



**Starten Sie durch!**

**26892 Dörpen**



680.000,00  
EUR

Kaufpreis



298,00 m<sup>2</sup>

Wohnflaeche



11

Zimmer

## Objektbeschreibung

Die Gemeinde Dörpen liegt im südöstlichen Dreieck des Küstenkanals und der Ems. Die Kreisstadt Meppen liegt etwa 30 Kilometer südlich, und die Stadt Papenburg befindet sich etwa 14 Kilometer nördlich von Dörpen.

Dörpen liegt sehr verkehrsgünstig an der A 31 zwischen Emden und Bottrop und den Bundesstraßen 70 (Meppen – Papenburg) und 401 (Dörpen – Oldenburg).

Die sehr gute Verkehrsanbindung wird durch den vorhandenen Bahnhof in Dörpen ergänzt.

Die Ems und der Dortmund-Ems-Kanal sowie die vorhandenen Fahrradroutes bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Das Ortszentrum von Dörpen verfügt über eine attraktive Infrastruktur mit einer guten medizinischen Grundversorgung.

Das Anwesen liegt, landschaftlich traumhaft, zwischen dem Kanal und dem Ortszentrum. Die Gestaltung der Außenanlagen wirkt sehr idyllisch und kann vielfältig genutzt werden.

Wir möchten Ihnen nachfolgend das Projekt ausführlich vorstellen:

Grundstücke:

Folgende Flurstücke gehörten zum Objektangebot:

Flurstück 1:

Gebäude- und Freifläche Größe ca. 4.402 m<sup>2</sup>

Flurstück 2:

Campingplatz und Teich Größe ca. 6.926 m<sup>2</sup>

Flurstück 3:

Verkehrsfläche Größe ca. 24 m<sup>2</sup>

Gesamtgröße des Grundstücks ca. 11.352 m<sup>2</sup>

Auf dem Grundstück befinden sich folgende Gebäudeteile:

Wohnhaus:

Das private Wohnhaus wurde ca. 1933 erbaut und fortlaufend renoviert sowie umgebaut.

Im Jahre 1990 wurde ein ansprechender Anbau realisiert und gleichzeitig eine umfangreiche Modernisierung umgesetzt.

Folgende Räumlichkeiten sind im Erdgeschoss vorhanden:

Flur

Großzügige Küche mit angrenzendem Abstellraum

Wohnzimmer

Esszimmer

Gäste-WC

Badezimmer mit Dusche und WC

Schlafzimmer

Büro

Hauswirtschaftsraum

Das Obergeschoss des Wohnhauses ist mit 5 Schlafzimmern und einem Bad ausgebaut.

Das Bad ist mit einem Waschbecken, einer Dusche und einem WC ausgestattet.

Die gesamte Wohnfläche des Wohnhauses beträgt ca. 182 m<sup>2</sup>.

Das Wohnhaus überzeugt mit einer gemütlichen Atmosphäre und dem praktischen Grundriss. Die Gestaltung des Erdgeschosses ermöglicht das barrierefreie Wohnen.

Der separierte Gartenteil am Wohnhaus lädt an sommerlichen Tagen zum Verweilen ein.

Die vorhandene Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.

Wirtschaftsgebäude:

Das Wirtschaftsgebäude grenzt direkt an das Wohnhaus und weist eine Nutzfläche von ca. 340 m<sup>2</sup> auf. Das Gebäude kann sehr vielfältig genutzt werden:

Werkstatt  
Hobbyraum  
Abstellfläche  
Garagen

Die Ausbaumöglichkeit, in Verbindung mit dem vorhandenen Dachboden, zu einer weiteren Wohneinheit ist gegeben. Die baurechtliche Situation ist bei solchen Planungen mit den zuständigen Baubehörden zu klären.

Remise:

Die ursprüngliche Remise wurde fortlaufend um- und ausgebaut und verfügt über folgende Räumlichkeiten:

Gemeinschaftsraum im vorderen Bereich des Gebäudes  
Doppelgarage  
Sanitäreanlagen für den Campingplatz mit Duschen und Toiletten  
Heizungsraum  
Waschraum für die Nutzer des Campingplatzes

Die gesamte Nutzfläche des Gebäudes beträgt ca. 222 m<sup>2</sup>.

Der Gemeinschaftsraum ist gemütlich und vollständig ausgestattet und war Anlaufpunkt für die Gäste und Besucher.

Campingplatz:

Der Campingplatz hat eine Grundfläche von ca. 6.926 m<sup>2</sup> mit 35 Stellplätzen.

Die Gäste des Campingplatzes können die Strom-, Frisch- und Abwasserversorgung sowie die Sanitäreanlagen nutzen.

Die vorhandenen Parzellen stehen Ihnen ab Jahresmitte 2024 für eine komplette Neugestaltung zur Verfügung. Die Stellplätze werden geräumt übergeben.

Der Campingplatz garantiert den Gästen kurze Wege in die vielfältige Naturlandschaft inklusive des Dortmund-Ems-Kanals.

Ferienwohnungen:

Im Jahre 1996 wurden zwei separate Ferienwohnungen auf dem Grundstück errichtet.

