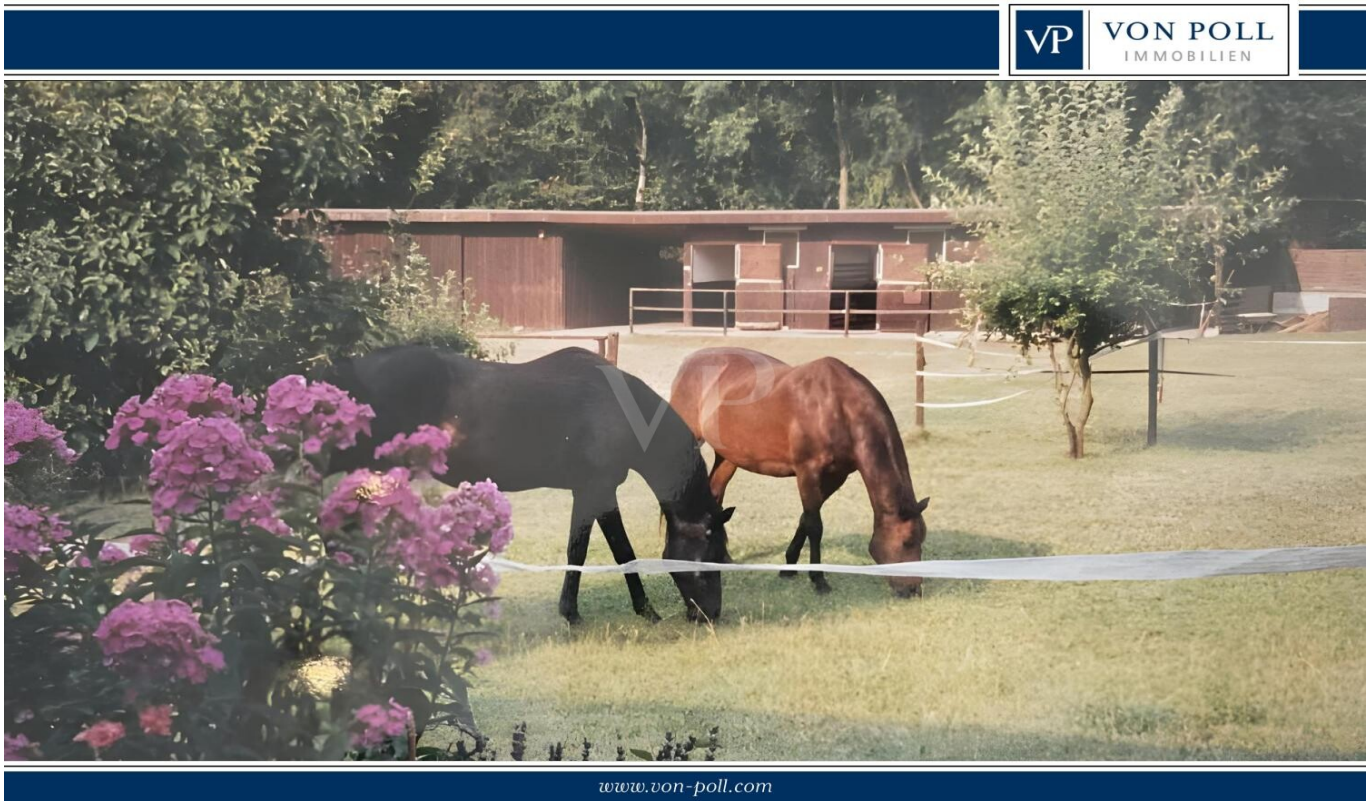
Oetzen

# Egy álom a lótulajdonosok számára

***VP azonosító: 25239236***




**VÉTELÁR:** 470.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 150 $m^2$ • **SZOBÁK:** 5 • **FÖLDTERÜLET:** 9.596 $m^2$

