

Lüerdissen / Oelkassen

Familienfreundliches Einfamilienhaus mit großer Küche, Gartenhütte und Doppelcarport in Oelkassen

Número da propriedade: 26232014



PREÇO DE COMPRA: 199.000 EUR • ÁREA: ca. 138 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 441 m²

Número da propriedade: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

Numa vista geral

Número da propriedade	26232014	Preço de compra	199.000 EUR
Área	ca. 138 m ²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	07.06.2026	Modernização / Reciclagem	2005
Quartos	5	Tipo de construção	Componentes pré-fabricados
Quartos	3	Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Casas de banho	2		
Ano de construção	2005		
Tipo de estacionamento	2 x Car port		

Número da propriedade: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Eletricidade	Procura final de energia	30.30 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	01.06.2036	Classificação energética	A
Aquecimento	Elétrico	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2005

Número da propriedade: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

O imóvel



Número da propriedade: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

O imóvel



Número da propriedade: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

O imóvel



Número da propriedade: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

O imóvel



Número da propriedade: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

O imóvel



Número da propriedade: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

O imóvel



Número da propriedade: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

O imóvel



Número da propriedade: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

O imóvel



Número da propriedade: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

O imóvel



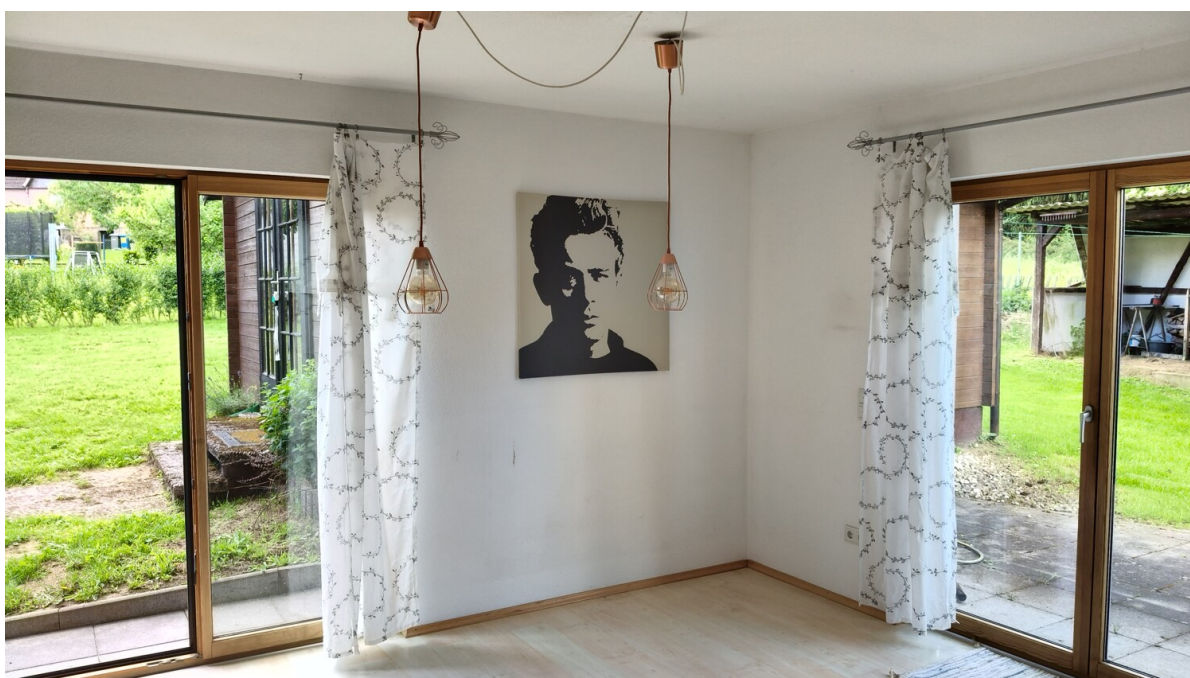
Número da propriedade: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

