

Ottersberg

Semi-detached house with potential on a large plot – quiet location with views of the countryside!

Property ID: 25346069



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 225.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 88,14 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 653 m²

Property ID: 25346069 - 28870 Ottersberg

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25346069 - 28870 Ottersberg

At a glance

Property ID	25346069	Purchase Price	225.000 EUR
Living Space	ca. 88,14 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	4	Modernisation / Refurbishment	2020
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 60 m ²
Bathrooms	1		
Year of construction	1950		

Property ID: 25346069 - 28870 Ottersberg

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	201.63 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	13.07.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1950

Property ID: 25346069 - 28870 Ottersberg

The property



Property ID: 25346069 - 28870 Ottersberg

The property



Property ID: 25346069 - 28870 Ottersberg

The property



Property ID: 25346069 - 28870 Ottersberg

The property



Property ID: 25346069 - 28870 Ottersberg

The property



Property ID: 25346069 - 28870 Ottersberg

The property



Property ID: 25346069 - 28870 Ottersberg

The property



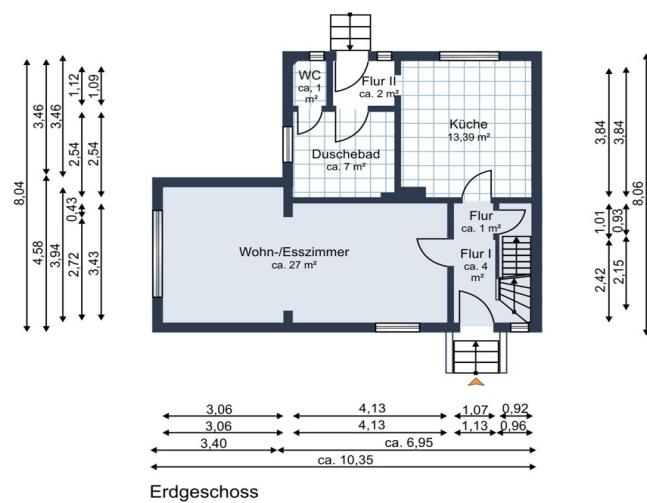
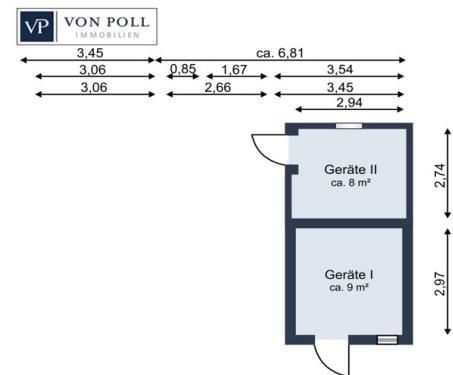
Property ID: 25346069 - 28870 Ottersberg

The property



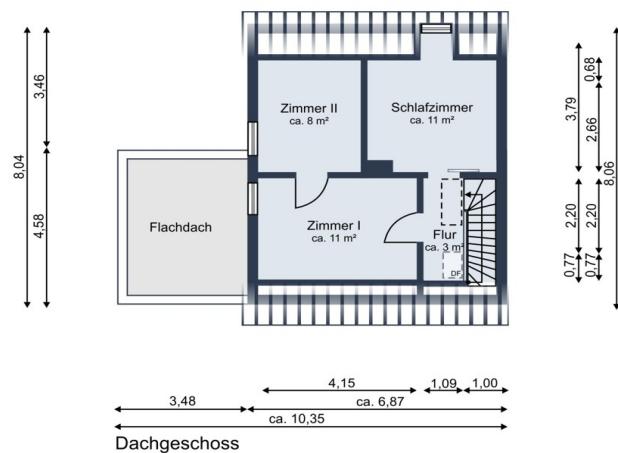
Property ID: 25346069 - 28870 Ottersberg

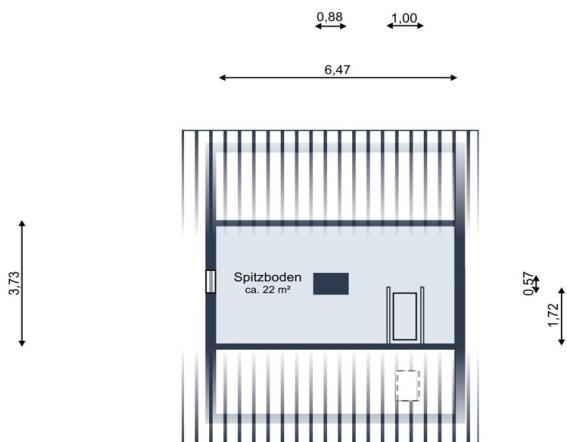
Floor plans



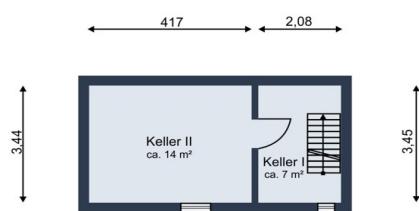


2,68 1,44 0,86 1,31
2,68 3,61





Spitzboden



Kellergeschoß

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25346069 - 28870 Ottersberg

A first impression

Die angebotene Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1950 erbaut und steht auf einem großzügigen Grundstück mit 653?m² Fläche. Die Immobilie bietet rund 88?m² Wohnfläche, verteilt auf insgesamt vier Zimmer – darunter drei Schlafzimmer. Zusätzlich steht eine Nutzfläche von ca. 60?m² zur Verfügung. Das Haus ist teilunterkellert; der Spitzboden wurde ausgebaut und schafft weiteren Raum, etwa für ein Arbeits- oder Gästezimmer.

