

Lüerdissen / Oelkassen

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

CODE DU BIEN: 26232014



PRIX D'ACHAT: 199.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 138 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 441 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen**

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

**CODE DU BIEN: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26232014</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>199.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 138 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Disponible à partir du</b>	<b>07.06.2026</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2005</b>
<b>Pièces</b>	<b>5</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>A rénover</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>3</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>Composants préfabriqués</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2005</b>		
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x Abri de voitures</b>		

**CODE DU BIEN: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Électricité
Certification énergétique valable jusqu'au	01.06.2036
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	30.30 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	2005

CODE DU BIEN: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26232014 - 37635 Lürdissen / Oelkassen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

## La propriété



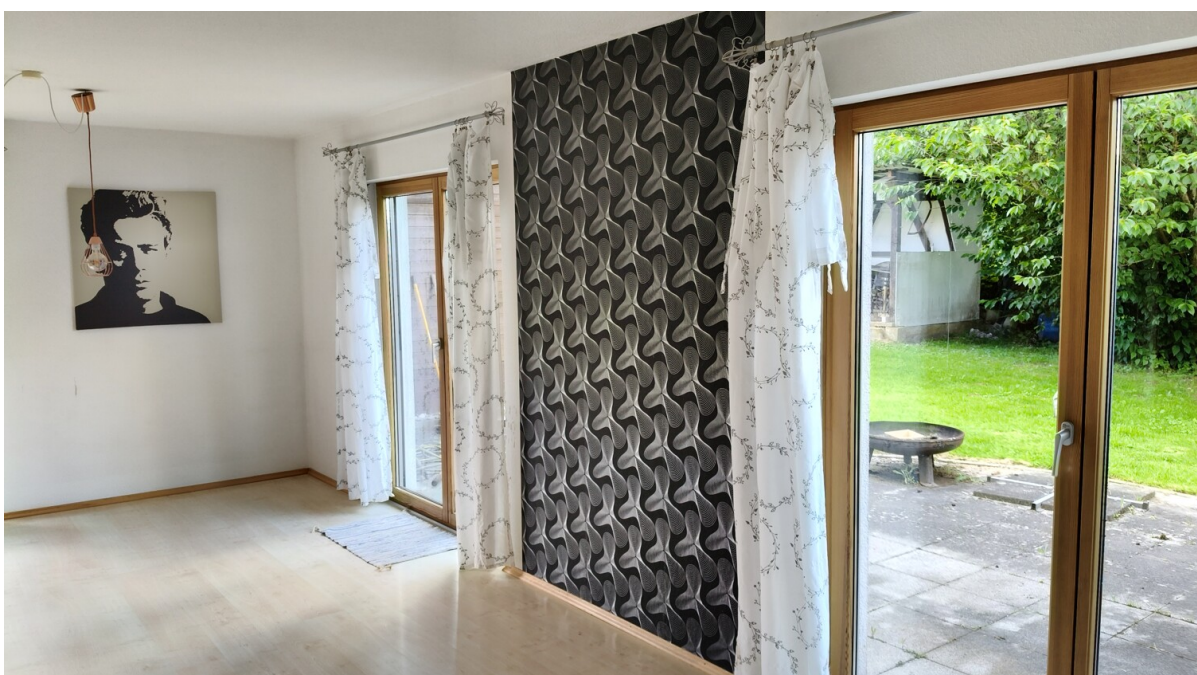
CODE DU BIEN: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

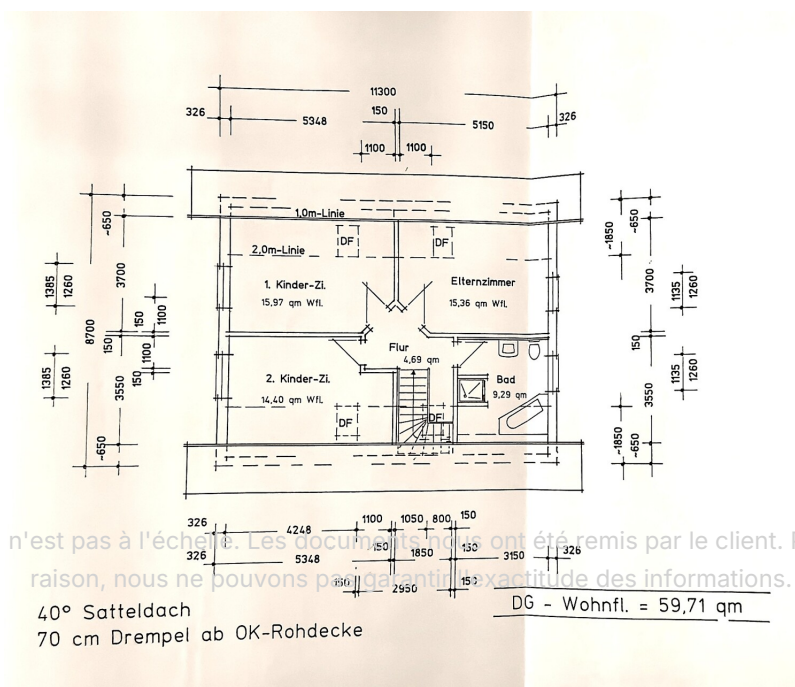
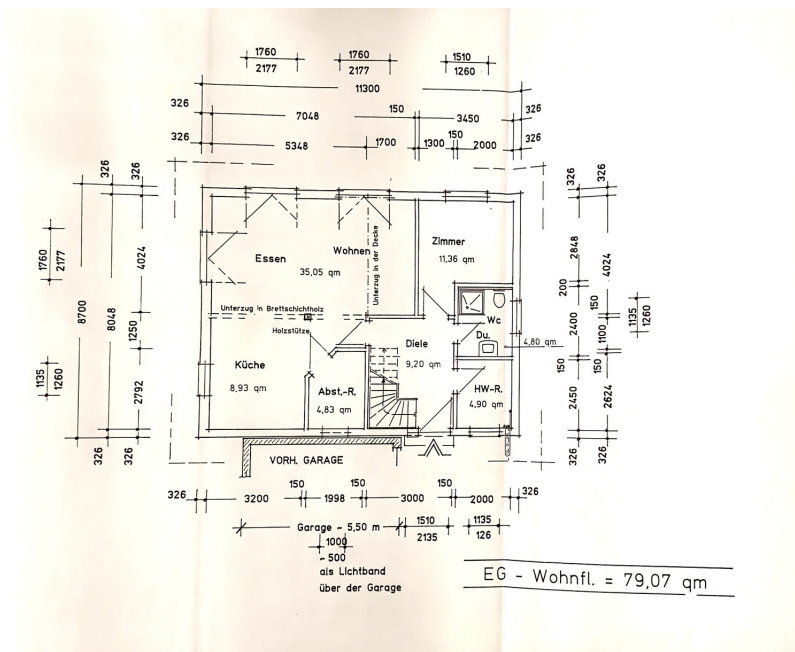
05531 - 70 63 01 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

CODE DU BIEN: 26232014 - 37635 Lürdissen / Oelkassen

# Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

40° Satteldach  
70 cm Drempe ab OK-Rohdecke

**CODE DU BIEN: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen**

## Une première impression

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.**

**CODE DU BIEN: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen**

## **Détails des commodités**

**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**

**CODE DU BIEN: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen**

## Tout sur l'emplacement

### 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

**CODE DU BIEN: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen**

## Contact

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

**Jens Lorenz**

---

**Dürrestraße 1, 37603 Holzminden**

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

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

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

---

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