O imóvel



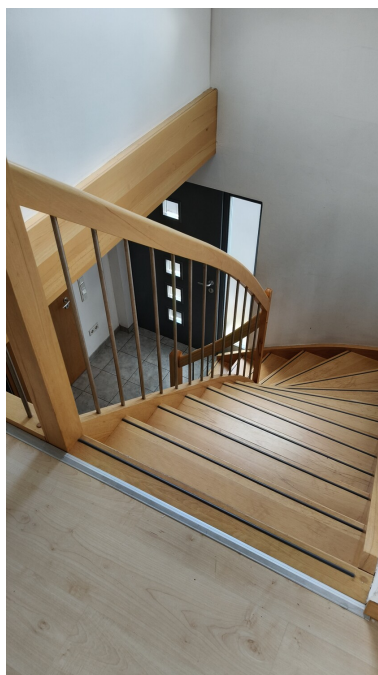
Número da propriedade: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

O imóvel



Número da propriedade: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

O imóvel



Número da propriedade: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

O imóvel



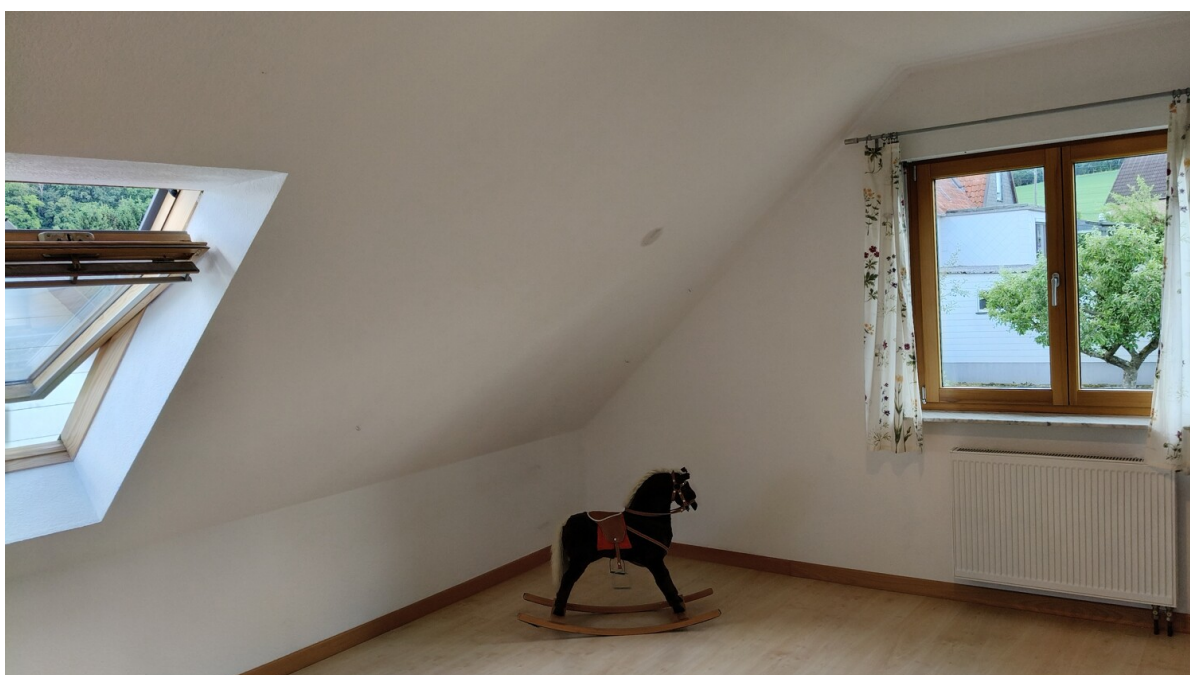
Número da propriedade: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

O imóvel



Número da propriedade: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

O imóvel



Número da propriedade: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

O imóvel



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:

