

# VERKAUFT - Großzügiges Zweifamilienhaus für die ganze Familie mit Blick ins Grüne!!



## Preise & Kosten

Kaufpreis	229.000,- €
Käufercourtage	Die Provision beträgt 5,95% inkl. 19% MwSt. vom beurk. Kaufpreis. , inkl. MwSt.

## Größe & Zustand

Wohnfläche	320 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	2.465 m <sup>2</sup>
Zimmer	10
Zustand	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Baujahr	1982
Verfügbar ab	nach Vereinbarung

## Energiepass

Energiepass Art	Verbrauch
Gültig bis	22.10.2025
Energieverbrauchskennwert	113,40kWh/m <sup>2</sup> a
Mitwarmwasser	Nein

## Ausstattung

Befeuerung

Gas

## Objektbeschreibung

Sie suchen ein großes, geräumiges Haus, welches nicht nur Ihrer Familie Platz bietet, sondern Ihnen auch ein Mehrgenerationenhaus ermöglicht? Oder wollen Sie eine Wohneinheit vermieten um die monatlichen Kosten zu senken? Ihr Traum war schon immer die Pferdehaltung zu Hause? Dann haben wir genau das richtige Angebot für Sie!

Ursprünglich wurde das Objekt ca. 1930 errichtet und umfasste zum damaligen Zeitpunkt nur die Wohneinheit im Erdgeschoss. 1982 wurde das Gebäude erweitert und eine zweite Wohneinheit im Dachgeschoss geschaffen.

Die Wohnung im Dachgeschoss befindet sich in einem sehr guten Zustand, im Erdgeschoss sollten vor Ihrem Einzug notwendige Renovierungsarbeiten durchgeführt werden. Ein großer, schön angelegter Garten rundet dieses einmalige Angebot ab.

Sollten Sie Interesse an einer Tierhaltung haben, dann können Sie gerne eine ca. 2.900 m<sup>2</sup> große Grünfläche hinter dem Grundstück erwerben. Zusätzlich bietet sich Ihnen die Möglichkeit gegenüber Ihrer neuen Immobilie eine weitere große Pferdekoppel zu erwerben.

Das Zweifamilienhaus verfügt insgesamt über eine Wohnfläche von ca. 320 m<sup>2</sup>.

Das nach Nord-Westen ausgerichtete vollerschlossene Grundstück befindet sich in ruhiger Lage und hat eine Gesamtgröße von ca. 2.465 m<sup>2</sup>.

## Lage

Das hier angebotene Zweifamilienhaus befindet sich in ruhiger Lage zwischen Großenkneten und Huntlosen in der knapp 500 Einwohner zählenden Ortschaft Döhlen. Es handelt sich um eine wenige befahrene Nebenstraße, die Nachbarbebauung besteht aus Einfamilienhäusern und zeichnet sich durch eine aufgelockerte Bebauung aus. In unmittelbarer Nachbarschaft finden Sie ein wunderschönes Biotop.

Die Entfernung nach Großenkneten beträgt ca. 3,0 km und ist sowohl mit dem Fahrrad, als auch mit dem Auto schnell zu erreichen. In Großenkneten selbst befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken und Freizeiteinrichtungen. Die Entfernung zur Stadt Oldenburg beträgt ca. 26 km, die nächstgrößere Kreisstadt ist Wildeshausen, diese befindet sich ca. 17 km entfernt.

Die Gemeinde Großenkneten liegt im Landkreis Oldenburg, im Dreieck Oldenburg – Bremen – Cloppenburg. Durch die gute infrastrukturelle Anbindung ist Großenkneten vor allem bei jungen Familien beliebt, die auf der einen Seite die Vorzüge des ruhigen, ländlichen Lebens genießen wollen, auf der anderen Seite aber auch auf eine gute infrastrukturelle Anbindung angewiesen sind.

## Ausstattung

Dieses großzügige Haus teilt sich in zwei Wohneinheiten mit jeweils separaten Eingängen auf.

Die erste Wohneinheit befindet sich im Erdgeschoss und wurde ca. 1930 erbaut. Die zweite Wohneinheit wurde 1982 errichtet und befindet sich im Dachgeschoss des Zweifamilienhauses.

