

# Exposé

## Bungalow in Dollern

**Neuwertiger Bungalow; keine Maklergebühren; geringe Nebenkosten**



Objekt-Nr. **OM-319563**

**Bungalow**

Verkauf: **495.000 €**

21739 Dollern  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahmedatum	15.05.2025
Grundstücksfläche	612,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	106,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hallo, in einem ruhigen Neubaugebiet von Dollern bieten wir Ihnen einen im Jahr 2019 in massiver Bauweise fertiggestellten Walmdachbungalow zum Verkauf an.

Der geräumige Bungalow verfügt über 106 qm Wohnfläche und steht auf einem pflegeleichten (mit Sichtschutz und Liguster eingefriedet) 612 qm großen Grundstück.

Die Wohnfläche verteilt sich im Erdgeschoss auf 2 Schlafräume (bzw. 1 SZ/1 Kinderzimmer), dem Wohnzimmer, der Küche, dem Bad, einem Gäste-WC, sowie dem Hauswirtschaftsraum, der über einen Nebeneingang vom Carport aus zu betreten ist.

Das Dachgeschoss ist nicht ausbaufähig, aber dank kompletter Auslegung mit Rauspund über eine Bodentreppe als Dachboden zur Lagerung von persönlichen Gegenständen geeignet.

Alle Fenster sind mit manuellen Rollläden (nur Terrassentür elektrisch) und mit Fensterfalzlüftung ausgestattet.

Die Erwärmung des Hauses erfolgt über eine moderne sparsame Gastherme mit zusätzlicher solarbetriebener Warmwasseraufbereitung.

Alle Räume verfügen über eine Fußbodenheizung, die Böden sind entweder gefliest, oder mit Kork-Vinyl, bzw. Click-Vinyl, ausgelegt. Ein Kamin im Wohnzimmer sorgt außerdem für eine behagliche Stimmung in den kalten Monaten.

Neben einem Doppelcarport mit anliegenden, ca. 10 qm großen, Schuppen verfügt die Immobilie auch noch über eine gemütliche Gartensauna mit Ruheraum und Außendusche.

Eine schöne, von der Straße nicht einsehbare Terrasse bietet eine angenehme Privatsphäre mit Überdachung und zusätzlichem Sonnenschutz (Seilspannmarkise).

Im Jahr 2023 wurde eine 6,72 kwp große PV-Anlage (ohne Speicher) nachgerüstet. Dank eines Hybrid-Wechselrichters ist eine Nachinstallierung eines Akkuspeicher für die Aufladung eines E-Autos, Umstellung auf Wärmepumpe, o.ä., jedoch kein Problem.

Für schnelles Internet ist dank "Glasfaser" ebenfalls gesorgt.

Das Grundstück ist außerdem für die Haltung von Hunden bereits entsprechend eingefriedet.

Die derzeitigen Betriebskosten für das Haus dürften als gering bezeichnet werden (monatliche Gas- und Stromkosten für 3-Personenhaushalt derzeit ca. 130 Euro), auch die Grundsteuer fällt kaum "ins Gewicht".

Diese angebotene Immobilie befindet sich in einem sehr ruhigen und bereits gewachsenen Wohngebiet und ist somit sowohl für "kleine" junge Familien, als auch für ältere Personen ein idealer Wohnort.

Das Wohngebiet grenzt unmittelbar an den "Rüstjer Forst", dem größten Wald im LK Stade, der zu ausgedehnten Spaziergängen einlädt.

Die Ortschaft Dollern verfügt weiterhin über eine außergewöhnliche Infrastruktur.

Es gibt eine eigene Autobahnauffahrt zur A 26, einen eigenen Bahnhof zur Nutzung der S-Bahn Linie 5 (Stade-HH), mehrere Geschäfte (u.a. EKZ Mohr, EDEKA, Inter-Sport, BUDNI, Sonderposten KRÜMET, Zoo&Co.), eine Grundschule, sowie zwei KITA`s.

Auch die ärztliche Versorgung (1 Hausarzt, 1 Zahnarzt, 1 Apotheke) kommt nicht zu kurz.

