

Oetzen

# Un rêve pour les propriétaires de chevaux

**CODE DU BIEN: 25239236**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PRIX D'ACHAT: 470.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 150 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 9.596 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25239236 - 29588 Oetzen**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 25239236 - 29588 Oetzen**

## En un coup d'œil

|                              |                         |
|------------------------------|-------------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>          | <b>25239236</b>         |
| <b>Surface habitable</b>     | <b>ca. 150 m²</b>       |
| <b>Type de toiture</b>       | <b>Toit en pavillon</b> |
| <b>Pièces</b>                | <b>5</b>                |
| <b>Chambres à coucher</b>    | <b>3</b>                |
| <b>Salles de bains</b>       | <b>2</b>                |
| <b>Année de construction</b> | <b>1980</b>             |

|                                     |                                                                                  |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>470.000 EUR</b>                                                               |
| <b>Type de bien</b>                 | <b>Maison individuelle</b>                                                       |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>État de la propriété</b>         | <b>Bon état</b>                                                                  |
| <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>                                                                    |
| <b>Surface de plancher</b>          | <b>ca. 90 m²</b>                                                                 |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>         |

**CODE DU BIEN: 25239236 - 29588 Oetzen**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique valable<br>jusqu'au | 15.09.2035           |
| Source d'alimentation                            | Combustible liquide  |

|                                                             |                        |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|
| Certification<br>énergétique                                | Diagnostic énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                   | 214.60 kWh/m²a         |
| Classement énergétique                                      | G                      |
| Année de construction<br>selon le certificat<br>énergétique | 1980                   |



**CODE DU BIEN: 25239236 - 29588 Oetzen**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25239236 - 29588 Oetzen**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25239236 - 29588 Oetzen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239236 - 29588 Oetzen

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25239236 - 29588 Oetzen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25239236 - 29588 Oetzen**

## La propriété





CODE DU BIEN: 25239236 - 29588 Oetzen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25239236 - 29588 Oetzen**

## La propriété





CODE DU BIEN: 25239236 - 29588 Oetzen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25239236 - 29588 Oetzen**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25239236 - 29588 Oetzen**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25239236 - 29588 Oetzen**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25239236 - 29588 Oetzen**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25239236 - 29588 Oetzen**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25239236 - 29588 Oetzen**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25239236 - 29588 Oetzen**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25239236 - 29588 Oetzen**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25239236 - 29588 Oetzen**

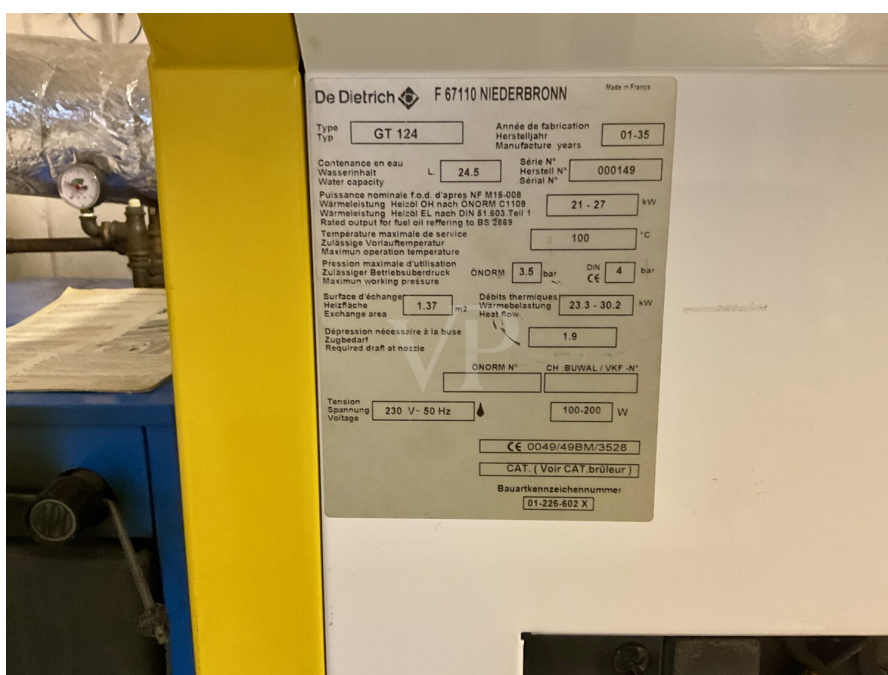
## La propriété





CODE DU BIEN: 25239236 - 29588 Oetzen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25239236 - 29588 Oetzen**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25239236 - 29588 Oetzen**