Die Wohneinheit im Erdgeschoss verteilt sich auf insgesamt ca. 175 m<sup>2</sup> und umfasst sechs Zimmer, Wc, Bad mit Dusche, Küche, Waschküche, Hauswirtschaftsraum, Diele und eine schön angelegte Terrasse.

Die zweite Wohneinheit erreichen Sie über einen separaten Eingang. Diese Einheit wurde 1982 nachträglich im Dachgeschoss errichtet und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 145 m<sup>2</sup>. Highlight dieser Wohnung ist das großzügig geschnittenen Wohn- und Esszimmer mit angrenzender Loggia, die einen wunderschönen Blick ins Grüne bietet. Das Wohnzimmer ist mit einem beige-grauen Teppich ausgelegt und teilt sich in den Wohn- und den Essbereich auf. Die geräumige Loggia bietet zudem genügend Platz um morgens mit Blick ins Grüne zu frühstücken oder um mit Freunden die lauen Sommerabende zu genießen.

Der großzügig angelegte Garten des Objekts lädt zum Entspannen ein und bietet genügend Fläche um Ihre eigenen Vorstellungen eines Gartens umzusetzen.

Hinter dem Grundstück bietet Ihnen sich die Möglichkeit ca. 2.900 m<sup>2</sup> Grünfläche zu kaufen, um hier Ihren Traum von der eigenen Pferdehaltung zu ermöglichen. Sollte Ihnen diese Fläche nicht genügen, besteht außerdem die Möglichkeit auf der gegen-überliegenden Straßenseite eine weitere Pferdekoppel, ca. 10.000 m<sup>2</sup> groß, zu erwerben oder zu pachten.

Die Heizungsanlage des Zweifamilienhauses stammt aus dem Jahr 2013 und befindet sich somit in einem nahezu neuwertigen Zustand.

Insgesamt befindet sich das Objekt in einem gepflegten Zustand, die Erdgeschosswohnung muss vor einem Bezug umfassend saniert werden, bei der Obergeschosswohnung ist eine Renovierung ausreichend.

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit noch ein weiteres Gebäude, dieses wurde als Gaststätte genutzt und ist noch vollständig eingerichtet. Je nach Bedarf kann dieses Gebäude so übernommen oder abgerissen werden.

Weiter befindet sich auf dem Grundstück noch ein Schuppen bzw. Stall. Der Schuppen könnte als Stall genutzt werden. Weiter wäre Alternativ die Errichtung eines Pferdestalls im hinteren Grundstücksbereich denkbar, dies sollte aber durch eine Bauvoranfrage abschließend geklärt werden.

Auf Anfrage teilen wir Ihnen gerne weitere Ausstattungsdetails mit.

## Sonstiges

Damit Sie sich einen ersten Eindruck von der Immobilie verschaffen können bieten wir Ihnen einen virtuellen 360°-Rundgang an. Diesen öffnen Sie über folgenden Link <http://3d.van-doellen.de/A2040> . Sollte sich Ihr Interesse bestätigen, stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen und einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort zur Verfügung.

Gewünschte Besichtigungstermine vereinbaren wir aus organisatorischen Gründen nur telefonisch.

Das Haus wird aktuell von den Eigentümern bewohnt und kann nach Rücksprache übernommen werden.

Gerne unterbreiten wir Ihnen in Zusammenarbeit mit unserem Kooperationspartner auch ein individuelles und unverbindliches Finanzierungsangebot.

Die Angaben des Angebotes werden uns von Eigentümern oder Dritten geliefert. Trotz der von uns aufgewandten Sorgfalt können wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Angebotes keine Haftung übernehmen. Das Angebot erfolgt freibleibend; Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

---

## Anbieter

van Döllen Immobilien GmbH  
Alexanderstr. 37  
26121 Oldenburg

Telefon Zentrale	044134049090
Fax	044134049099
E-Mail	<a href="mailto:meyer@van-doellen.de">meyer@van-doellen.de</a>
Webseite	



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Straßenansicht



Hausansicht Garten



Grundstück





Garten



Wohnzimmer Obergeschoss



Schlafzimmer Obergeschoss



Loggia



Aussicht Loggia



Team van Döllen Immobilien