VP azonosító: 25239236 - 29588 Oetzen


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25239236 - 29588 Oetzen**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 25239236 |
| Hasznos lakótér | ca. 150 m² |
| Teto formája | Csonka kontyteto |
| Szobák | 5 |
| Hálószobák | 3 |
| Fürdoszobák | 2 |
| Építés éve | 1980 |

| | |
|---|---|
| Vételár | 470.000 EUR |
| Ház | Családi ház |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Hasznos terület | ca. 90 m² |
| Felszereltség | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha |

**VP azonosító: 25239236 - 29588 Oetzen**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Futési rendszer | Központifutés |
| Energiaforrás | Olaj |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 15.09.2035 |
| Energiaforrás | Olaj |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény | 214.60 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | G |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1980 |

**VP azonosító: 25239236 - 29588 Oetzen**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 25239236 - 29588 Oetzen**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 25239236 - 29588 Oetzen**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 25239236 - 29588 Oetzen**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 25239236 - 29588 Oetzen**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 25239236 - 29588 Oetzen**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 25239236 - 29588 Oetzen**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 25239236 - 29588 Oetzen**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 25239236 - 29588 Oetzen**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 25239236 - 29588 Oetzen**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 25239236 - 29588 Oetzen**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 25239236 - 29588 Oetzen**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 25239236 - 29588 Oetzen**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 25239236 - 29588 Oetzen**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 25239236 - 29588 Oetzen**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 25239236 - 29588 Oetzen**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 25239236 - 29588 Oetzen**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 25239236 - 29588 Oetzen**