Alle Geschäfte, Schulen/Kitas und ärztliche Versorgungen sind in weniger als 10 Gehminuten erreichbar.

Der Verkauf erfolgt privat, daher fallen für den Käufer auch keine weiteren Kosten wie Maklergebühren, o.ä. an!!

Von Makleranfragen bitten wir daher auch abzusehen!!

Eine Übergabe der Immobilie bei Verkauf ist für Mai 2025 (spätestens zum 01.06.2025) vorgesehen.

Für ernstgemeinte Anfragen stehe ich ihnen gerne per E-Mail unter [roschnak@ewetel.net](mailto:roschnak@ewetel.net) oder telefonisch unter 0176-81020267 (werktags bitte erst ab 20 Uhr) zur Verfügung.

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## **Lage**

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	63,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Gartensauna mit Außendusche

# Exposé - Galerie



Schuppen am Carport; ca. 10 qm

# Exposé - Galerie



Flur



Flur



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Begehbarer Kleiderschrank

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



HWR

# Exposé - Galerie



HWR

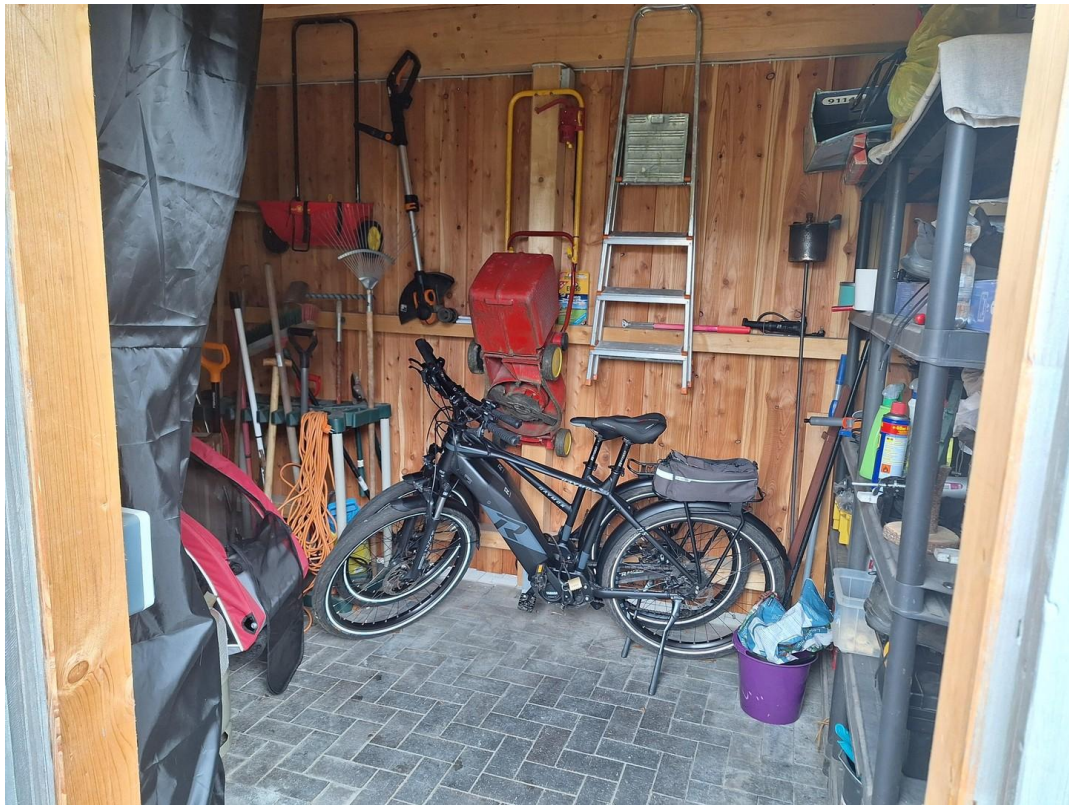


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



Schuppen hinterm Carport

# Exposé - Grundrisse

