

Oldendorf (Luhe) / Wetzten

# Ihre Wohnideen im Mittelpunkt - Holzhaus zur individuellen Fertigstellung

*Codice oggetto: 26105007*



**PREZZO D'ACQUISTO: 175.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 88,89 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.621 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26105007 - 21385 Oldendorf (Luhe) / Wetzen**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Planimetrie**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26105007 - 21385 Oldendorf (Luhe) / Wetzen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26105007</b>
Superficie netta	<b>ca. 88,89 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>3</b>
Camere da letto	<b>2</b>
Bagni	<b>2</b>
Anno di costruzione	<b>1990</b>
Garage/Posto auto	<b>2 x superficie libera</b>

Prezzo d'acquisto	<b>175.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Stato dell'immobile	<b>Svuotato</b>
Tipologia costruttiva	<b>legno</b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Caminetto</b>

Codice oggetto: 26105007 - 21385 Oldendorf (Luhe) / Wetzen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo finale di energia	<b>169.30 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>17.06.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>F</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1990</b>

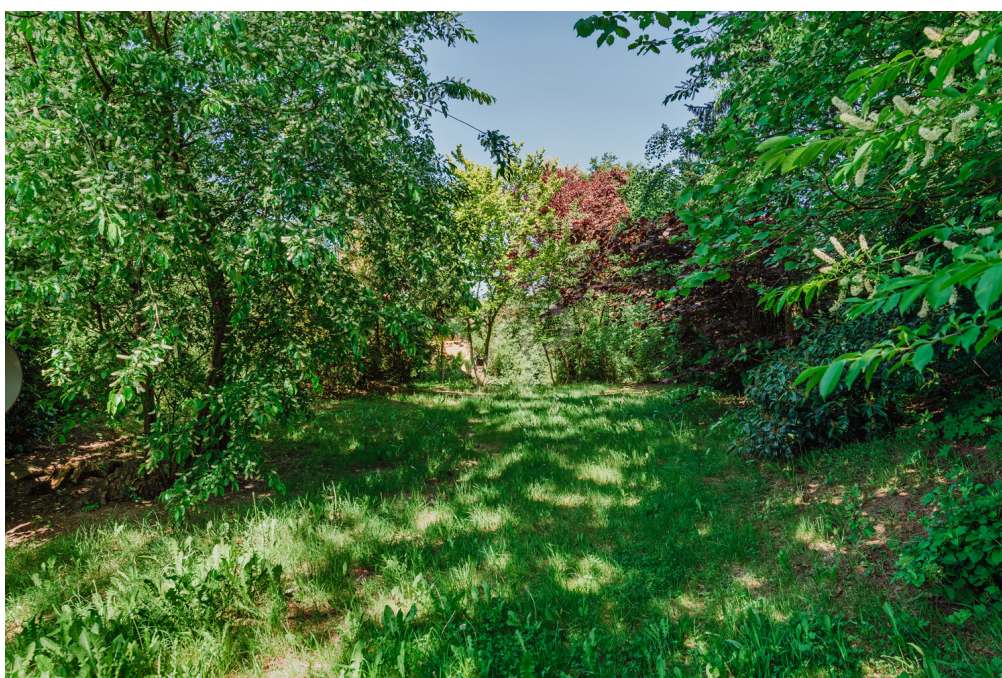
Codice oggetto: 26105007 - 21385 Oldendorf (Luhe) / Wetzzen

## La proprietà



Codice oggetto: 26105007 - 21385 Oldendorf (Luhe) / Wetzen

## La proprietà



Codice oggetto: 26105007 - 21385 Oldendorf (Luhe) / Wetzen

## La proprietà



Codice oggetto: 26105007 - 21385 Oldendorf (Luhe) / Wetzten

## La proprietà



Codice oggetto: 26105007 - 21385 Oldendorf (Luhe) / Wetzen

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

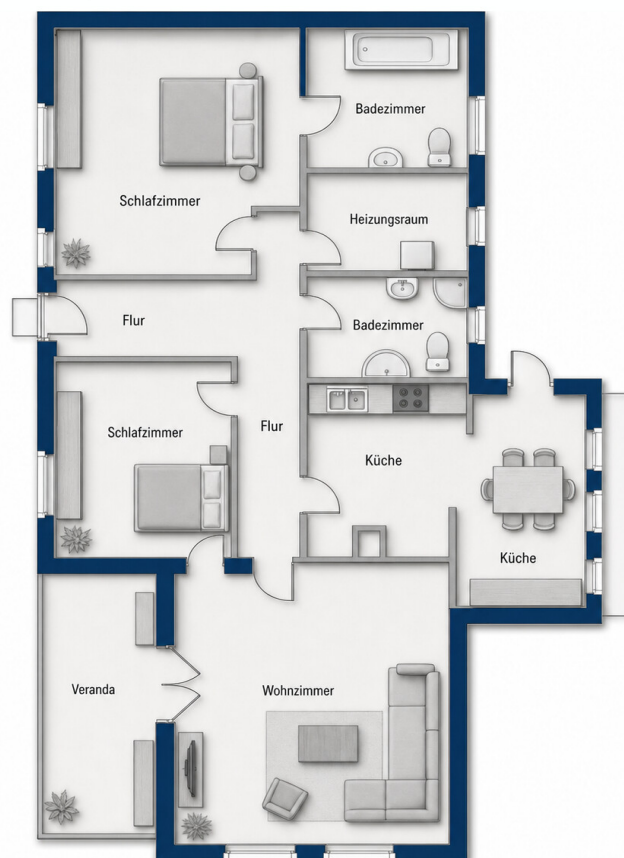
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)4131 - 70 74 92 0

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

Codice oggetto: 26105007 - 21385 Oldendorf (Luhe) / Wetzten

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26105007 - 21385 Oldendorf (Luhe) / Wetzen**

## Una prima impressione

Dieses besondere Holzhaus aus dem Baujahr 1990 bietet eine seltene Gelegenheit für handwerklich geschickte Käufer, Individualisten oder Bauherren, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten. Die Immobilie wurde bereits entkernt und befindet sich derzeit im Rohbauzustand – die ideale Grundlage für eine umfassende Neugestaltung nach den eigenen Vorstellungen.

