 erbaut und im Jahre 1978 kernsaniert. Die großzügige ca. 320 m² Wohn- und Nutzfläche erstreckt sich über zwei Etagen.

In das historische Fachwerkhaus gelangen Sie durch die ca. 24 m² große Diele. Von dort aus erreichen Sie sowohl das quadratisch zugeschnittene ca 18 m² 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 mediteranen 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 m² rechteckig zugeschnittene Küche mit Essecke, die sehr große und mit einem Kachelofen eingerichtete ca. 83 m² 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 originalem 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.

CODICE OGGETTO: 25293033 - 27801 Dötlingen

Dettagli dei servizi

• Seit 1996 erfolgen in regelmäßigen Abständen weitere Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen
• Heizanlage "Viessmann" aus dem Jahr 2011
• Fußbodenheizung
• Miele Elektrogeräte in der Küche
• Dampfsauna mit Fabrlichttherapie
• Teichanlage mit verschiedenen Ebenen und wertvollen Kois
• Filteranlage Fa. Oase, Modell: BioTec Screenmatic
• mediterraner Senkgarten mit Mamorkies und Ibbenbürener Sandstein
• Panikbeleuchtung
• Bewässerungsbrunnen
• Hof- und Wegpflasterung aus altem gebrannten Klinker, Granit und Blaubasalt
• alter, bestehender Baumbestand
• Stallgebäude ca. 169 m²
• Wagenremise mit Werkstatt ca. 105 m²
• Scheune ca. 50 m²
• PV-Anlage aus 2024

CODICE OGGETTO: 25293033 - 27801 Dötlingen

Tutto sulla posizione

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 Landeskreises 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.

CODICE OGGETTO: 25293033 - 27801 Dötlingen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.7.2027.
Endenergiebedarf beträgt 110.80 kwh/(m²*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 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: 25293033 - 27801 Dötlingen

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