

Oetzen / Stöcken

Gyönyöru tanya

VP azonosító: 25239206



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 389.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 250 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 9.963 m²

VP azonosító: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

Áttekintés

VP azonosító	25239206
Hasznos lakótér	ca. 250 m ²
Szobák	7
Fürdoszobák	3
Építés éve	1905

Vételár	389.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	16.06.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	237.50 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1905

VP azonosító: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

Az ingatlan



VP azonosító: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

Az ingatlan



VP azonosító: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

Az ingatlan



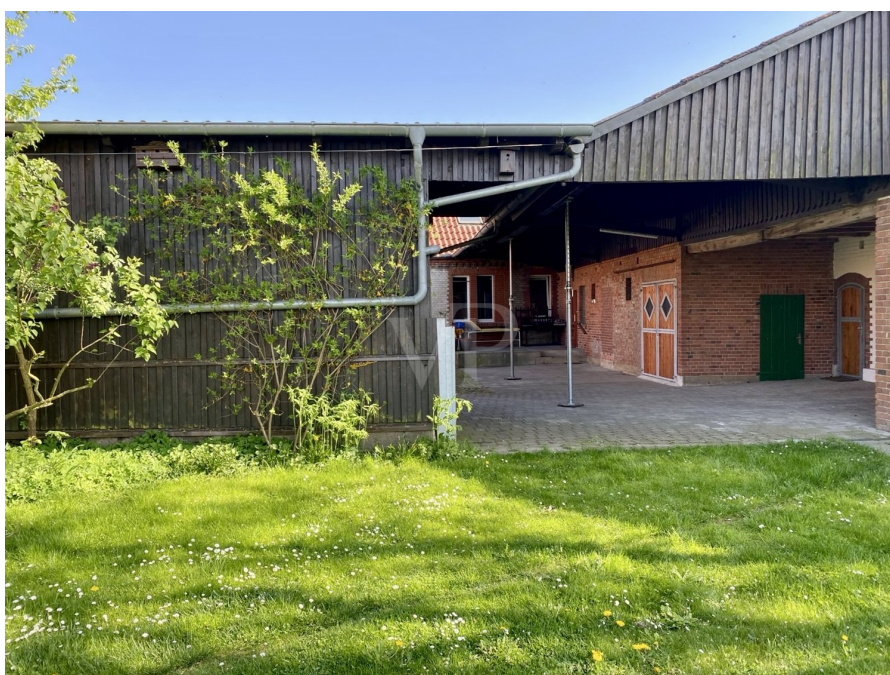
VP azonosító: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

Az ingatlan



VP azonosító: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

Az ingatlan



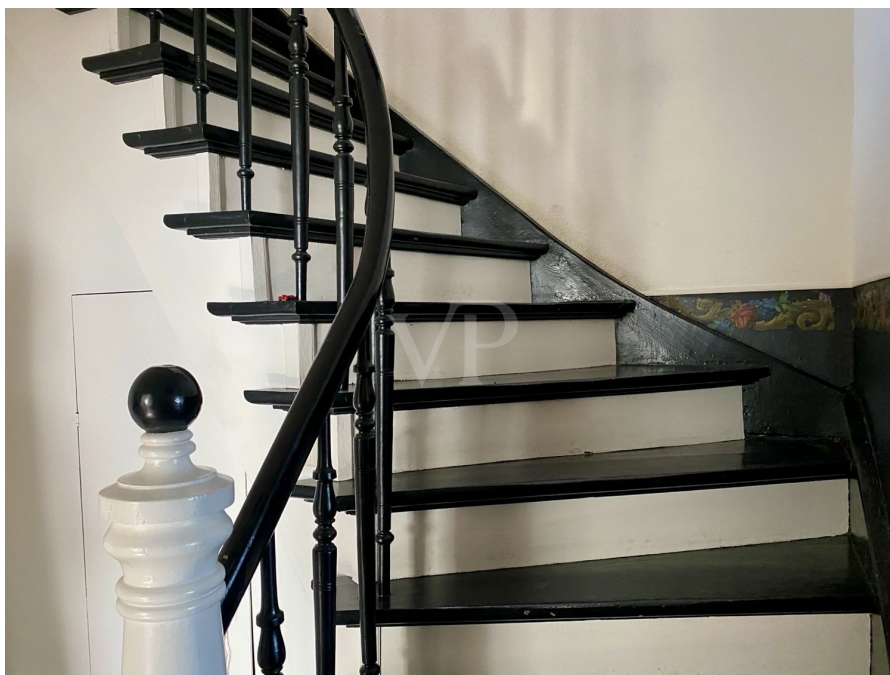
VP azonosító: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

