

# Exposé

## Einfamilienhaus in Dörpstedt

**Ehemalige Polizeiwache in Dörpstedt mit viel  
Entfaltungsmöglichkeiten - sofort verfügbar.**



Objekt-Nr. OM-321761

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **249.000 €**

Ansprechpartner:  
Hoffmann

Hauptstraße 25  
24869 Dörpstedt  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1928	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.263,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	122,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	88,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus, ehemals eine Polizeiwache, vereint historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort. Es liegt mitten im Dorf Dörpstedt bietet aber zugleich Privatsphäre, da keine direkten Nachbarn an das großzügige Grundstück angrenzen.

Vom hellen Wohn- und Essbereich mit Kaminofen hat man einen wunderbaren Blick auf den weitläufigen Garten mit Teich und Garage. Bei Bedarf könnte zusätzlich ein weiteres Zimmer abgetrennt werden, sodass durch eine flexible Raumgestaltung insgesamt 5 Zimmer zur Verfügung stehen würden.

Das 1.263 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet viel Platz für die Gartengestaltung, für Freizeit und Erholung, es ist perfekt für Naturliebhaber.

Neben den 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügt die Immobilie über ca. 88 m<sup>2</sup> Nutz- und Nebenfläche im Keller, ideal für Abstellmöglichkeiten und viele andere zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

## Ausstattung

Über die Jahre wurde die solide Grundsubstanz der Immobilie stetig erhalten und verbessert. Im Jahr 2011 erfolgte eine umfangreich Sanierung und Modernisierung.

Hier ein Ausschnitt der Ausstattungsmerkmale:

Fenster 2-fach Verglasung mit Kunststoffrahmen überwiegend von 1982, bodentiefes

Fenster Element im Wohnbereich von 2011, Ziegeldacheindeckung ist von 1990, Einbauküche von ca. 2014, Gasheizung von 2011, ebenso die Fußbodenheizung in großen Teilen des Erdgeschosses; Vollbad im Dachgeschoss mit Fußbodenheizung von 2012, Gäste-WC im Erdgeschoss von 2020, Glasfaseranschluss und Vollkeller.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Die Immobilie ist sofort verfügbar und Besichtigungen sind kurzfristig nach Absprache möglich! Fordern Sie jetzt das ausführliche Exposé!

## Lage

Obwohl das Haus mitten im Dorf liegt, genießen Sie dank des großzügigen Grundstücks und der fehlenden direkten Nachbarn eine besondere Privatsphäre. Gleichzeitig profitieren Sie von der guten Anbindung an Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten in den umliegenden Gemeinden. Die Nord- und Ostsee sind in weniger als 30 Minuten zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Rückseite des Hauses

# Exposé - Galerie



Die Landhausküche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Rückseite des Hauses & Gartens