

Lüerdissen / Oelkassen

Familienfreundliches Einfamilienhaus mit großer Küche, Gartenhütte und Doppelcarport in Oelkassen

Αριθμός ακινήτου: 26232014



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 199.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 138 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 441 m²

Αριθμός ακινήτου: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

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

Αριθμός ακινήτου: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

?? ??? ??????

| | | | |
|----------------------|---------------------------------------|--------------------------|--|
| ??????? | 26232014 | ???? ?????? | 199.000 EUR |
| ????????? | ca. 138 m ² | ????? | ??????????? |
| ????? ?????? | ????????????? ?????? | ????????????? | ????????????????? |
| ????????????? ??? | 07.06.2026 | ????????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ????????? | 5 | ????? ?????????????? | 2005 |
| ????????????? ??? | 3 | ????????? ?????????????? | ??????????????????????? |
| ??????????? | 2 | ????????? | ?????????, ??????, ??????????????????? |
| ????? ?????????????? | 2005 | | ????????? |
| ????? ?????????????? | 2 x ?????????? ??? ??????????????? | | |

Αριθμός ακινήτου: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

?????????? ?

| | | | |
|---|--------------------|--|---------------------------------|
| ????????? ????????? | ????????? ???????? | ?????????????? ?????????? | BEDARF |
| ???? ?????????? | ????????????? | ?????? ??????? ?????????? | 30.30 kWh/m²a |
| ???????????? ???????????????? ?????? ?? | 01.06.2036 | ????????? ????????????? ????????? | A |
| ???? ?????????? | ??????????? | ???? ?????????? ????????? ?? ?? ???????????? ???????????????? | 2005 |

Αριθμός ακινήτου: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

?? ????????



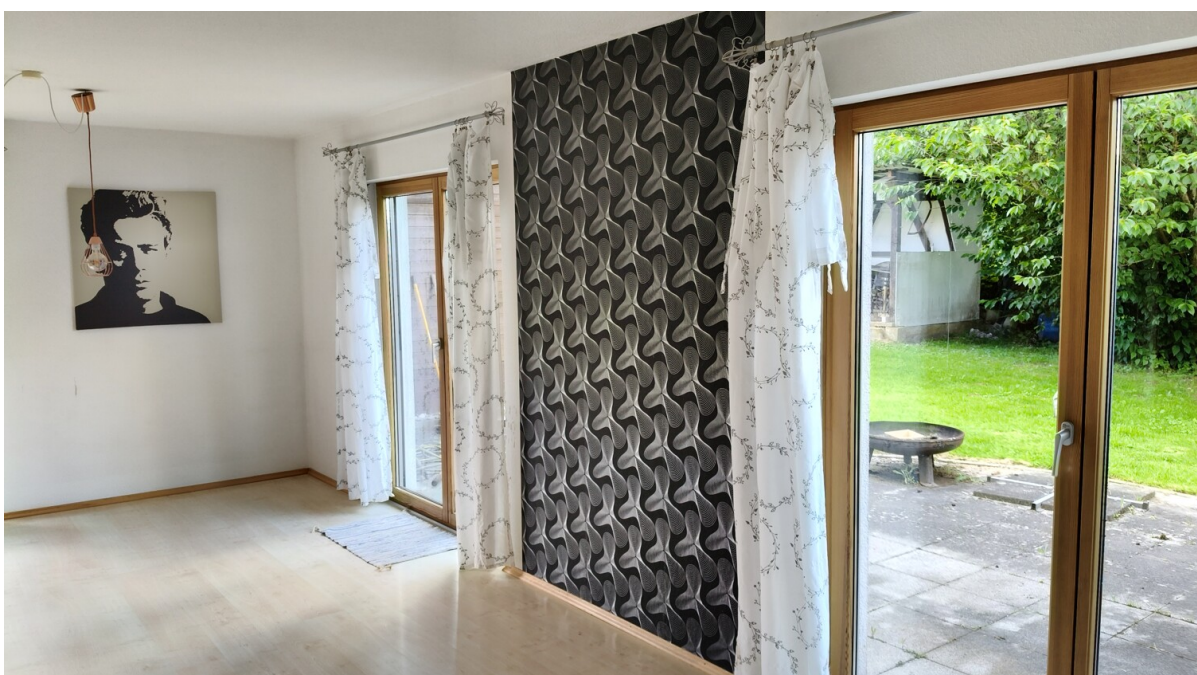
Αριθμός ακινήτου: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

?? ????????



