

# Exposé

## Einfamilienhaus in Dötlingen

### Einfamilienhaus mit optionalem Baugrundstück - Ideal für Investoren!



Objekt-Nr. OM-420831

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **379.000 €**

27801 Dötlingen  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	500,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	118,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	32,00 m²	Stellplätze	6
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einfamilienhaus: 27801 Neerstedt

- Siedlungslage
- direkte Nähe zu Kindergarten/Grundschule/Sportanlagen.
- Baujahr 1962 (das lässt nur noch der Klinker erkennen.)
- Kernsanierung 2016: Hochwertige Fussböden, Innentüren (weiß), Terrassentür eingesetzt, komplett neue Elektrik im ganzen Haus
- Neues Dach: 11/2022
- Neue Dämmung: 11/2022
- Neue Fenster/Türen (weiß): 11/2022
- Große Terasse ca. 35/40 qm (2018) mit Südostausrichtung (nachmittags/abends Sonne)
- Terasse hochwertig überdacht (2023) und als „ähnlich Wintergarten“ ausgebaut, also auch im Herbst/Winter nutzbar. (Tresen selbst eingebaut.) - Helle, freundliche Räume im ganzen Haus!
- Jedes Zimmer hat elektrische Rolläden mit Fernbedienung. (außer die Bäder – hier Milchglasfenster – manuelle Rolläden)
- In allen Fenstern sind hochwertige Fliegengitter verbaut. (Ausnahme 1 Veluxfenster)
- 6 Zimmer, 2 Bäder (ein Vollbad), Küche mit EBK (2 Kühlschränke)
- 118 qm Wohnfläche, trockener Teilkeller, gedämmter Dachboden
- Großes Nebengebäude mit Carport für 1 Auto
- zusätzlich mind. 6 Stellplätze
- Nebengebäude: Strom (neuer Sicherungskasten etc.), Wasser (kalt/warm), Gasleitung 2018 verlegt- Nutzungsänderung möglich.
- High End Gartenhaus: individuell nutzbar
- Neue Buchsbaumhecke aus 2020, Sichtschutz im Garten
- Eingezäuntes Gelände: Stabmattenzaun aus 2018
- Großer, gepflasterter Hof für mehrere Fahrzeuge. (2018)
- Sofort bezugsbereit.
- Hochwertiges Laminat / Fliesen im ganzen Haus.
- Auf 3 Ebenen Waschmaschinenanschluss (1.OG, EG, Keller) und Möglichkeit für Trockner
- Gasheizung neu in 12/2015. (durch die gute Dämmung wenig Heizkosten) - Pflegeleichter Garten: neu angelegt in 2020 (Rasen, Beete, Hecke)
- 16-fach TV-SAT-Anschluss, jedes Zimmer hat TV-Anschluss, auch das Vollbad
- Glasfaser vorhanden! LAN im EG (8 Möglichkeiten)
- Drainage um das Haus herum von Terasse bis Ecke Auffahrt
- 2. SAT-Anlage

- Tröpfchenschlauch in kompletter Hecke

- Sehr ruhige Lage.

- Ca. 500 qm Grundstück, derzeit noch beliebig teilbar, (gesamt mit Baugrundstück 1.078 qm), Bebauungsplan aus 1962 hat Bestand – Bebauung lt. Gemeinde möglich.

- Hintergrundstück kann direkt angeschlossen werden, keine Überwegung nötig, das Gelände befindet sich zwischen zwei Straßen

Derzeit noch von privat zu verkaufen, Infos nach bestem Wissen und Gewissen. Anschauen lohnt sich.

Der Preis aus der Anzeige bezieht sich NUR auf das Haupthaus mit Nebengebäude auf ca. 500 qm Grundstück. Der sog. Garten, also das Hintergrundstück kann dazu erworben werden für 75.000 Euro als optionales Baugrundstück.

Haupthaus mit Nebengebäude auf ca. 500qm: 379.000 Euro Hintergrundstück ca. 578 qm: 75.000 Euro

GESAMTES Objekt: 439.000 Euro (Ersparnis!)

Bevorzugt an Interessenten, die das gesamte Objekt kaufen möchten. Ideal geeignet für Investoren. Derzeit noch individuell teilbar und von privat (ohne Provision).

Privatverkauf, daher keine Garantie oder Gewährleistung.

Haftungsausschluss! Irrtümer vorbehalten!

## Ausstattung

Das Haus ist sofort bezugsbereit und benötigt keine Renovierung - evtl. neue/andere Farbe - einziehen - wohnen - wohlfühlen.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Für Senioren: Das Haus bietet im Erdgeschoss alles was man braucht: Bad mit Dusche, Waschmaschinenanschluss, Schlaf- und Wohnraum und Küche. Nutzbarkeit sehr vielfältig.

Auch Kinder mit bis zu 4 Kindern finden im Haus Platz, da sich der Wohnraum auf 6 Zimmer aufteilt.

Bitte senden Sie uns eine Nachricht wenn bereits Finanzierungssicherheit besteht und das eigene Budget bekannt ist - kein Kauftourismus erwünscht.

Makler bitten wir um Geduld.

1.Versuch Privatverkauf ohne zusätzliche Kosten/Provisionen.. :)

## Lage

Neerstedt befindet sich im Autobahndreieck A1/A28/A29 und hat eine gute Busanbindung an Wildeshausen und Oldenburg. Der Bahnhof Brettorf ist nur 4 km entfernt (Anbindung Bremen und Osnabrück). Infrastruktur: Kindergarten, Grundschule, Apotheke, Edeka, Imbiss, Tankstelle, div. Gewerbegebiete, Post, Dorfladen, Arzt, Turnverein, usw.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

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



## Exposé - Galerie



Ansicht Hintergrundstück



# Exposé - Galerie



Garten/Baugrund



Haus Frontansicht



Hauptbad Dusche



# Exposé - Galerie



Hauptbad Wanne



Bad mit barrierefreier Dusche



Flur oben

# Exposé - Galerie



Flur/Wohnzimmer



Flur unten Eingang 1

# Exposé - Galerie



Flur unten Eingang 1



Büro



# Exposé - Galerie



Küchenzeile 1 A



Küchenzeile 1 B

# Exposé - Galerie



Küchenzeile 2



Essecke



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kinderzimmer 1 A



Kinderzimmer 1 B



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 3

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer linke Seite



Schlafzimmer rechte Seite

# Exposé - Galerie



Treppe abwärts



Treppe aufwärts



# Exposé - Galerie



Eingang 2 mit Sicherungskasten



Gasheizung



Überdachte Terrasse

# Exposé - Galerie



Nebengebäude Werkstatt



Nebengebäude Sportraum