

Großenkneten

# Geschmackvolles Einfamilienhaus mit traumhaftem Weitblick

Número da propriedade: 24293038



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

PREÇO DE COMPRA: 895.000 EUR • ÁREA: ca. 308 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 6.776 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24293038 - 26197 Großenkneten

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24293038 - 26197 Großenkneten

## Numa vista geral

Número da propriedade	24293038	Preço de compra	895.000 EUR
Área	ca. 308 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de quadril	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	10	Modernização / Reciclagem	2013
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	3	Móveis	Terraço, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1963		
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 24293038 - 26197 Großenkneten

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Pellet	Procura final de energia	116.44 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	11.09.2034	Classificação energética	D
Aquecimento	Pellet-Fuelled	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1963

Número da propriedade: 24293038 - 26197 Großenkneten

## O imóvel



Número da propriedade: 24293038 - 26197 Großenkneten

## O imóvel



Número da propriedade: 24293038 - 26197 Großenkneten

## O imóvel



Número da propriedade: 24293038 - 26197 Großenkneten

## O imóvel





Número da propriedade: 24293038 - 26197 Großenkneten

## O imóvel



Número da propriedade: 24293038 - 26197 Großenkneten

## O imóvel



Número da propriedade: 24293038 - 26197 Großenkneten

## O imóvel



Número da propriedade: 24293038 - 26197 Großenkneten

## O imóvel



Número da propriedade: 24293038 - 26197 Großenkneten

## O imóvel



Número da propriedade: 24293038 - 26197 Großenkneten

## O imóvel



Número da propriedade: 24293038 - 26197 Großenkneten

## O imóvel



Número da propriedade: 24293038 - 26197 Großenkneten

## O imóvel





Número da propriedade: 24293038 - 26197 Großenkneten

## O imóvel



Número da propriedade: 24293038 - 26197 Großenkneten

## O imóvel



Número da propriedade: 24293038 - 26197 Großenkneten

## O imóvel



Número da propriedade: 24293038 - 26197 Großenkneten

## O imóvel



Número da propriedade: 24293038 - 26197 Großenkneten

## Plantas dos pisos



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24293038 - 26197 Großenkneten

## Uma primeira impressão

Diese großzügige Immobilie mit einer Wohnfläche von ca. 308 m<sup>2</sup> befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 6776 m<sup>2</sup> und eignet sich ideal als Familienhaus. Das Haus wurde im Jahr 1963 erbaut und über die letzten Jahre aufwendig modernisiert und instand gehalten. Es ist in einem sehr gepflegten Zustand und bietet luxuriöse Ausstattungen für höchsten Wohnkomfort. Das Haus verfügt über insgesamt 10 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, 1 Büro, 1 Gästezimmer und 3 Badezimmer. Im Erdgeschoss sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme, während im Wohnbereich ein Kamin Como von Hase für gemütliche Stunden sorgt. Bodentiefe Fensterfronten im Wohn- und Essbereich bieten einen herrlichen Weitblick und führen zur Terrasse, die zum Entspannen im Freien einlädt. Die maßgefertigte Massivholzküche aus hessischer Eiche ist ein Highlight des Hauses und verfügt über eine versenkbare Silverline Dunstabzugshaube. Ein Hauswirtschaftsraum mit Küchenzeile und Kühlschrank sowie ein Wellnessbereich aus dem Jahr 2023 mit einer Sauna (Tylö) und einer Manufactum Kupferbadewanne bieten zusätzlichen Komfort. Der Wellnessbereich bietet zusätzlich nebenliegend einen Ruheraum. Im Außenbereich befinden sich Obstbäume wie Nashi-Birnen, Pflaumen, Japanischer Pfirsich und verschiedene Apfelsorten, die das Grundstück verschönern. Ein großflächiger Balkon mit Robinien Parkettdielen, ein Doppelcarport und eine Garage mit einem Anschluss für E-Autos runden das Angebot ab. Zusätzlich wurde eine Markise vor dem Wohnbereich im Jahr 2022 installiert, um an sonnigen Tagen Schutz zu bieten. Das Anwesen bietet somit ein harmonisches Zusammenspiel von modernem Komfort, stilvoller Ausstattung und naturnahem Wohnen auf großzügigem Raum. Neben der Naturverbundenheit auf dem eigenen Grundstück, sind schöne Spazierwege in wenigen hundert Metern erreichbar. Der gepflegte Badesee in Westrittrum, der in wenigen Auto- oder Fahrradminuten erreichbar ist, schafft abschließend weiteren Freizeit- und Erholungswert. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Número da propriedade: 24293038 - 26197 Großenkneten

## Detalhes do equipamento

- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Kamin Como von Hase im Wohnbereich
- bodentiefe Fensterfronten im Wohn- / Essbereich mit Zugang zur Terrasse mit Weitblick
- maßgefertigte Massivholzküche aus hessischer Eiche mit versenkbarer Silverline Dunstabzugshaube
- Hauswirtschaftsraum mit KüchENZEILE und Kühlschranks
- Wellnessbereich aus 2023 mit Sauna (Tylö) und Manufactum Kupferbadewanne
- Markise vor dem Wohnbereich aus 2022
- großflächiger Balkon mit Robinien Parkettdielen
- Doppelcarport
- Garage mit einem Anschluss für E-Autos im hinter liegenden Schuppen
- Obstbäume auf dem Grundstück ( Nashi-Birnen, Plaumen, Japanischer Pfirsich und verschiedene Apfelsorten)



Número da propriedade: 24293038 - 26197 Großenkneten

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie ist in Großenkneten-Moorbek nahe der Gemeinde Dötlingen gelegen und bietet durch die naturverbundene Lage ein mannigfaltiges Angebot an Spazier- und Wanderwegen. Der Badensee West-Rittrum befindet sich in unmittelbarer Nähe und ist somit in wenigen Auto- oder Fahrradminuten zu erreichen. Die Gemeinde Dötlingen ist ebenfalls innerhalb kurzer Zeit erreichbar, dort finden Sie einen kleinen Hofladen. Dötlingen bietet weiter mit dem Hunte-Padd schöne Spazierwege, die Natur- und Hundeliebhaber zu schätzen wissen werden. Die Kreisstadt Wildeshausen ist nahe gelegen, bietet eine gute Anbindung an die Regio-S-Bahn nach Bremen und Vechta und an die Autobahn A1. Außerdem finden Sie in Wildeshausen alle Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs so wie sämtliche Bildungseinrichtungen und Ärzte.

Número da propriedade: 24293038 - 26197 Großenkneten

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 116.44 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. 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.

Número da propriedade: 24293038 - 26197 Großenkneten

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)