

Die perfekte Work-Life-Balance: Exklusives Wohnhaus mit Praxisräumen im Erdgeschoss in Dörpen!

26892 Dörpen, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 1542



Wohnfläche ca.: **198 m²** - Zimmer: **7** - Kaufpreis: **499.000 EUR**



Die perfekte Work-Life-Balance: Exklusives Wohnhaus mit Praxisräumen im Erdgeschoss in Dörpen!

Objekt ID	1542
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	26892 Dörpen Niedersachsen
Wohnfläche ca.	198 m²
Nutzfläche ca.	233 m²
Kellerfläche ca.	65 m²
Grundstück ca.	890 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Separate WC	1
Balkone	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung, Ofenheizung, Fußbodenheizung
Wesentliche Energieträger	Gas, Holz/Hackschnitzel
Baujahr	1971
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	6
Stellplätze	4 Stellplätze
Garage	1 Stellplatz
Carport	1 Stellplatz
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon, Dachboden, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Gäste-WC, Gewerblich nutzbar, Kamin, Kunststoffboden, Massivbauweise, Offene Küche, Satteldach, Separates WC, Tageslichtbad, Teilunterkellert, Terrasse, Wasch-/Trockenraum



Kaufpreis

499.000 EUR



Objektbeschreibung

Alles unter Dach und Fach: modernisiertes Wohn- und Geschäftshaus in Dörpen zu kaufen:

- ca. 198 qm Wohnfläche im Dachgeschoss und ca. 175 qm Praxisfläche im Erdgeschoss
- bis zu 5 Schlafzimmer, 2 Tageslichtbäder en Suite
- hochwertige Einbauschränke, Garage und Carport, Teilkeller
- provisionsfrei für den Käufer

Fordern Sie unser Exposé mit der Objektadresse, Grundrissen und weiteren Details an!
Wir freuen uns auf Sie - Peter Tiehen & Team!

Ausstattung

Mit Feingefühl und Liebe zum Detail:

Das vor allem in den Jahren 1999 und 2008 bis 2012 umfangreich erweiterte und sanierte Wohn- und Geschäftshaus überzeugt nicht nur mit einer modernen und offenen Raumgestaltung, sondern auch mit seiner außergewöhnlichen Architektur, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten wie Generationenwohnen, Familienwohnen oder auch das Wohnen und Arbeiten unter einem Dach bietet.

Im Dachgeschoss beeindruckt gehobener Wohnkomfort auf ganzer Linie: ein großzügiges und lichtdurchflutetes Wohn- / Esszimmer, eine hochwertige Einbauküche, bis zu fünf Schlafzimmer, wovon zwei Zimmer mit einem Tageslichtbad en Suite ausgestattet sind, sowie ein zusätzliches Wohnzimmer mit Zugang auf den ausgebauten und zusätzlich gedämmten Spitzboden. Hochwertige Einbauschränke und Zierelemente mit indirekter Beleuchtung im Flur- und Wohnbereich sorgen für eine außergewöhnliche Atmosphäre.

Die bis Dezember 2024 vermietete Praxis für Physiotherapie im Erdgeschoss mit insgesamt sechs Behandlungsräumen, Bürofläche, Aufenthaltsräume für Personal und einen einladenden Empfangsbereich fällt durch ihr eine gehobene Ausstattung auf und kann zudem auch für alternative Gewerbezwecke, wie z. B. Therapiepraxen oder einem Friseursalon genutzt werden.

Um ebenerdiges Wohnen zu ermöglichen, ist auch ein Umbau/Rückbau der im Jahr 2000 eingerichteten Praxisräume zu Wohnraum möglich, alternativ auch zur Vermietung.

Der große Balkon mit Zugang über eine Außentreppe in den Garten, ein Carport, die Garage mit elektrischem Sektionaltor und ein Teilkeller mit zusätzlicher Lagerfläche runden das Angebot ab.

Folgende energetische Sanierungen am Gebäude sind um 2012 erfolgt:

- Dachfläche komplett Aufsparren- und Zwischensparrendämmung (105 mm Thermopur und 80 mm Ecotherm)
- Solarthermie für die Warmwasseraufbereitung mit zwei integrierten Wärmespeichern
- Hohlschichtdämmung im Altbau (Perlite)
- Iso-Verglasung, teils 3-fach
- Fußbodenheizung im Wohnbereich (Velta) mit Raumthermostaten

Die Aufteilung des Wohn- und Geschäftshauses ergibt sich wie folgt:

Eine geflieste Betontreppe im Anbau des hinteren Gebäudeteiles führt in den Wohnbereich im



Dachgeschoss

Dachgeschoss:

- helles Wohn- und Esszimmer mit Kaminofen, einer offenen Lesecke, offener Decke und Zugang zur Dachterrasse
- hochwertige Einbauküche u. a. mit eingebautem Dampfdruckgarer und separater Grillplatte und Platz für eine Frühstücksecke (Einbauküche inkl. E-Geräte im Kaufpreis enthalten)
- (Eltern-) Schlafzimmer mit Tageslichtbad en Suite (WC, Waschbecken und Duschwanne) und Ankleide mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
- Kind- / Gäste- / Bürozimmer mit Tageslichtbad en Suite (ebenerdige Dusche, Waschbecken und WC)
- drei weitere Kind- / Gäste- / Bürozimmer
- ein Gäste-WC mit WC und Waschbecken
- ein Wohn- bzw. Durchgangszimmer
- ein Abstellraum
- Flurbereich mit hochwertiger Einbau-Garderobe

