

Exposé

Einfamilienhaus in dötlingen

1-2 Familienhaus von Privat



Objekt-Nr. OM-405617

Einfamilienhaus

Verkauf: **649.000 €**

27801 dötlingen
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1996	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	1.160,00 m ²	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	278,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	40,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In ruhiger Wohnlage von Neerstedt präsentiert sich dieses freistehende Luxusanwesen für die große Familie oder als 2 Familienhaus. Die Gesamtwohnfläche beträgt 278qm. Das nach Südwest ausgerichtete Grundstück hat eine Gesamtgröße von 1160qm.

Das im Jahr 1996 erbaute Haus wurde ständig renoviert und modernisiert, zuletzt im Jahr 2022. Die sparsame Brennwerttherme wurde Ende 2023 erneuert.

Die im Haus integrierte und vom HWR zugängliche Doppelgarage verfügt über 2 elektrische Garagentore inkl Funkfernbedienung. Eine Grundwasserpumpe ist ebenso vorhanden wie eine Thermosolaranlage für die Warmwasserbereitung. Ferner ist eine große Zisterne vorhanden, in der Regenwasser gesammelt wird und zur Gartenbewässerung genommen werden kann.

Ausstattung

Neue Brennwerttherme aus November 2023.

Fußbodenheizung im gesamten Haus, zusätzlich diverse Heizkörper zur schnellen Reaktion bei Wetterwechsel.

Rollläden elektrisch inkl. Zentralsteuerung.

Absolute Highlights sind die Sauna im Dachboden inkl. Ruheraum mit Bioethanolkamin und Dusche, sowie der Außenpool (7,2 x 3,6m) im Garten und die erst 2025 errichtete Grillstation.

Im Elternbad steht außerdem noch eine Infrarotsauna für den schnellen Einsatz zur Verfügung.

Ein weiteres Highlight ist das Treppenhaus, welches sich in einem als Turm konzipiertem Aufgang befindet (leider auf den Bildern schlecht bis gar nicht zu sehen).

Neben den 2 Gartenhäuschen für Brennholz, Fahrräder, Mülltonnen und Gartengeräten etc ist noch die Photovoltaikanlage auf Basis 3er Balkonkraftwerke zu erwähnen. Ferner ist das Gebäude mit hochwertigen Kupferdachrinnen ausgestattet.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Die Schlafzimmer sind aus Persönlichkeitsrechten bewusst nicht gezeigt, haben aber eine ähnliche Ausstattung und Qualität wie die anderen gezeigten Räume.

Es ist eine Kathrein Satanlage mit 8 Teilnehmern verbaut, sodass ua in jedem Schlafzimmer ein Fernseher betrieben wird.

Lage

Das Objekt befindet sich in einer verkehrsberuhigten Straße im Herzen von Neerstedt.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sowie ein Ärztehaus, Apotheke, Bank, Tankstelle, Friseur etc

Ein ÖPNV fährt regelmäßig von Oldenburg durch Neerstedt Richtung Wildeshausen. Die Schulbusse zu den weiterführenden Schulen nach Wildeshausen fahren ab Grundschule Neerstedt.

Die Grundschule und der Kindergarten sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Die Verkehrsanbindung zur A1, Anschlußstelle Wildeshausen Nord ist nur ca. 5Km entfernt. Ebenso ist die A28 Richtung Oldenburg in wenigen Minuten erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	105,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



POWERPASS PPWG-4704 www.POWERPASS.de

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom **16.10.2023**

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registrierungsnummer: **Nr.2025-50454585** **3**

Energieverbrauch Treibhausgasemissionen **21,8** kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergieverbrauch
105,0 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch
106,4 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) **105,00 kWh/(m²·a)**

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger ¹	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
01.05.22	30.04.23	Erdgas H	1,1	23.227	6.672	16.555	1,17
01.05.23	30.04.24	Erdgas H	1,1	28.495	6.672	21.823	1,25
01.05.24	30.04.25	Erdgas H	1,1	30.436	6.672	23.964	1,18
01.05.22	30.04.23	Brennholz	0,2	4.250		4.250	1,17
01.05.23	30.04.24	Brennholz	0,2	2.550		2.550	1,25
01.05.24	30.04.25	Brennholz	0,2	1.700		1.700	1,18

