Oetzen / Stöcken

Schöne Resthofanlage

??????? ????????: 25239206

???? ??????: **430.000 EUR** • ?????????: **ca. 250 m²** • ???????: **7** • ?????? ???: **9.963 m²**

??????? ????????: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

?? ??? ?????

??????? ????????	25239206
?????????	ca. 250 m²
???????	7
????????	3
???? ??????????	1905

???? ??????	430.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2024
??????? ??????????	??????
??????	WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	16.06.2035
???? ?????????	????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	237.50 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	G
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1905

??????? ????????: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

?? ???????

??????? ????????: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

?? ???????

??????? ????????: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

?? ???????

??????? ????????: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

?? ???????

??????? ????????: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

?? ???????

??????? ????????: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

?? ???????

??????? ????????: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

?? ???????

??????? ????????: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

?? ???????

??????? ????????: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

?? ???????

??????? ????????: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

?? ???????

??????? ????????: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

?? ???????

??????? ????????: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

?? ???????

??????? ????????: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

?? ???????

??????? ????????: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

?? ???????

??????? ????????: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

?? ???????

??????? ????????: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

?? ???????

??????? ????????: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

?? ???????

??????? ????????: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

?? ???????

??????? ????????: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

?? ???????

??????? ????????: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

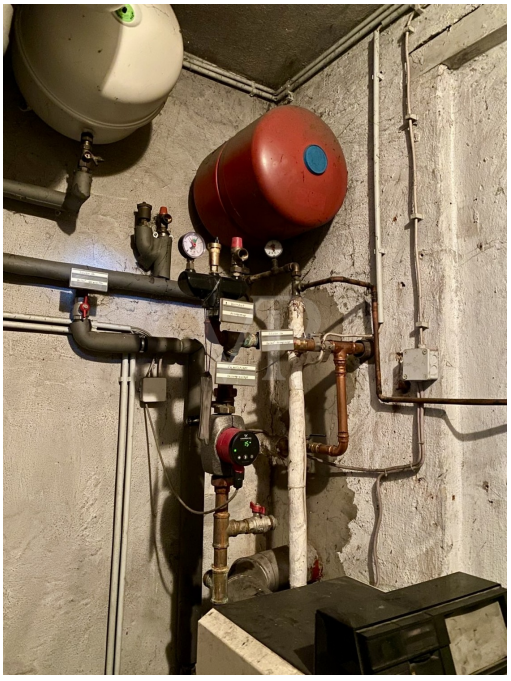
?? ???????

??????? ????????: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

?? ???????

??????? ????????: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

?? ???????



??????? ????????: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

?? ???????

??????? ????????: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

?? ???????

??????? ????????: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht ein charmantes Resthof-Anwesen auf einem großzügigen Grundstück von fast 1 Hektar. Das Anwesen ist im aktuellen Zustand direkt beziehbar. Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen können flexibel nach Wunsch und im laufenden Wohnen vorgenommen werden. Die Wohnfläche des Hauses beträgt ca. 250 m² und umfasst insgesamt sieben Zimmer, die flexible und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen, Arbeiten oder Mehrgenerationen bieten. Die im Jahr 1905 errichtete ehemalige Schuhmacherei des Dorfes präsentiert sich im klassischen Dorfstil mit Backstein- und Ziegelfassade, markantem Satteldach und dekorativen Elementen und ist ein wichtiger Teil der Dorfgemeinschaft sowie der lokalen Geschichte.
Der funktional und großzügige Grundriss des Hauses eignet sich für unterschiedlichste Wohnkonzepte – für eine große Familie, zwei Familien, Gemeinschaften oder auch für Wohnen und Gewerbe unter einem Dach.
Im Erdgeschoss bieten mehrere geräumige Zimmer vielfältige Möglichkeiten zur Umsetzung persönlicher Wohnideen. Die große zentrale Küche ermöglicht den Einbau einer modernen Wohnküche. Außerdem besteht im Erdgeschoss durch einen Nebeneingang die Möglichkeit, eine eigene Einliegerwohnung einzurichten. Die Fenster im Erdgeschoss wurden 1982 zuletzt erneuert.

Im Obergeschoss, dessen Fenster im Jahr 2024 modernisiert wurden, befinden sich weitere Zimmer, die sich als Schlaf- oder Arbeitsräume nutzen lassen. Hier wurde auch ein neues Badezimmer mit Badewanne eingerichtet.
Der angrenzende, große und ausbaufähige Mansardenboden eröffnet zusätzliches Potenzial für weitere Wohn- oder Arbeitsräume. Eine Sanierung des Hauses trägt zu einer besseren Energieeffizienz bei und verleiht ihm auch in stilistischer Hinsicht einen zeitgemäßen Charakter.
Die Warmwasserbereitung erfolgt über eine Solarthermie-Anlage, hingegen die Beheizung läuft aktuell über eine funktionstüchtige Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1991, die mittelfristig ausgetauscht werden sollte.
Das weitläufige Grundstück eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, ob als großzügige Gartenanlagen, Weideflächen für Tiere oder sichere Spielflächen – die Gestaltungsmöglichkeiten sind nahezu unbegrenzt und ermöglichen die Erfüllung zahlreicher individueller Wünsche und Lebenskonzepte.
Zusätzliches Potenzial bieten die vorhandenen Nebengebäude, die vielfältig nutzbar sind, sei es zur Tierhaltung, als Werkstatt, für Hobbys oder für andere persönliche und kreative Projekte.
Das gesamte Ensemble dieses Anwesens bietet künftigen Eigentümern viel Spielraum

zum Renovieren, Modernisieren und Anpassen an moderne Wohnansprüche.
Ein großräumiger Stallbereich eignet sich ideal für einen unkomplizierten Einbau von 2 bis 3 Pferdeboxen und wurde bereits kürzlich mit neuen Türen und Toren ausgestattet.
Ein Holzschuppen mit überdachtem Stellplatz steht als zweite Garage oder zusätzliche Abstellmöglichkeit zur Verfügung.
Zurzeit steht die Hoffläche und Wiese mit insgesamt 2.571 m² ab sofort zur Verfügung.
Die zugehörigen, angrenzenden Ackerflächen umfassen noch zwei mögliche Bauplätze, die derzeit verpachtet sind und jährlich gekündigt werden können.
Dieses Angebot richtet sich an Käufer, die das Potenzial eines älteren Backstein- und Ziegelhauses, typisch für die Region Oetzen und Lüneburger Heide, schätzen und bereit sind, es nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.
Interessenten sind herzlich eingeladen, das Potenzial mit einer Besichtigung zu entdecken und sich selbst einen detaillierten Eindruck von diesem Anwesen und den weitläufigen Ländereien mit den vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen hier offenstehen, zu verschaffen.

??????? ????????: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

????????????? ??? ???????

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

??????? ????????: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

????? ???????????

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.

??????? ????????: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Silke Freifrau von Koenig und Maik Röper

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com