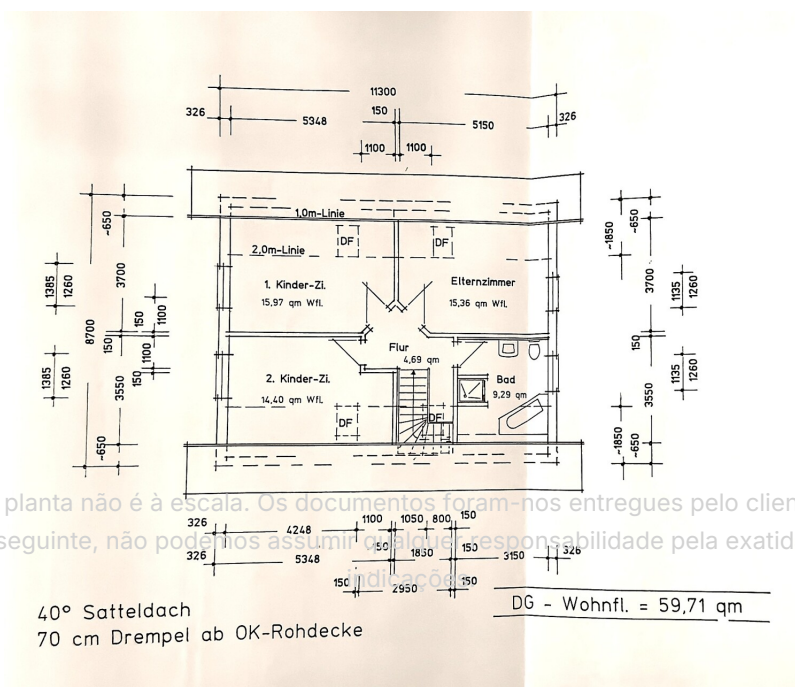
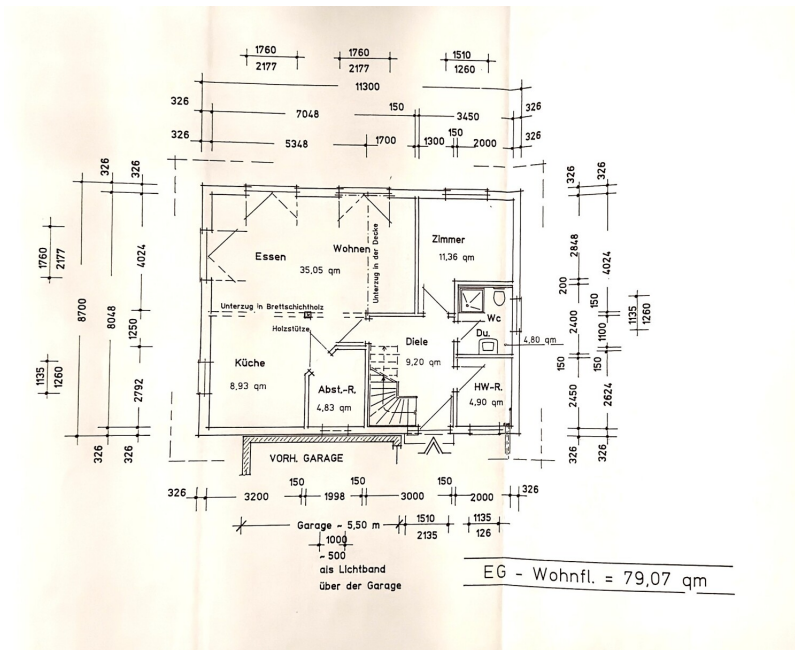
05531 - 70 63 01 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Número da propriedade: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das medidas.

40° Satteldach
70 cm Drempe ab OK-Rohdecke

Número da propriedade: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

Tudo sobre a localização

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

Número da propriedade: 26232014 - 37635 Lüerdissen / Oelkassen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Jens Lorenz

Dürrestraße 1, 37603 Holzminden

Tel.: +49 5531 - 70 63 01 0

E-Mail: holzminden@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com