Oetzen / Stöcken

# Hermosa finca

***Número de propiedad: 25239206***

**PRECIO DE COMPRA: 389.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 250 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 9.963 m²**

**Número de propiedad: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken**


- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

**Número de propiedad: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken**

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 25239206 |
| Superficie habitable | ca. 250 m² |
| Habitaciones | 7 |
| Baños | 3 |
| Año de construcción | 1905 |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 389.000 EUR |
| Casa | Área de servicio |
| Comisión | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2024 |
| Estado de la propiedad | para reformar |
| Método de construcción | Sólido |
| Características | WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

**Número de propiedad: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken**

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción central |
| Fuente de energía | Aceite |
| Certificado energético válido hasta | 16.06.2035 |
| Fuente de energía | Aceite |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado energético |
| Demanda de energía final | 237.50 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | G |
| Año de construcción según el certificado energético | 1905 |

**Número de propiedad: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken**

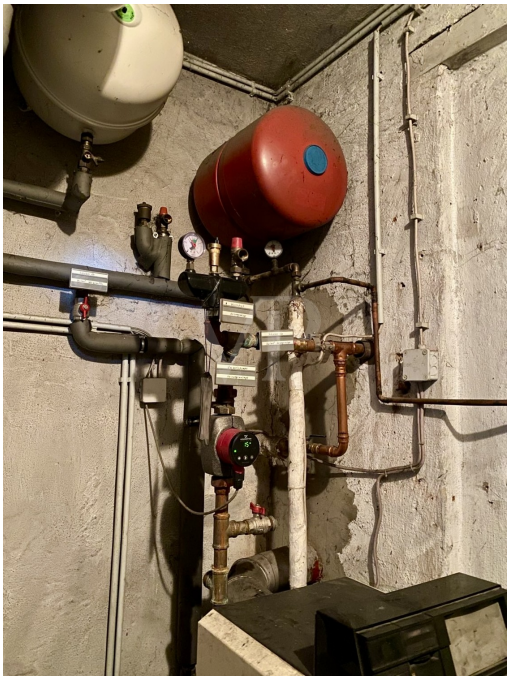
# La propiedad

**Número de propiedad: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken**

# La propiedad



**Número de propiedad: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken**

# Una primera impresión

**Se vende una encantadora casa de campo en una amplia parcela de casi una hectárea. La propiedad está lista para entrar a vivir de inmediato. Las obras de renovación y modernización se pueden realizar de forma flexible, según sus deseos, durante su estancia. La casa ofrece aproximadamente 250 m² de espacio habitable y consta de siete habitaciones, lo que ofrece diversas posibilidades para vivir, trabajar o convivir con varias generaciones. Construida en 1905, la antigua zapatería del pueblo se presenta en un estilo clásico rural con una fachada de ladrillo y teja, un distintivo tejado a dos aguas y elementos decorativos, y es una parte importante de la comunidad del pueblo y de la historia local. La distribución funcional y espaciosa de la casa se adapta a diversos conceptos de vivienda: para una familia numerosa, dos familias, viviendas compartidas o incluso para combinar vivienda y negocio bajo un mismo techo. En la planta baja, varias habitaciones espaciosas ofrecen numerosas posibilidades para hacer realidad sus ideas personales de vivienda. La gran cocina central permite la instalación de una moderna cocina-comedor. Además, una entrada independiente en la planta baja permite crear un apartamento independiente. Las ventanas de la planta baja se cambiaron por última vez en 1982. En la planta superior, con ventanas modernizadas en 2024, se encuentran habitaciones adicionales que pueden usarse como dormitorios u oficinas. También se ha instalado un baño nuevo con bañera. El ático adyacente, amplio y ampliable, ofrece potencial adicional para espacio habitable o de trabajo. La renovación de la casa mejorará su eficiencia energética y le dará un toque contemporáneo. El agua caliente se suministra mediante un sistema solar térmico, mientras que la calefacción se realiza mediante un sistema de calefacción central de gasóleo que funciona desde 1991 y que se sustituirá próximamente. El amplio terreno ofrece numerosas posibilidades, desde amplios jardines y pastos para animales hasta zonas de juego seguras; las opciones de diseño son prácticamente ilimitadas y se adaptan a una amplia gama de necesidades y estilos de vida individuales. Las dependencias existentes ofrecen un mayor potencial, ofreciendo diversos usos como ganadería, talleres, aficiones u otros proyectos personales y creativos. Toda la propiedad ofrece a los futuros propietarios un amplio margen para la renovación, modernización y adaptación a los estándares de vida contemporáneos. Una espaciosa zona de establos es ideal para la instalación sencilla de dos o tres boxes para caballos y recientemente se ha equipado con puertas y portones nuevos. Un cobertizo de madera con plaza de aparcamiento cubierta está disponible como segundo garaje o trastero adicional. El patio y el prado, con una superficie total de 2.571 m², están disponibles para ocupación inmediata. El terreno cultivable adyacente incluye dos parcelas con potencial edificable, actualmente arrendadas y con posibilidad de rescisión anual. Esta oferta está dirigida a compradores que aprecian el potencial de una antigua casa de ladrillo y teja, típica de la región de Oetzen y Lüneburger Heide, y están dispuestos a desarrollarla según su propia visión. Se invita cordialmente a los interesados a descubrir el potencial mediante una visita y a obtener una**