Az ingatlan



VP azonosító: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

Az ingatlan



VP azonosító: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

Az ingatlan



VP azonosító: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

Az ingatlan



VP azonosító: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

Az ingatlan



VP azonosító: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

Az ingatlan



VP azonosító: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

Az ingatlan



VP azonosító: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

Az ingatlan



VP azonosító: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

Az ingatlan



VP azonosító: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

Az ingatlan



VP azonosító: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

Az ingatlan



VP azonosító: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

Az ingatlan



VP azonosító: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

Az ingatlan



VP azonosító: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

Az ingatlan



VP azonosító: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

Az ingatlan



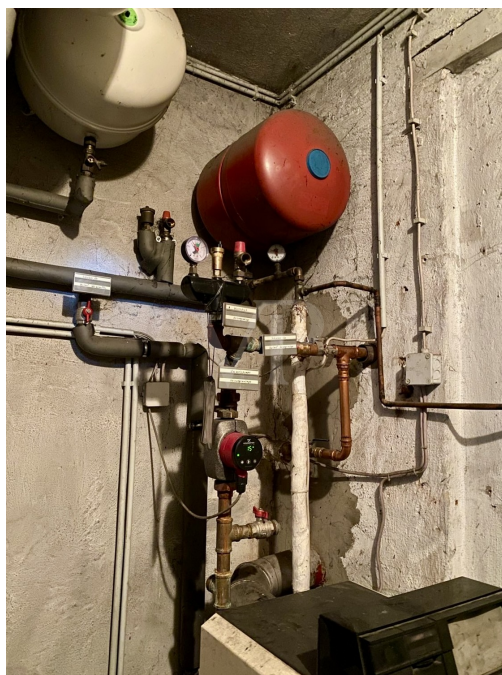
VP azonosító: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

Az ingatlan



VP azonosító: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

Az ingatlan



VP azonosító: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

Az ingatlan



VP azonosító: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

Az ingatlan



VP azonosító: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

Az első benyomás

Eladó egy bájos parasztház egy közel egy hektáros tágas telken. Az ingatlan azonnal beköltözhető. A felújítási és korszerűsítési munkálatok rugalmasan elvégezhetők, az Ön igényei szerint, akár a tartózkodása alatt is. A ház körülbelül 250 m² lakóteret kínál, és hét szobából áll, rugalmas és változatos lehetőségeket kínálva lakhatásra, munkára vagy többgenerációs együttélésre. Az 1905-ben épült egykori falusi cipészmuhely klasszikus falusi stílusban, téglá- és cseréphomlokzattal, jellegzetes nyeregtetovel és díszítőelemekkel rendelkezik, és a faluközösség és a helytörténet fontos részét képezi. A ház funkcionális és tágas elrendezése számos lakhatási koncepcióhoz alkalmas – egy nagycsalád, két család, közös lakhatás, vagy akár a lakhatás és az üzleti élet egy fedél alatti kombinálása számára. A földszinten számos tágas szoba kínál számos lehetőséget az Ön személyes lakhatási elképzeléseinek megvalósítására. A nagy központi konyha lehetővé teszi egy modern étkező konyha kialakítását. Továbbá a földszinten található külön bejárat lehetőséget ad egy önálló lakás kialakítására. A földszinti ablakokat utoljára 1982-ben cserélték. Az emeleten, melynek ablakait 2024-ben modernizálták, további szobák találhatóak, amelyek hálószobaként vagy irodaként is alkalmasak. Ide egy új, kádas fürdőszoba is beépítésre került. A szomszédos, nagy és bővíthető tetotér további lehetőségeket kínál lakó- vagy munkaterület kialakítására. A ház felújítása javítja az energiahatékonyságát és modern megjelenést kölcsönöz neki. A meleg vizet napkollektoros rendszer biztosítja, míg a fűtést jelenleg egy működő, 1991-ből származó olajtüzelésű központi fűtés biztosítja, amelyet közép távon ki kell cserélni. A tágas telek számos lehetőséget kínál, a tágas kertektől és legelőktől az állatok számára a biztonságos játszóterekig – a tervezési lehetőségek gyakorlatilag korlátlanok, és az egyéni igények és életstílusok széles skáláját tudják kielégíteni. A meglévő melléképületek további lehetőségeket kínálnak, változatos felhasználási lehetőségeket kínálva, mint például állattenyésztés, muhelyek, hobbi vagy egyéb személyes és kreatív projektek. Az egész ingatlan bőséges lehetőséget kínál a leendő tulajdonosoknak a felújításra, modernizálásra és a kortárs életszínvonalhoz való alkalmazkodásra. A tágas istálló rész ideális két-három lóistálló egyszerű kialakításához, és nemrégiben új ajtókkal és kapukkal lett felszerelve. Egy fedett parkolóhellyel rendelkező faház bérelhető második garázként vagy további tárolóként. Az összesen 2571 m²-es udvar és rét jelenleg azonnal beköltözhető. A szomszédos szántóterület két potenciális építési telket foglal magában, amelyek jelenleg bérbe vannak adva, és évente felmondhatók. Ez az ajánlat azoknak a vevőknek szól, akik értékelik az Ötzen és Lüneburg Heath régióra jellemző régebbi téglá- és cserépház lehetőségeit, és készek saját elképzeléseik szerint fejleszteni azokat. Az érdeklődőket szeretettel várjuk, hogy megtekintsék az ingatlant és a hatalmas területet, annak sokszínű lehetőségeivel.

VP azonosító: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

Minden a helyszínről

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 Lärmbelastigung, 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 nahegelegene, 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.

VP azonosító: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Maik Röper

Veerßer Straße 26, 29525 Uelzen

Tel.: +49 581 - 38 96 430 0

E-Mail: uelzen@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com