# Az ingatlan

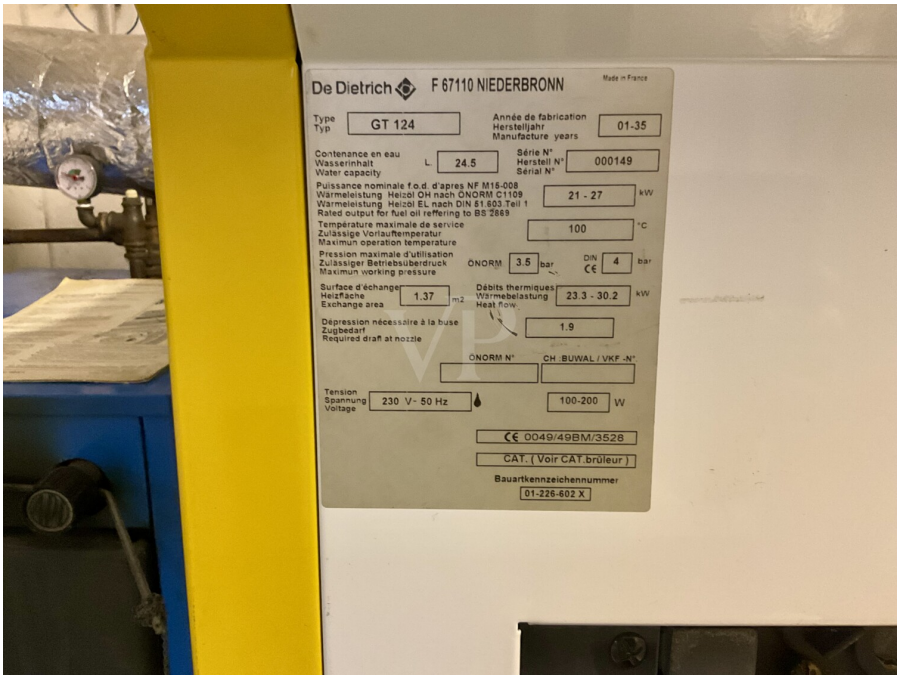




**VP azonosító: 25239236 - 29588 Oetzen**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 25239236 - 29588 Oetzen**

# Az ingatlan





**VP azonosító: 25239236 - 29588 Oetzen**

# Az elso benyomás

Ez az ingatlan álomszeru választás azoknak a magán lótulajdonosoknak, akik lovaikat közvetlenül a házuk mellett szeretnék tartani. A nappaliból és a teraszról csodálatos kilátás nyílik a lovakra, és megfigyelhetjük oket legelészés közben és egymással való interakciójuk során. A teljesen alápincézett, kontyolt tetos bungalót 1982-ben építette a RENOLIT cég masszív elore gyártott szerkezetébol. A földszinten található lakótér körülbelül 123 m², és egy nagy, világos nappalira, étkezovel és teraszkijárattal, egy konyhára, egy eloszobára, egy vendég WC-re, egy kádas fürdoszobára, egy fo hálószobára és két gyerekszobára oszlik. Ez boséges helyet biztosít egy család számára. Az alagsorban egy kis, önálló apartman található fürdoszobával és saját külso bejárattal, különféle háztartási helyiségek, a kazánház és az olajtartály helyisége két 2000 literes tartállyal. Az alagsori mosókonyhában zuhanyzó is található, ami nagyon hasznos kertészkedés vagy az istállóból való kijövetel után. Összességében egy olyan ingatlan, amely vonzó lesz a lótulajdonosok számára. Itt lehetoség van lovakkal élni. Egy szakértoi jelentés szerint a ház építéséhez nem használtak azbeszttartalmú építoanyagokat. A külso falak 115 mm vastag téglából vagy tömör mészhomoktégla-burkolatból állnak. 1997-ben egy dupla garázst építettek a telken egy hozzá tartozó szerszámoskamrával. Ezekhez a garázsokhoz a jobb oldali kocsifelhajtón keresztül lehet bejutni, míg a rét és az istállókomplexum külön bejárattal rendelkezik a bal oldalon. Az ingatlan teljes területe 9596 m², amely felosztódik: 1910 m² épületre és nyitott térre, valamint 7686 m² gyepterületre. Az ingatlan túlsó végében egy gyönyöru faistállót építettek egy kis széna- és szalmatároló pajtával, egy ápolóterülettel és egy trágyagödörrel a lovak számára. Az istálló boséges helyet kínál 3-4 ló számára. Eredetileg egy lovarda/karám volt az istálló elott, de az évek során benotte a növényzet, és helyreállítható. Az istálló közvetlen szomszédságában egy nagy legelo található, amely a lovak számára rendelkezésre áll.

**VP azonosító: 25239236 - 29588 Oetzen**

# Részletes felszereltség

Die Ausstattung des Hauses ist dem Baujahr entsprechend aber sehr gepflegt.
Im Wohnbereich wurde ein hochwertiger Marmorboden verlegt, der dem Raum eine elegante Ausstrahlung verleiht.
Im Jahr 2001 wurde eine neue Öl-Zentralheizung und neue Tanks eingebaut. Zusätzlich neben der Ölheizung gibt es noch eine Holzheizung, die kombiniert genutzt werden kann.

**VP azonosító: 25239236 - 29588 Oetzen**

# Minden a helyszínrol

Das Haus liegt in der Nähe von Stöcken. Der Ort selbst ist eine kleine Gemeinde mit ca. 1300 Einwohnern inmitten der Lüneburger Heide im Landkreis Uelzen und gehört zur Samtgemeinde Rosche. Die Gemeinde hat einen eigenen Kindergarten, Grundschulen befindet sich in Rosche und Stöcken. Die Kreis- und Hansestadt Uelzen ist ca. 12 km entfernt, der Kurort Bad Bevensen mit seinem großen Freizeit- und Kurangebot 10 km. Uelzen selbst hat eine sehr gute Infrastruktur mit allen Schulformen und Krankenhaus. Die Region ist überwiegend von Landwirtschaft und Handwerk geprägt und bietet einen hohen Erholungs- und Freizeitwert. Durch die beiden Bahnhöfe in Uelzen und Bad Bevensen ist die Verkehrsanbindung nach Hamburg oder in entgegengesetzter Richtung nach Hannover ideal. In ca. 30 Minuten ist man mit dem Auto in Lüneburg. Direkt in der Nachbarschaft befindet sich ein renomierter Ausbildungsstall mit Reithalle, die man nach Absprache evtl. nutzen kann.

**VP azonosító: 25239236 - 29588 Oetzen**

# További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 214.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
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: 25239236 - 29588 Oetzen**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

www.von-poll.com