Dötlingen

Denkmalgeschütztes Heuerhaus mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten im Dötlinger Ortskern

Objektnummer: 26293031



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1082 m²

Objektnummer: 26293031 - 27801 Dötlingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26293031 - 27801 Dötlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26293031
Wohnfläche	ca. 250 m²
Zimmer	5
Baujahr	1816

Kaufpreis	399.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2000
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 26293031 - 27801 Dötlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Befeuerung	Gas	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 26293031 - 27801 Dötlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26293031 - 27801 Dötlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26293031 - 27801 Dötlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26293031 - 27801 Dötlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26293031 - 27801 Dötlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26293031 - 27801 Dötlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26293031 - 27801 Dötlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26293031 - 27801 Dötlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26293031 - 27801 Dötlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26293031 - 27801 Dötlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26293031 - 27801 Dötlingen

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26293031 - 27801 Dötlingen

Ein erster Eindruck

Dieses denkmalgeschützte Doppel-Heuerhaus wurde 1816 erbaut. Durch eine umfassende Sanierung von 2000 bis 2002 präsentiert es sich aktuell in einem gepflegten Zustand. Die Immobilie befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.082 m². Mit insgesamt 5 Zimmern bietet das Haus ausreichend Raum für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten.

Derzeit ist das Objekt in zwei Hauptbereiche unterteilt: Ein Café und eine Kunstgalerie. Für eine Nutzung als reines Einfamilienhaus wäre eine entsprechende Nutzungsänderung erforderlich. Die solide Bausubstanz sowie die Aufteilung ermöglichen es, individuelle Wohnkonzepte umzusetzen.
In der Zeit von 2000 bis 2002 erfolgte eine umfassende Sanierung des Hauses unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes. Durch diese Maßnahmen wurde das Gebäude sowohl modernisiert als auch der historische Charakter bewahrt. Die gepflegte Erscheinung und die behutsame Restaurierung unterstreichen den Charme der Immobilie.

Das Café streckt sich über des Erdgeschoss und einen Teil des Obergeschosses und verfügt über eine Wandheizung, die für eine angenehme Wärme und ein gutes Raumklima sorgt. Zusätzlich ist ein Bar- und Küchenbereich integriert, der verschiedenste Möglichkeiten für Bewirtung oder andere Nutzungen eröffnet. Insgesamt sind zwei separate Küchenbereiche im Objekt vorhanden.

Die angeschlossene Galerie ist durch einen separaten Zugang und ebenfalls über einen Gang aus dem Cafe zu erreichen. Dies bietet Flexibilität für unterschiedliche Nutzungskonzepte oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten an einem Ort. Beide Bereiche – Café und Galerie – sind großzügig geschnitten und lichtdurchflutet, was ein angenehmes Ambiente schafft.

Ein weiteres Ausstattungsmerkmal dieser Immobilie ist das Nebengebäude, in dem sich separate Damen- , Herren-WC befinden und ein Abstellraum. Dies bietet einen praktischen Mehrwert, ganz gleich für welche Nutzung Sie sich entscheiden. Die vorhandene Infrastruktur unterstützt auch eine multifunktionale Nutzung, sei es für gastronomische Zwecke, Veranstaltungen oder als kreativer Arbeitsraum.

Die Lage des Hauses bietet vielfältige Möglichkeiten und spricht individuelle Gestaltungswünsche an. Durch die bisherige Nutzung als Café und Galerie besteht großes Potenzial, die Räumlichkeiten nach eigenen Vorstellungen zu verändern oder weiter zu nutzen.

Mit fünf Zimmern auf großzügigem Raum, zwei Küchenbereichen sowie den

Nebengebäuden mit Sanitäranlagen stellt dieses Haus eine besondere Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten bereit. Die gepflegte und denkmalgeschützte Substanz bildet dabei ein solides Fundament für zukünftige Pläne.

Interessenten, die auf der Suche nach einer Immobilie mit viel Spielraum für Ideen sind, finden in diesem Haus attraktive Voraussetzungen. Bei weiteren Fragen oder dem Wunsch nach einem Besichtigungstermin steht Ihnen der Anbieter gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese besondere Immobilie und das vielfältige Grundstück näher kennenzulernen.

Objektnummer: 26293031 - 27801 Dötlingen

Ausstattung und Details

- aktuell aufgeteilt in ein Café und eine Kunstgalerie
- Für die Nutzung als Einfamilienhaus ist eine Nutzungsänderung notwendig
- Sanierungsjahr 2000 bis 2002
- entsprechend Denkmalschutz saniert
- Damen und Herren WC im Nebengebäude
- Galerie verfügt über einen separaten Zugang
- Teilweise ausgebautes Obergeschoss mit weiterer Reserve
- zwei Küchenbereiche
- Wandheizung im Café
- Klimatisierung des gesamtes Gebäudes
- Bar Bereich und Küchenbereich im Café

Objektnummer: 26293031 - 27801 Dötlingen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26293031 - 27801 Dötlingen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26293031 - 27801 Dötlingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Heinz Stoffels

Mühlenstraße 7, 27777 Ganderkesee
Tel.: +49 4222 - 94 62 07 0
E-Mail: ganderkesee@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com