

Oetzen / Stöcken

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

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



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

???? ??????: 430.000 EUR • ??????????: ca. 250 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 9.963 m<sup>2</sup>

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



?? ??? ?????



?? ???????



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



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



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



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



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



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

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

?? ?? ????

?????? ????????	25239206	???? ??????	430.000 EUR
?????????	ca. 250 m²	?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	7		
????????	3		
???? ???????????	1905	???? ????????????	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

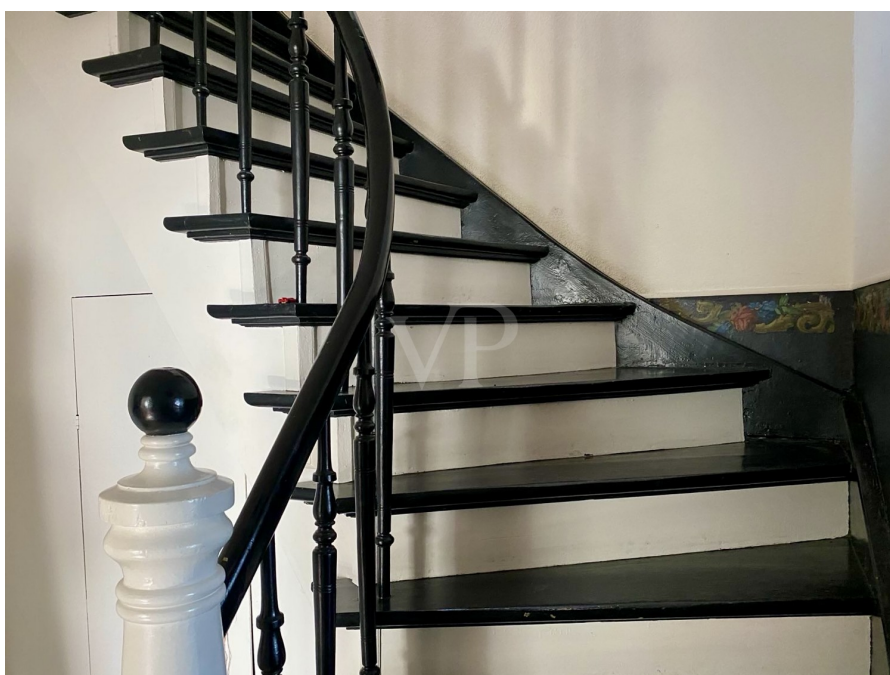
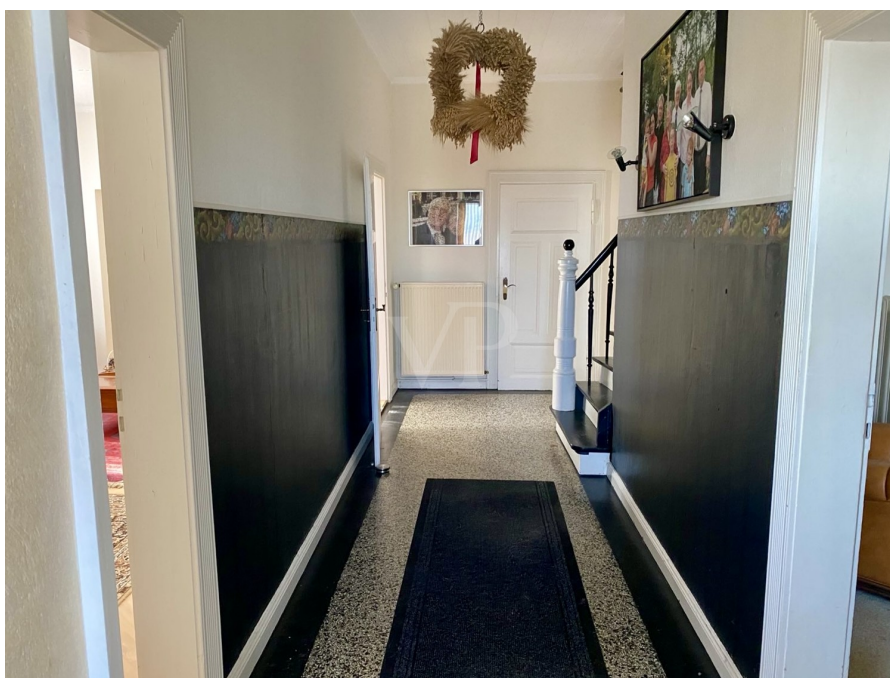
?? ???????