## Une première impression

Cette propriété est un véritable paradis pour les propriétaires de chevaux qui souhaitent avoir leurs animaux au plus près de la maison. Depuis le salon et la terrasse, vous profiterez d'une vue imprenable sur les chevaux et pourrez les observer paître et interagir entre eux. Ce bungalow, entièrement sur sous-sol et coiffé d'un toit à quatre pans, a été construit en 1982 par la société RENOLIT, selon une méthode de construction préfabriquée robuste. La surface habitable du rez-de-chaussée, d'environ 123 m<sup>2</sup>, se compose d'un vaste séjour lumineux avec coin repas et accès à la terrasse, d'une cuisine, d'un couloir, de toilettes invités, d'une salle de bains avec baignoire, d'une chambre parentale et de deux chambres d'enfants. L'espace est ainsi amplement suffisant pour une famille. Le sous-sol abrite un petit appartement indépendant avec salle de bains et entrée privée, plusieurs pièces de service, la chaufferie et le local technique abritant deux cuves à fioul de 2 000 litres chacune. La buanderie du sous-sol est équipée d'une douche, très pratique après le jardinage ou une sortie des écuries. En résumé, une propriété qui séduira les passionnés de chevaux. Ici, la vie avec les chevaux est tout à fait possible. Selon un rapport d'expertise, aucun matériau de construction contenant de l'amiante n'a été utilisé pour la construction de la maison. Les murs extérieurs sont constitués d'un parement en briques de 115 mm d'épaisseur ou en briques silico-calcaires pleines. En 1997, un garage double avec un abri à outils attenant a été construit sur la propriété. Ces garages sont accessibles par l'allée située à droite, tandis que le pré et l'écurie disposent d'une entrée séparée sur la gauche. La propriété a une superficie totale de 9 596 m<sup>2</sup> et se compose de 1 910 m<sup>2</sup> de bâtiments et d'espaces extérieurs et de 7 686 m<sup>2</sup> de prairies. Une belle écurie en bois, avec une petite grange pour le foin et la paille, une aire de pansage et une fosse à fumier, a été construite à l'extrémité de la propriété pour les chevaux. L'écurie offre un espace suffisant pour 3 à 4 chevaux. Un manège/paddock se trouvait initialement devant l'écurie, mais il est aujourd'hui envahi par la végétation et peut être réaménagé. Un grand pâturage jouxte directement l'écurie et est à la disposition des chevaux.

**CODE DU BIEN: 25239236 - 29588 Oetzen**

## Détails des commodités

Die Ausstattung des Hauses ist dem Baujahr entsprechend aber sehr gepflegt.

Im Wohnbereich wurde ein hochwertiger Marmorboden verlegt, der dem Raum eine elegante Ausstrahlung verleiht.

Im Jahr 2001 wurde eine neue Öl-Zentralheizung und neue Tanks eingebaut. Zusätzlich neben der Ölheizung gibt es noch eine Holzheizung, die kombiniert genutzt werden kann.



**CODE DU BIEN: 25239236 - 29588 Oetzen**

## Tout sur l'emplacement

Das Haus liegt in der Nähe von Stöcken. Der Ort selbst ist eine kleine Gemeinde mit ca. 1300 Einwohnern inmitten der Lüneburger Heide im Landkreis Uelzen und gehört zur Samtgemeinde Rosche. Die Gemeinde hat einen eigenen Kindergarten, Grundschulen befindet sich in Rosche und Stöcken. Die Kreis- und Hansestadt Uelzen ist ca. 12 km entfernt, der Kurort Bad Bevensen mit seinem großen Freizeit- und Kurangebot 10 km. Uelzen selbst hat eine sehr gute Infrastruktur mit allen Schulformen und Krankenhaus. Die Region ist überwiegend von Landwirtschaft und Handwerk geprägt und bietet einen hohen Erholungs- und Freizeitwert. Durch die beiden Bahnhöfe in Uelzen und Bad Bevensen ist die Verkehrsanbindung nach Hamburg oder in entgegengesetzter Richtung nach Hannover ideal. In ca. 30 Minuten ist man mit dem Auto in Lüneburg. Direkt in der Nachbarschaft befindet sich ein renommierter Ausbildungsstall mit Reithalle, die man nach Absprache evtl. nutzen kann.

**CODE DU BIEN: 25239236 - 29588 Oetzen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 214.60 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

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 Handelsregistrauszugs, 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.



**CODE DU BIEN: 25239236 - 29588 Oetzen**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Maik Röper**

---

**Veerßer Straße 26, 29525 Uelzen**

**Tel.: +49 581 - 38 96 430 0**

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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