Ferienwohnung 1:

Größe ca. 56 m<sup>2</sup>

Miete netto kalt monatlich 350,00€

Räumlichkeiten:

Flur

Küche

Abstellraum

Bad

Schlafzimmer

Wohnzimmer

Ferienwohnung 2:

Größe ca. 60 m<sup>2</sup>

Miete netto kalt monatlich 390,00€

Räumlichkeiten:

Flur

Küche

Abstellraum

Bad

2 Schlafzimmer

Wohnzimmer

Die Nebenkosten werden im Rahmen der mietvertraglichen Regelungen auf die Mieter umgelegt und einmal jährlich abgerechnet.

Photovoltaikanlagen:

Auf dem Wirtschaftsgebäude und der Remise sind zwei Photovoltaikanlagen installiert worden.

Photovoltaikanlage 1 = Nennleistung 29,575 kW

Inbetriebnahme = 2009

Ablauf Vertrag = 31.12.2029

Monatlicher Ertrag= ca. 1.000,00€

Photovoltaikanlage 2 = Nennleistung 23,94 kW

Inbetriebnahme = 2012

Ablauf Vertrag = 31.12.2032

Monatlicher Ertrag= ca. 400,00€

Ein Teil des Stroms wird als Eigenverbrauch an den Campingplatz weitergegeben.

Der verbleibende generierte Strom wird verkauft.

Außenbereich:

Im vorderen straßenseitigen Grundstücksteil sind ausreichend Stellplätze vorhanden.

Zudem können noch Garagen in der ehemaligen Remise und dem Wirtschaftsgebäude genutzt werden.

Direkt am Campingplatz befindet sich der Teich mit einer Größe von ca. 540 m<sup>2</sup>. Er lädt die Gäste an sommerlichen Tagen zum Verweilen ein und kann als Angelmöglichkeit genutzt werden.

Für das Objekt liegen insgesamt 3 Energieausweise vor, die als Anlage an das Exposé beigefügt sind.  
Energieausweis Wohnhaus  
Energieausweis Ferienwohnung 1  
Energieausweis Ferienwohnung 2

Die im Exposé aufgeführten Daten beziehen sich auf das Wohnhaus.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von dieser wunderbaren Immobilie und erkennen Sie das Potenzial.

Wir freuen uns Sie vor Ort begrüßen zu dürfen.

## Kosten

<b>Kaufpreis</b>	680.000,00 EUR
<b>provisionspflichtig</b>	ja
<b>Käufercourtage</b>	7,14 %
<b>Käufercourtage mit MwSt.</b>	ja

## Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Campingplatz mit 35 Stellplätzen
- 2 Ferienwohnungen
- Wirtschaftsgebäude
- Remise
- Photovoltaikanlagen

<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Befeuerung</b>	Gas
<b>Bauweise</b>	Massivbau
<b>Dachform</b>	Satteldachform

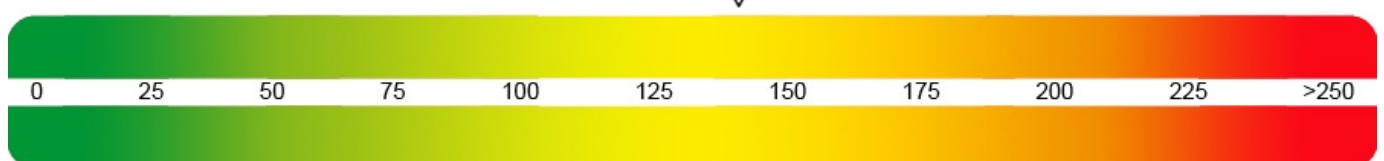
## allgemeine Informationen

<b>Gewerbeobjekt</b>	ja
<b>Kaufobjekt</b>	ja
<b>Objektart</b>	Freizeitimmobilie
<b>Baujahr</b>	1933
<b>Zustand</b>	Gepflegt
<b>Alter</b>	Altbau
<b>Erschliessung</b>	vollerschlossen
<b>Verkaufsstatus</b>	OFFEN
<b>Wohnflaeche</b>	298,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtflaeche</b>	562,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstuecksflaeche</b>	11.352,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	11

## Energieausweis

Energiepassart	Verbrauch
Ausstelldatum	2023-11-01
gueltig bis	2033-10-31
Verbrauchskennwert insgesamt	139kWh/m <sup>2</sup> a
Gebaeudeart	wohn
primaerer Energietraeger	Gas
mit Warmwasser	ja
Energieeffizienzkategorie	E
Energiepass Baujahr	1933, 1990 komplett
Energiepass Jahrgang	2014

139 kWh/(m<sup>2</sup>a) ↓



Galerie





## Ansprechpartner



### Markus Heymann

**Immobilienberater**

**Sparkasse Emsland**

Zum Stadtgraben 1  
49716 Meppen

05931 151-7313

[markus.hey mann@sparkasse-emsland.de](mailto:markus.hey mann@sparkasse-emsland.de)

Für Sie da in Lathen. Gewerbeimmobilien Region Nord.

## Sonstige Angaben

### VERBRAUCHERINFO

1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden
2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat  
LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel:0251/973233-997, eMail:info@lbsi-nordwest.de  
GF:Roland Hustert, Helmut Steinkamp
3. Es besteht ein Widerrufsrecht
4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de