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

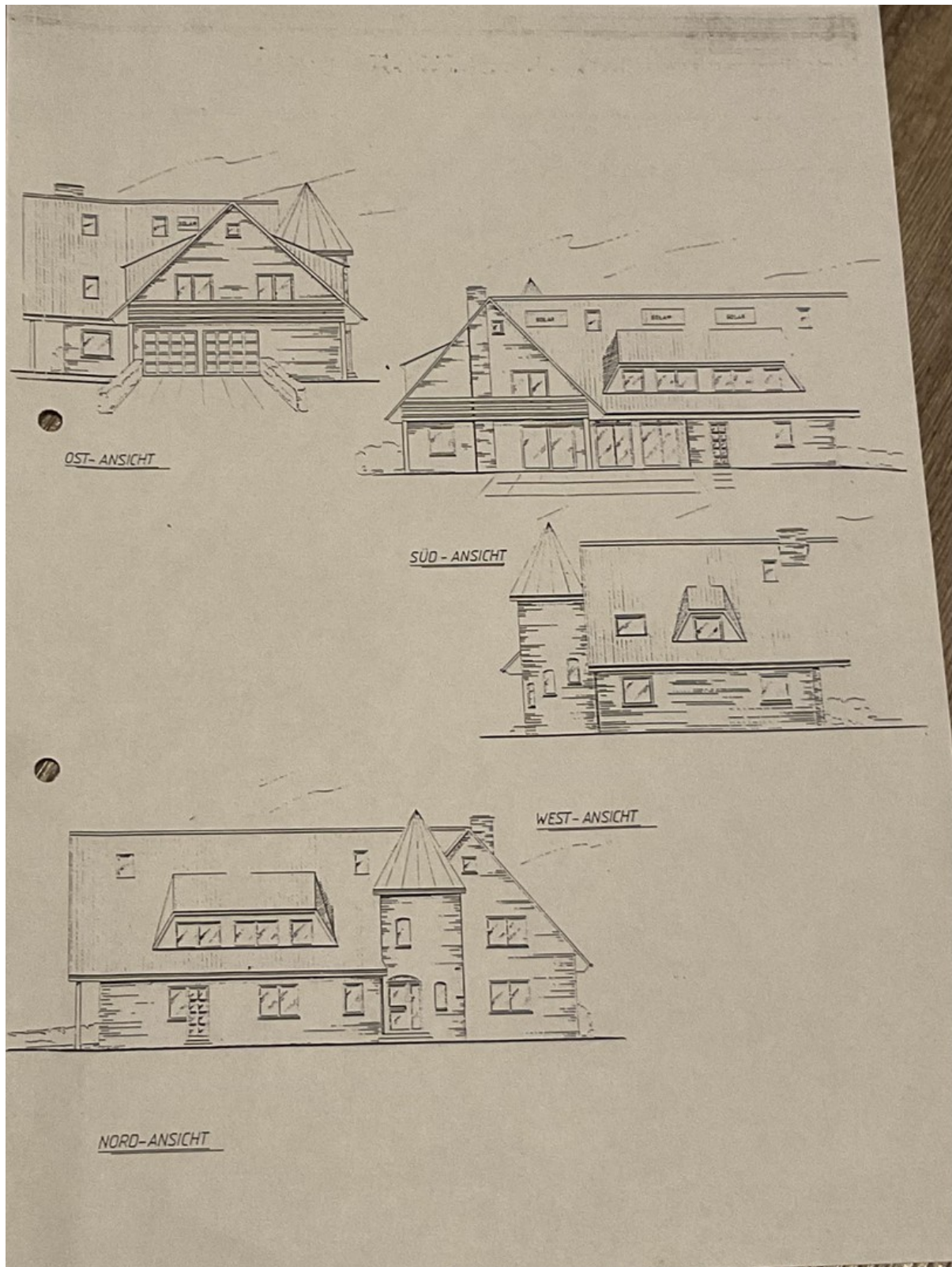
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

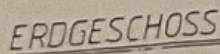
¹ siehe Fußnote ¹ auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leerlaufzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse



10.11

Number	Difference
41	779
41	304
126	601
397	260
219	24
260	219
70	290



Exposé - Grundrisse

