

Lüerdissen / Oelkassen

# Familienfreundliches Einfamilienhaus mit großer Küche, Gartenhütte und Doppelcarport in Oelkassen

Objektnummer: 26232014



**KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 138 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 441 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26232014	Kaufpreis	199.000 EUR
Wohnfläche	ca. 138 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	07.06.2026	Modernisierung / Sanierung	2005
Zimmer	5	Bauweise	Fertigteile
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	2		
Baujahr	2005		
Stellplatz	2 x Carport		

Objektnummer: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergiebedarf	<b>30.30 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>01.06.2036</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>A</b>
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	<b>2005</b>

Objektnummer: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

## Die Immobilie



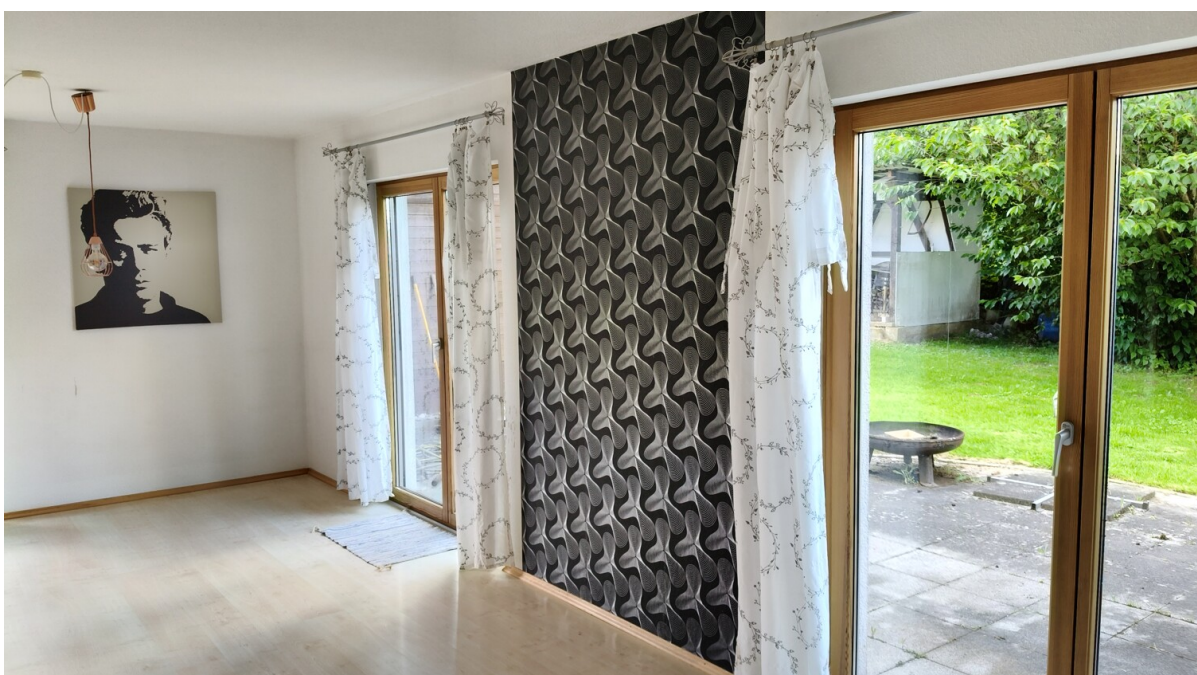
Objektnummer: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

## Die Immobilie



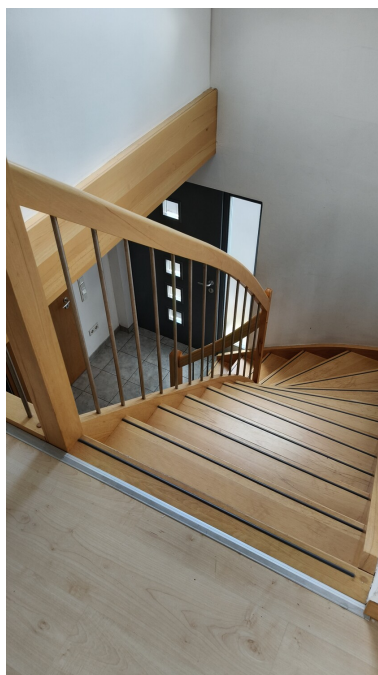
Objektnummer: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Jens Lorenz  
Geschäftsstelleninhaber Holzminden

Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

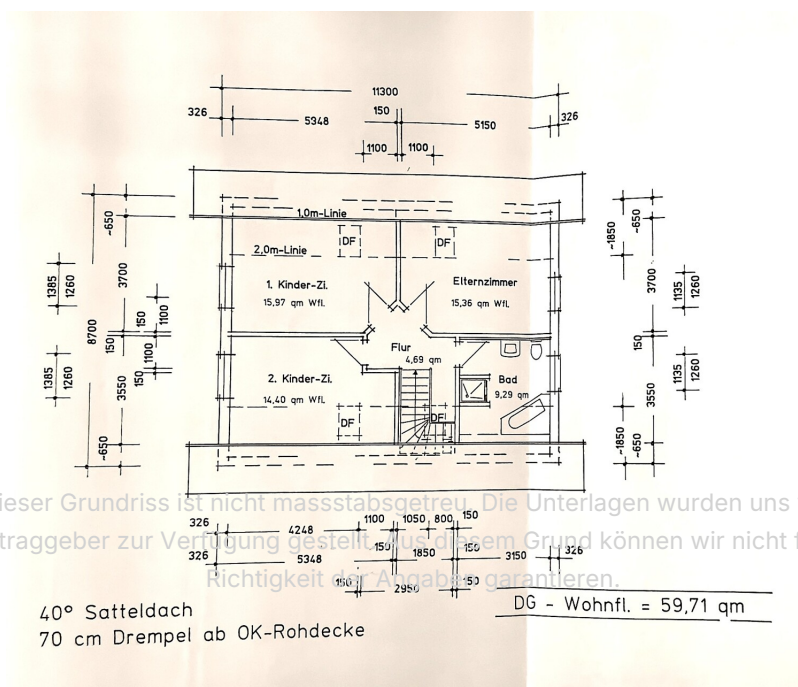
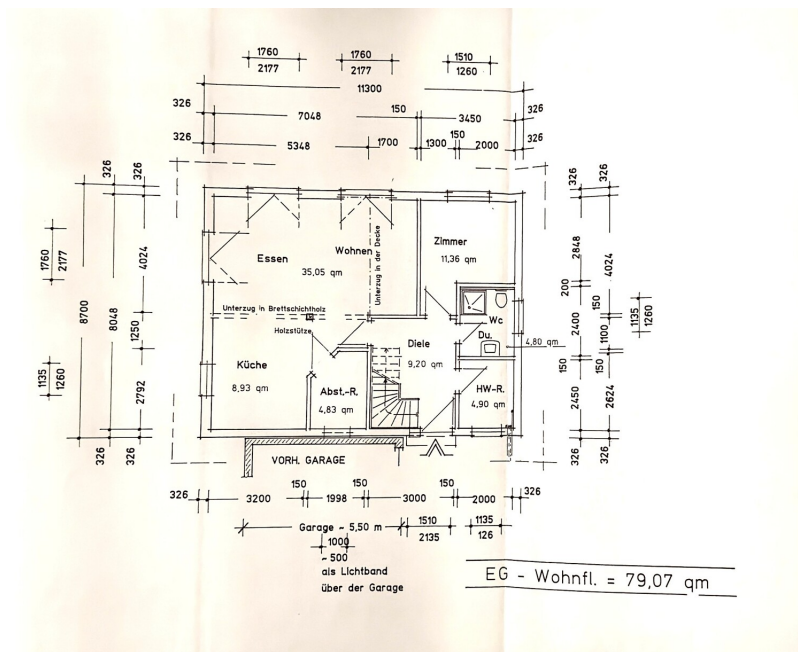
05531 - 70 63 01 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

# Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Ausfall dem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

40° Satteldach  
70 cm Drempel ab OK-Rohdecke

**Objektnummer: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen**

## **Ein erster Eindruck**

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus, das sowohl durch seine großzügige Wohnfläche von ca. 138 m<sup>2</sup> als auch durch das attraktive Grundstück mit ca. 441 m<sup>2</sup> + weitere ca. 135 m<sup>2</sup> vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die Immobilie wurde im Jahr 2005 fertiggestellt und befindet sich derzeit in renovierungsbedürftigem Zustand. Die letzte umfassende Modernisierung erfolgte ebenfalls im Jahr 2005, wodurch für den Erwerber Potenzial zur individuellen Gestaltung entsteht.

Das Haus besitzt insgesamt 5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer, die sich flexibel für unterschiedliche Wohnkonzepte nutzen lassen. Zwei Badezimmer bieten ausreichend Komfort für Familien oder Gäste. Dank der effizienten Zentralheizung und dem hochwertigen Tecalor Integralsystem THZ 303 mit 90 % Wärmerückgewinnung wird ein zeitgemäßes Energiekonzept realisiert. Zusätzlich erfüllt das Haus den KfW 60 Standard, was sich positiv auf die künftigen Betriebskosten auswirkt.