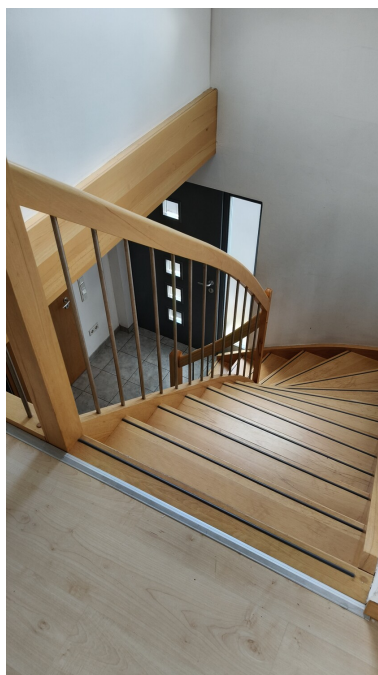
Αριθμός ακινήτου: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Jens Lorenz
Geschäftsstelleninhaber Holzminden

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

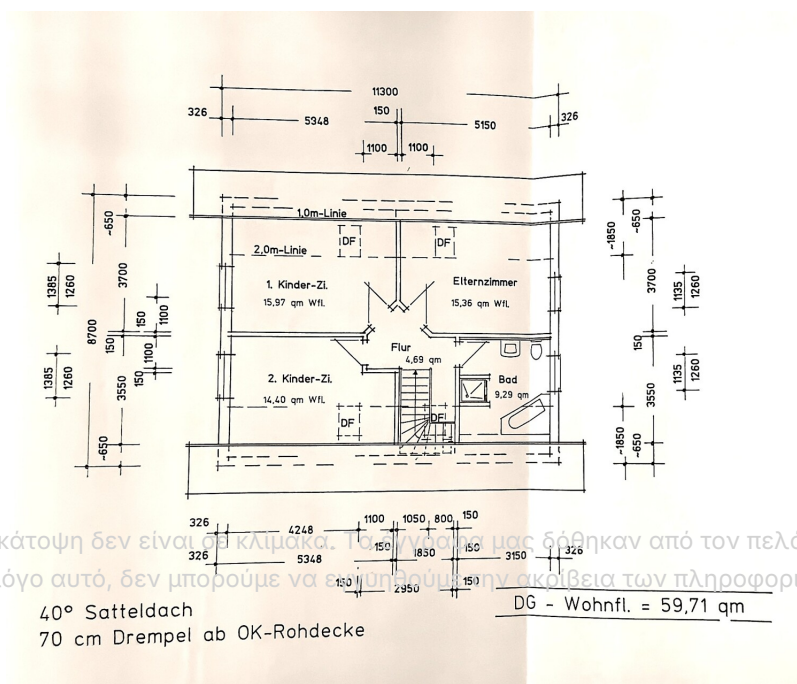
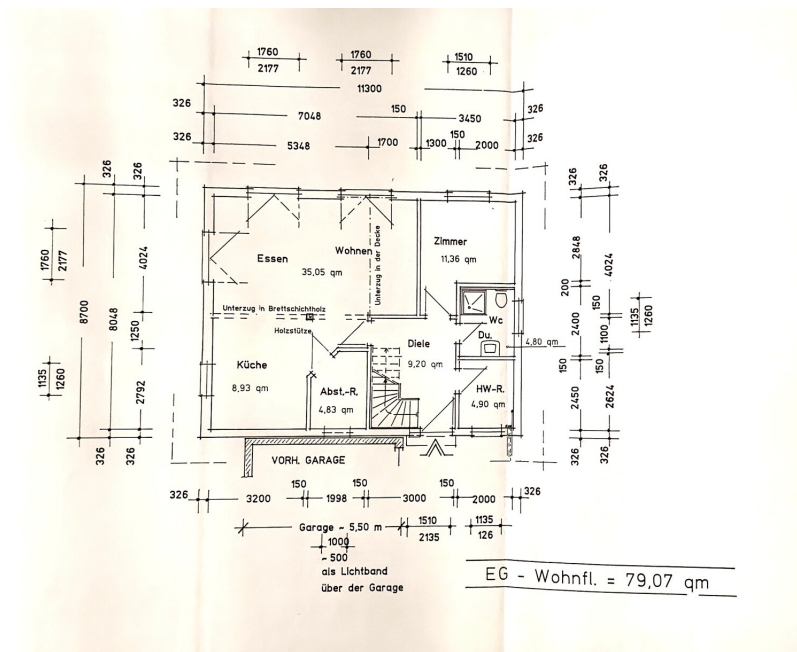
05531 - 70 63 01 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Αριθμός ακινήτου: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

??????



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα μεγέθη μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

??? **?????** **?????????**

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus, das sowohl durch seine großzügige Wohnfläche von ca. 138 m² als auch durch das attraktive Grundstück mit ca. 441 m² + weitere ca. 135 m² 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 m² 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.

Αριθμός ακινήτου: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

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

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

Αριθμός ακινήτου: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

??? **???** **???** **???????????**

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

Αριθμός ακινήτου: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

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

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

Jens Lorenz

Dürrestraße 1, 37603 Holzminden
Tel.: +49 5531 - 70 63 01 0
E-Mail: holzminden@von-poll.com

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

www.von-poll.com