Raumspartreppen im Wohnzimmer sowie im Wohn- und Esszimmer führen in den ausgebauten Spitzboden:

Spitzboden:

- ein Partyraum
- ein Badezimmer (zum Teil ausgebaut) mit Dusche und Anschlüsse für WC und Waschbecken
- ein Büro
- ein Abstellraum

Praxis im Erdgeschoss:

- Eingangsbereich mit offenem Wartezimmer und die Anmeldung
- sechs Therapieräume, wovon zwei Räume durch eine Schiebetür getrennt und zu einem großen Raum geöffnet werden können
- ein Vorbereitungsraum
- ein Vorratsraum mit zusätzlichen Anschlüssen für WC, Dusche und Waschbecken
- ein Kunden-WC
- ein weiteres WC im Personalbereich
- ein Aufenthaltsraum bzw. eine Personalküche
- ein Schulungsraum bzw. Büro mit Kaminofen und zusätzlichen barrierefreien Eingangsbereich sowie Zugang zur Garage
- ein Abstellraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner

Eine Außentreppe führt in den Keller.

Kellergeschoss:

- zwei Kellerräume
- zwei Vorratsräume
- ein Heizungsraum

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	06.12.2032



Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1971
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	78,00 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	C



Lage

Dieses Wohn- und Geschäftshaus wurde ursprünglich 1971 auf einem 890 qm großen Grundstück einer ruhigen Wohnsiedlung in zentraler Lage der Gemeinde Dörpen erbaut.

Es befinden sich unter anderem Schulen, Banken, ärztliche Versorgung, Supermärkte sowie ein Hallenbad in unmittelbarer Nähe und sind zum Teil nur wenigen Gehminuten entfernt. Die nächsten Städte Papenburg und Haren sind mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar.





Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Ausblick Galerie





Ausblick Galerie



Ausblick Galerie



Küche



Küche



Küche



Flur





Gäste-WC



Gäste-WC



Flur



Flur



(Eltern-) Schlafzimmer



(Eltern-) Schlafzimmer





(Eltern-) Schlafzimmer



Tageslichtbad en Suite im (Eltern-) Schlafzim



Tageslichtbad en Suite im (Eltern-) Schlafzim



Kind-/ Gäste-/ Büro 2



Kind-/ Gäste-/ Büro 3



Kind-/ Gäste-/ Büro 3





Kind-/ Gäste-/ Büro 4



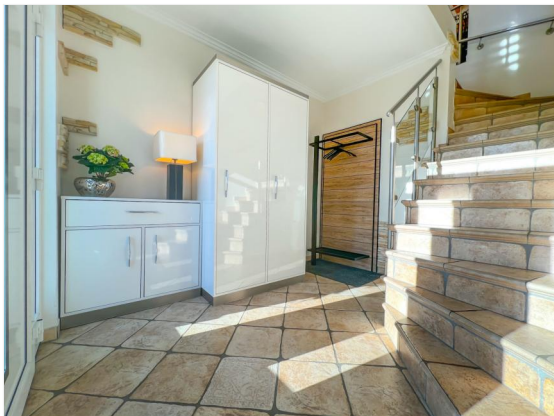
Kind-/ Gäste-/ Büro 1



Tageslichtbad en Suite im Kind-/ Gäste-/ Büro



Durchgangszimmer / Büro



Flur/Eingangsbereich



Flur/Eingangsbereich





Dachterrasse



Dachterrasse





Wartezimmer-Anmeldung

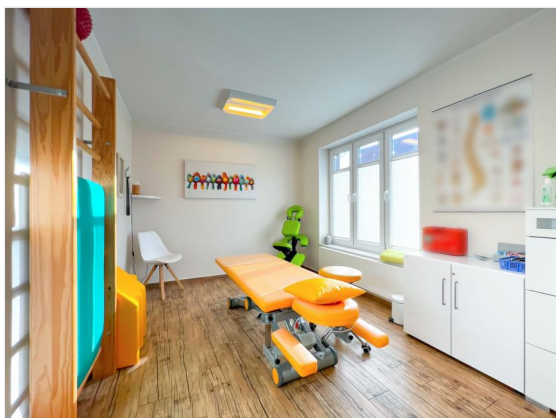




Anmeldung



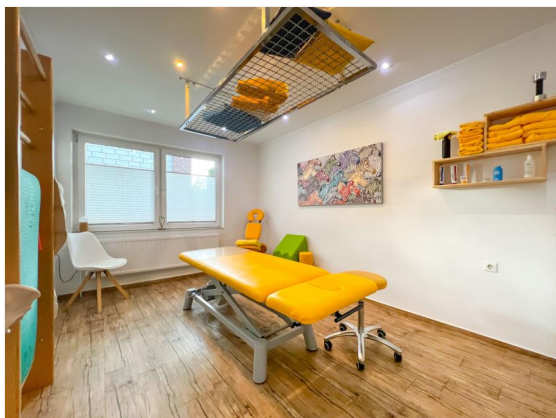
Therapie 6



Therapie 5



Therapie 2



Therapie 4



WC