Auf ca. 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein außergewöhnliches Wohnkonzept mit viel Potenzial. Das großzügige Wohnzimmer ist bis in den Giebel geöffnet und vermittelt ein beeindruckendes Raumgefühl. Große Giebelfenster sowie Dachflächenfenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre. Ein Kaminanschluss bildet den Mittelpunkt des Wohnbereichs und unterstreicht den gemütlichen Charakter des Hauses. Von hier aus gelangen Sie sowohl in einen Alkoven als auch auf die Veranda.

Die Wohnküche verfügt über einen kleinen Anbau, der sich hervorragend als Essbereich eignet. Zwei Dachflächenfenster sorgen auch hier für viel Tageslicht, während ein separater Außeneingang zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Das Schlafzimmer bietet einen direkten Zugang zum Badezimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein weiteres Badezimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Schlaf-, Gäste-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Ein separater Technik- bzw. Heizungsraum rundet die funktionale Aufteilung ab.

Der naturnahe Garten bietet viel Freiraum zur individuellen Gestaltung. Ein kleiner Gartenschuppen steht bereits zur Verfügung.

**Wichtiger Hinweis:** Die Immobilie befindet sich derzeit im Rohbauzustand und erfordert eine umfassende Fertigstellung beziehungsweise einen Innenausbau. Dadurch eröffnet sich die seltene Möglichkeit, ein individuelles Wohnhaus ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Eine außergewöhnliche Immobilie für Käufer mit Visionen, die den Charme eines Holzhauses schätzen und sich ihren individuellen Wohntraum verwirklichen möchten.

**Codice oggetto: 26105007 - 21385 Oldendorf (Luhe) / Wetzen**

## **Dettagli dei servizi**

**Holzhaus aus dem Baujahr 1990**  
**ca. 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche**  
**derzeit entkernt / Rohbauzustand**  
**großes Wohnzimmer bis in den Giebel geöffnet**  
**Giebelfenster und Dachflächenfenster**  
**Kaminanschluss**  
**Alkoven**  
**Veranda**  
**Wohnküche mit Essbereich im Anbau**  
**Schlafzimmer mit Badzugang**  
**zweites Badezimmer**  
**flexibel nutzbares weiteres Zimmer**  
**Technik- und Heizungsraum**  
**Naturgarten mit Gartenschuppen**

**Codice oggetto: 26105007 - 21385 Oldendorf (Luhe) / Wetzen**

## **Tutto sulla posizione**

Die Immobilie befindet sich in Wetzen, einem idyllischen Ortsteil der Gemeinde Oldendorf (Luhe) innerhalb der Samtgemeinde Amelinghausen im Landkreis Lüneburg. Der Ort ist geprägt von einer ländlichen Umgebung, einer gewachsenen Dorfgemeinschaft und einer naturnahen Lage inmitten der reizvollen Landschaft der Lüneburger Heide.

Wetzen bietet seinen Bewohnern ein ruhiges und entsleunigtes Wohnumfeld mit hohem Erholungswert. Weitläufige Wiesen, Felder, Waldgebiete sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege prägen die Umgebung und laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur ein. Die sanft hügelige Landschaft entlang der Luhe verleiht der Region einen besonderen landschaftlichen Charakter.

Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich überwiegend im nahegelegenen Amelinghausen. Dort stehen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen, gastronomische Angebote sowie weitere Dienstleistungen zur Verfügung. Auch die Grundversorgung in Oldendorf (Luhe) ergänzt die örtliche Infrastruktur.

Familien profitieren von den vorhandenen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen innerhalb der Samtgemeinde. Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind in den umliegenden Gemeinden und der Hansestadt Lüneburg gut erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist für eine ländliche Wohnlage ausgesprochen gut. Über die nahegelegene Bundesstraße B209 bestehen gute Verbindungen nach Lüneburg, Soltau und in die umliegenden Orte. Die Hansestadt Lüneburg mit ihrer historischen Altstadt, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Angeboten und dem Bahnhof ist in etwa 20 bis 25 Fahrminuten erreichbar. Die Metropolregion Hamburg ist ebenfalls gut angebunden und macht den Standort auch für Berufspendler attraktiv.

Busverbindungen innerhalb der Samtgemeinde verbinden Wetzen regelmäßig mit Oldendorf (Luhe) und Amelinghausen und gewährleisten die Anbindung an die umliegende Infrastruktur.

Wetzen vereint die Vorzüge eines ruhigen, naturnahen Wohnstandortes mit der Nähe zu den Zentren Lüneburg und Hamburg. Die Kombination aus dörflichem Charme, landschaftlicher Schönheit und guter Erreichbarkeit macht den Ort besonders attraktiv für Familien, Naturliebhaber und alle, die das Leben im Grünen schätzen.

**Codice oggetto: 26105007 - 21385 Oldendorf (Luhe) / Wetzten**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26105007 - 21385 Oldendorf (Luhe) / Wetzen**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Marco Heilenmann**

---

**Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg**

**Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0**

**E-Mail: [lueneburg@von-poll.com](mailto:lueneburg@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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