**visión detallada de esta propiedad y de sus amplios terrenos con sus diversas posibilidades.**

**Número de propiedad: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken**

# Detalles de los servicios

· Glasfaser-Internet vorhanden
· Solarthermie für Warmwasser mit 6 Elementen vorhanden
· Restaurierter Stallbereich und Tore

**Número de propiedad: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken**

# Todo sobre la ubicación

**Das Haus liegt in einer kleinen Gemeinde mit etwa 1.300 Einwohnern, in der Nähe von Oetzen, im Landkreis Uelzen in der Lüneburger Heide und gehört zur Samtgemeinde Rosche. Es befindet sich unmittelbar an einer Kreisstraße und dennoch ohne spürbare Lärmbelästigung, weder im Haus noch auf dem hinteren Grundstücksteil. Die Gemeinde hat einen eigenen Kindergarten vor Ort, Grundschulen in Rosche und Stöcken sowie weiterführende Schulen und alle Schulformen in Uelzen und Bad Bevensen.**

**Sowohl die weniger als 10 km entfernte Kreis- und Hansestadt Uelzen als auch der ebenfalls 10 km entfernte Kur- und Ferienort Bad Bevensen, verfügen über umfangreiche, sehr gute und renommierte medizinische Infrastrukturen, darunter Krankenhäuser, Facharztzentren und Pflegeeinrichtungen. Die Universitäts- und Hansestadt Lüneburg ist in ca. 35 Minuten leicht mit dem Auto erreichbar. Hannover und Hansestadt Hamburg sind in ca. 1.5 Stunden erreichbar.**

**Der naheliegende, berühmte Hundertwasser Bahnhof in Uelzen sowie der Bahnhof in Bad-Bevensen bieten ideale direkte Zugverbindungen zu:**

**· Lüneburg: 9 Minuten (z.B. ICE 1578)**

**· Hannover: 37 Minuten (z.B. ICE2375)**

**· Hamburg: 40 Minuten (z.B. ICE1600)**

**· Berlin: 1 Stunde 38 Minuten (z.B. ICE609)**

**Der nächste Flughafen ist somit ebenfalls schnell erreichbar.**
**Verbinden Sie ländliche Idylle mit frischer Luft und urbaner Flexibilität.**

**Número de propiedad: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken**

# Otros datos

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**
**Dieser ist gültig bis 16.6.2035.**
**Endenergiebedarf beträgt 237.50 kwh/(m²*a).**
**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.**
**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905.**
**Die Energieeffizienzklasse ist G.**

**GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (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 Geldwäschegesetz 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.**

**Número de propiedad: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken**

# Contacto con el socio

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Maik Röper**

**Veerßer Straße 26, 29525 Uelzen**
**Tel.: +49 581 - 38 96 430 0**
**E-Mail: uelzen@von-poll.com**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

**www.von-poll.com**