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

?? ???????





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

?? ???????



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

?? ???????





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

?? ?????



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

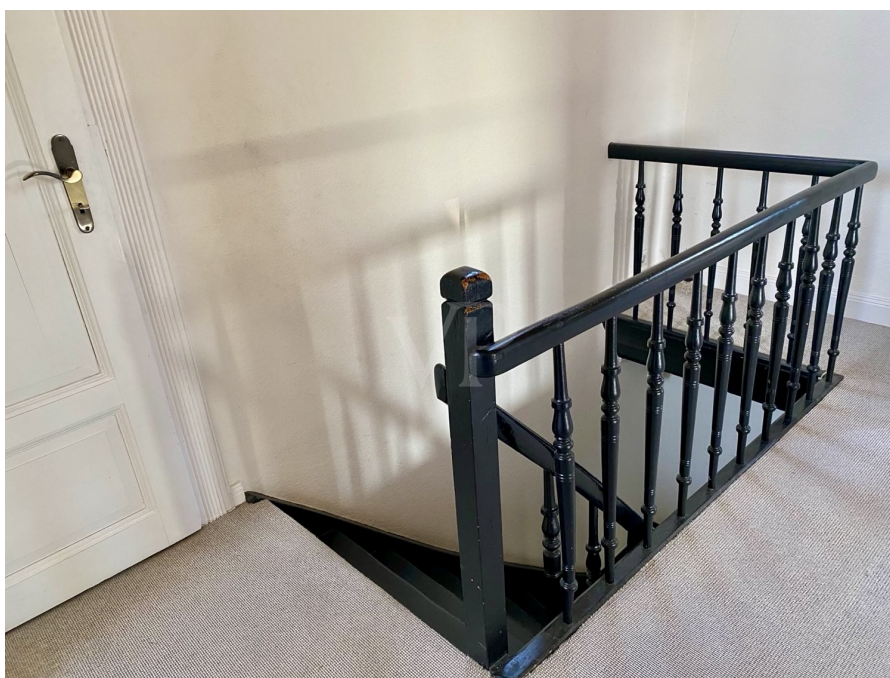
?? ???????





??????? ???????: 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

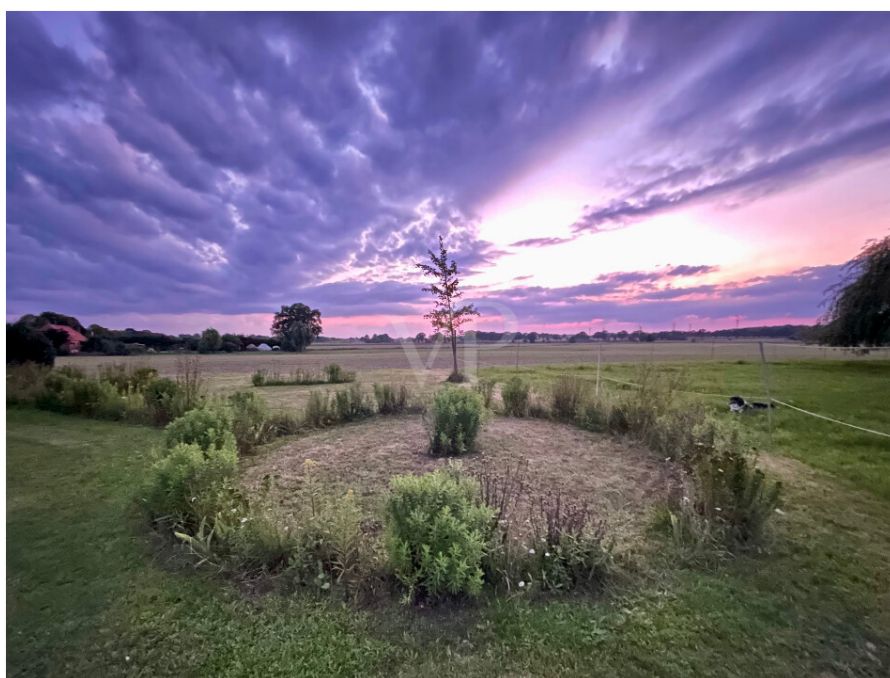
?? ???????





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

?? ???????



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

?? ?????



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

?? ???????



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

???    ?????    ?????????

[illegible]

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

?????? ??????: 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 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.

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

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

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

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