

Dötlingen

# Ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit vielen Nutzungsmöglichkeiten

????????? ??????????: 24293031



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

???? ??????: 299.000 EUR • ??????????: ca. 161 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ????: 2.097 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24293031 - 27801 Dötlingen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ?????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ??????????????
- ?????????????????? ??? ?????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ?????????????????????

???????? ??????????: 24293031 - 27801 Dötlingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24293031	????? ???????	299.000 EUR
????????????	ca. 161 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????? ??????	?????????????? ??????	??????????????	????????????????
?????????	5	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	3	????? ???????????????	2003
????????????	1	?????????	???????
????? ??????????????	1969	??????????????	ca. 121 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	3 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????	????????	????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24293031 - 27801 Dötlingen

?????????????? ????????????

???? ????????????	??????	??????????????????	BEDARF
??????????????	31.08.2026	??????????????	
??????????????????		???????? ????????	203.90 kWh/m²a
???????? ???		??????????????	
???? ??????????????	??????	??????????????	G
		??????????????????	
		??????????????	



???????? ??????????: 24293031 - 27801 Dötlingen

?? ?????????





???????? ??????????: 24293031 - 27801 Dötlingen

?? ?????????





???????? ??????????: 24293031 - 27801 Dötlingen

?? ?????????





???????? ??????????: 24293031 - 27801 Dötlingen

?? ?????????





???????? ??????????: 24293031 - 27801 Dötlingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24293031 - 27801 Dötlingen

?? ??????????





???????? ??????????: 24293031 - 27801 Dötlingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24293031 - 27801 Dötlingen

?? ?????????





???????? ??????????: 24293031 - 27801 Dötlingen

?? ?????????

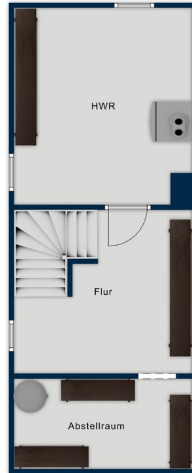


???????? ??????????: 24293031 - 27801 Dötlingen

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????: 24293031 - 27801 Dötlingen

??? ?????? ???????????

Das im Jahr 1969 erbaute Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 161 m<sup>2</sup> befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 2097 m<sup>2</sup>. Das Haus bietet seinen Bewohnern ein komfortables Zuhause mit insgesamt 5 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Badewanne. Die Immobilie verfügt über eine Gas-Heizung, die für angenehme Wärme sorgt. Zudem gibt es ein Gäste-WC sowie eine Garage mit einer hinterliegenden Werkstatt, die perfekt für das Handwerken ist. Das Nebengebäude mit Garage und Partykeller begeistert ebenfalls und bietet sich ideal für gesellige Anlässe mit Freunden und Familie an. Das Grundstück bietet zudem - in Absprache mit den Bauamt- die Möglichkeit einer Teilung und Bebauung im hinteren Bereich, was zusätzliche Potenziale für die Zukunft eröffnet. Die ruhige und dennoch zentrale Lage des Hauses trägt zum Wohlfühlfaktor bei und verspricht eine hohe Lebensqualität. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün und lädt zu Spaziergängen und Erholung an der frischen Luft ein. Insgesamt besticht diese Immobilie durch ihre praktische Aufteilung, die großzügige Größe des Grundstücks sowie die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten der Nebengebäude. Eine Besichtigung lohnt sich auf jeden Fall, um sich von den Vorzügen dieses charmanten Einfamilienhauses selbst zu überzeugen.



???????? ??????????: 24293031 - 27801 Dötlingen

????????????????? ??? ???? ?????

- Gas-Heizung
- Gäste-WC
- Badezimmer mit Badewanne
- Garage mit hinterliegender Werkstatt
- Nebengebäude mit Garage und Partykeller
- das Grundstück ist ggf. teilbar und im hinteren Bereich bebaubar

???????? ??????????: 24293031 - 27801 Dötlingen

??? ??? ??? ????????????

Das Haus liegt in einer verkehrsberuhigten Spielstraße am Rand eines Wohngebietes mit einem herrlichen Blick über die angrenzenden Felder. Durch vielfältige Fuß- und Radwege ist man direkt in der Natur und erreicht in wenigen Minuten einen schönen Wald und daran angrenzend die Hunteniederungen. Die Grundschule, Kindergarten und Sportstätte sind nur wenige Minuten entfernt, ebenso die nächste Bushaltestelle. Die Gemeinde Dötlingen liegt im Gebiet des Naturparkes Wildeshauser Geest. Die Gemeinde grenzt im Nordosten 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. 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. Mit dem Auto erreicht man Oldenburg in ca. 20 Minuten und Bremen in ca. 30 Minuten. Die Kreisstadt Wildeshausen ist nur ca. 6 km entfernt und in wenigen Minuten 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.

??????? ?????????: 24293031 - 27801 Dötlingen

????? ???????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.8.2026. Endenergiebedarf beträgt 203.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.



???????? ??????????: 24293031 - 27801 Dötlingen

????????????? ???????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)