Im Inneren überzeugt das Objekt durch eine gehobene Ausstattungsqualität. Die vorhandene Einbauküche ermöglicht einen sofortigen Einzug ohne große Investitionen im Küchenbereich. Auch der Bodenbelag ist sehr gut gewählt: Die Verbindung von Laminat und Fliesen sorgt für eine pflegeleichte und moderne Atmosphäre. Im Erdgeschoss ist ein großzügiger offener Küchenbereich mit Essplatz realisiert, der durch große Fensterflächen mit Blick ins Grüne für Helligkeit und einen angenehmen Wohnkomfort sorgt. Die Küchenmöbel und -Geräte wirken sehr gepflegt und bieten viel Stauraum sowie Funktionalität.

Ein Highlight des Anwesens ist die Gartenhütte, die sich ideal zum Feiern und als zusätzlicher Freizeitbereich nutzen lässt. Die komplett aus Holz gestaltete Hütte bietet ausreichend Platz für gesellige Runden und verfügt über einen gemütlichen Sitzbereich. Durch eine neue Grenzvermessung wurde bereits beantragt, die Gartenfläche um ca. 135–140 m<sup>2</sup> zu vergrößern, was zusätzliche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung im Freien schafft.

Der Außenbereich wartet mit einem Doppelcarport auf, sodass ausreichend Stellfläche für zwei Fahrzeuge zur Verfügung steht. Die leicht überdachte Terrasse an der Hausrückseite bietet reichlich Platz für entspannte Stunden an der frischen Luft und lädt von Frühling bis Herbst zum Verweilen ein. Vom Gartenbereich aus genießt man einen unverbauten Blick ins Grüne – eine ideale Ergänzung für alle, die Wert auf naturnahe Umgebung legen.

Das Haus präsentiert sich in einer klassischen Bauweise mit Satteldach und zeitloser

**Architektur. Die Fassade ist hell verputzt und durch große Fenster mehrfach belichtet. Der Eingangsbereich ist über eine elegant gewendelte Holzterrasse erreichbar, die sowohl durch ihre Form als auch das verwendete Material einen modernen und einladenden Eindruck hinterlässt.**

**Dieses Einfamilienhaus vereint modernes Energiemanagement, wertige Ausstattung und flexible Nutzungsmöglichkeiten – machen Sie sich selbst ein Bild bei einer Besichtigung und entdecken Sie die zahlreichen Vorzüge dieser Immobilie.**

**Wichtig!**

**Vor einer Besichtigung ist unbedingt eine Finanzierungsbestätigung oder ein Kapitalnachweis erforderlich. Ansonsten findet keine Besichtigung statt.**

**Objektnummer: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen**

## **Ausstattung und Details**

**Tecalor Integralsystem THZ 303 mit 90 % Wärmerückgewinnung**

**Doppelcarport**

**Gartenhütte zum feiern**

**Einbauküche**

**Laminat**

**Fliesen**

**Neue Grenzvermessung beantragt, dadurch ca.135-140 qm mehr Gartennutzung**

**KFW 60**

**Objektnummer: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen**

## **Alles zum Standort**

### **Lagebeschreibung und Infrastruktur**

Oelkassen ist ein ruhiger Ortsteil der Gemeinde Lüerdissen im Landkreis Holzminden und liegt eingebettet in die reizvolle Landschaft des Weserberglandes. Die naturnahe Umgebung mit Wäldern, Wiesen und sanften Höhenzügen bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die nahegelegenen Mittelgebirge Vogler und Ith laden zu Wanderungen, Radtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur ein.

Die benachbarte Stadt Eschershausen ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und stellt die wesentlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs bereit. Hier befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken, Kindergärten sowie Schulen verschiedener Bildungsstufen.

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die nahegelegenen Bundesstraßen B240 und B64, wodurch eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Wirtschaftszentren gewährleistet ist. Der öffentliche Personennahverkehr ist über regionale Busverbindungen angebunden.

Oelkassen zeichnet sich insbesondere durch seine ruhige Wohnlage, die landschaftlich attraktive Umgebung sowie die Nähe zu den Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten von Eschershausen aus. Der Standort eignet sich besonders für Menschen, die naturnahes Wohnen mit den Vorzügen einer gut erreichbaren städtischen Infrastruktur verbinden möchten.

### **Kurzprofil des Standorts**

**Ruhige, dörfliche Wohnlage im Weserbergland**  
**Hoher Freizeit- und Erholungswert**  
**Gute Anbindung über B240 und B64**  
**Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen im nahen Eschershausen**  
**Familienfreundliches und naturnahes Wohnumfeld**  
**Attraktive Umgebung für Wander-, Rad- und Naturfreunde**

**Objektnummer: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Jens Lorenz**

---

**Dürrestraße 1, 37603 Holzminden**

**Tel.: +49 5531 - 70 63 01 0**

**E-Mail: [holzminden@von-poll.com](mailto:holzminden@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**