Die Bausubstanz ist solide, der allgemeine Zustand entspricht jedoch überwiegend dem Baujahr. Modernisierungen wurden punktuell vorgenommen. So wurde beispielsweise die Heizungsanlage im Jahr 2020 erneuert, das Badezimmer wurde kürzlich renoviert. Die Fenster sind noch im Originalzustand – doppelt verglast, mit Holzrahmen. Die Energieeffizienzklasse liegt bei G.

Das Grundstück bietet viel Platz und verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Neben einer Garage befinden sich mehrere Außenstellplätze auf dem Gelände. Ein großes Stallgebäude mit zwei separaten Räumen ist ebenfalls vorhanden und bietet zusätzliche Abstellfläche für Gartengeräte, Fahrräder oder Hobbybedarf.

Die Immobilie eignet sich besonders für handwerklich versierte Käufer, die bereit sind, in die Modernisierung zu investieren. Mit entsprechenden Maßnahmen lässt sich hier ein funktionales und individuelles Zuhause schaffen – in ruhiger Lage und mit einem großzügigen Außenbereich.

Property ID: 25346069 - 28870 Ottersberg

Details of amenities

- Doppelhaushälfte, Baujahr 1950
- Wohnfläche: ca. 88?m²
- Nutzfläche: ca. 60?m²
- Grundstücksgröße: ca. 653?m²
- 4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer
- Teilunterkellert
- Ausgebauter Spitzboden
- Energieeffizienzklasse: G
- Gasheizung, erneuert 2020
- Doppelt verglaste Holzfenster (ursprünglich)
- Badezimmer kürzlich renoviert
- Großes Stallgebäude mit zwei separaten Räumen
- Garage sowie zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück
- Allgemein altersentsprechender Zustand mit Modernisierungsbedarf
- Solide Bausubstanz, gute Grundlage für individuelle Gestaltung

Property ID: 25346069 - 28870 Ottersberg

All about the location

Lagebeschreibung – Ottersberg bei Bremen

Die niedersächsische Gemeinde Ottersberg liegt im Landkreis Verden, eingebettet in die reizvolle Landschaft des Elbe-Weser-Dreiecks. Dank der Nähe zur Hansestadt Bremen, die in rund 20 Minuten mit dem Auto erreichbar ist, verbindet Ottersberg ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an das urbane Zentrum Nordwestdeutschlands.

Verkehrsanbindung:

Ottersberg verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die Autobahn A1 (Hamburg – Bremen – Ruhrgebiet) ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung sowohl in Richtung Bremen als auch nach Hamburg. Auch die Bundesstraße B75 verläuft in unmittelbarer Nähe und bietet eine zusätzliche Verbindung ins Bremer Umland.

Der Bahnhof Ottersberg liegt an der Bahnstrecke Bremen–Hamburg und wird regelmäßig vom Metronom angefahren. So bestehen direkte Zugverbindungen nach Bremen, Rotenburg (Wümme), Tostedt und Hamburg-Harburg – ideal für Pendler. Die Fahrzeit nach Bremen Hauptbahnhof beträgt etwa 18 Minuten, nach Hamburg rund eine Stunde.

Infrastruktur:

Die Gemeinde bietet eine sehr gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Fachgeschäfte befinden sich zentral im Ort und sind gut erreichbar. Auch ärztliche Versorgung ist durch Allgemeinmediziner, Fachärzte und eine nahegelegene Klinik in Rotenburg (Wümme) gewährleistet.

Familien profitieren von einem breiten Bildungs- und Betreuungsangebot: Im Flecken Ottersberg gibt es mehrere Kindergärten, 3 Grundschulen sowie eine Oberschule und ein Gymnasium. Darüber hinaus ist die Freie Hochschule für Künste im Sozialen ansässig, die das kulturelle Leben der Gemeinde prägt. Einen besonderen Faktor stellt ebenfalls die Freie Rudolf Steiner Schule mit ihrem Bildungsangebot dar. Die nächste Busverbindung befindet sich nur 250 Meter entfernt.

Zahlreiche Sport- und Freizeitangebote, ein lebendiges Vereinsleben sowie die

umliegende Natur mit Wiesen, Wäldern und Wasserläufen machen Ottersberg zu einem attraktiven Wohnort für alle Generationen.

Das moderne Hallenbad Ottersberg stellt einen besonderen Mehrwert für die Freizeitgestaltung im Flecken dar, ebenso wie der Otterstedter See.

Property ID: 25346069 - 28870 Ottersberg

Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 201.63 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25346069 - 28870 Ottersberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Thomas Maruhn

Ostertorstraße 4 + 6, 27283 Verden (Aller)

Tel.: +49 4231 - 87 03 52 0

E-Mail: verden@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com