

Oldendorf (Luhe) / Wetzen

Ihre Wohnideen im Mittelpunkt - Holzhaus zur individuellen Fertigstellung

Número da propriedade: 26105007



PREÇO DE COMPRA: 175.000 EUR • ÁREA: ca. 88,89 m² • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 1.621 m²

Número da propriedade: 26105007 - 21385 Oldendorf (Luhe) / Wetzen

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

Número da propriedade: 26105007 - 21385 Oldendorf (Luhe) / Wetzen

Numa vista geral

Número da propriedade	26105007
Área	ca. 88,89 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	2
Ano de construção	1990
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	175.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Madeira
Móveis	Terraço, Lareira

Número da propriedade: 26105007 - 21385 Oldendorf (Luhe) / Wetzen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	169.30 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	17.06.2036	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1990

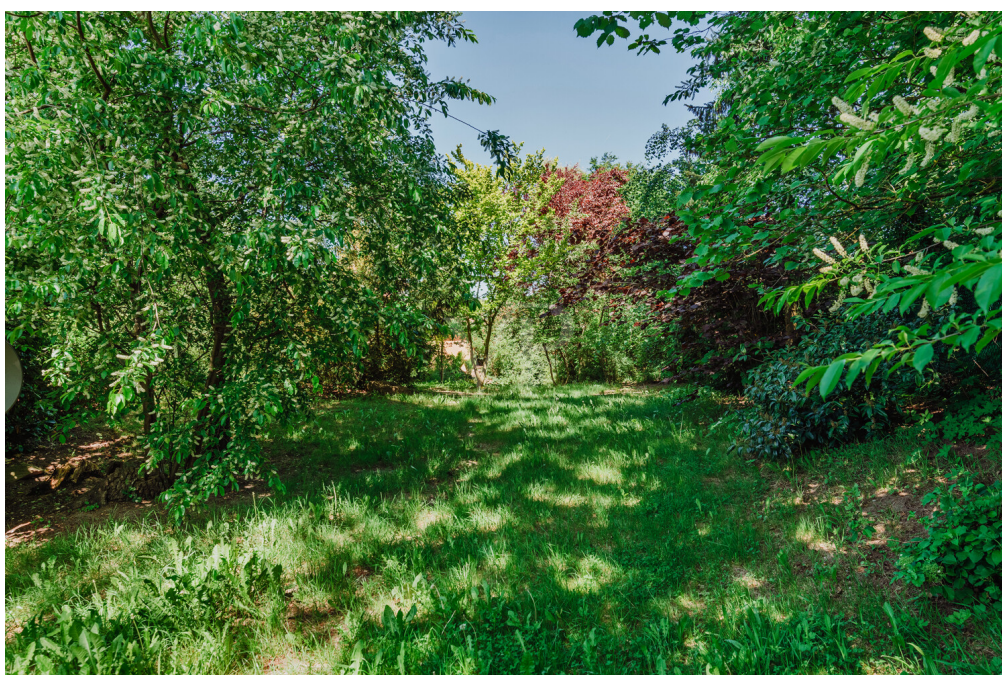
Número da propriedade: 26105007 - 21385 Oldendorf (Luhe) / Wetzen

O imóvel



Número da propriedade: 26105007 - 21385 Oldendorf (Luhe) / Wetzen

O imóvel



Número da propriedade: 26105007 - 21385 Oldendorf (Luhe) / Wetzen

O imóvel



Número da propriedade: 26105007 - 21385 Oldendorf (Luhe) / Wetzen

O imóvel



Número da propriedade: 26105007 - 21385 Oldendorf (Luhe) / Wetzen

O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

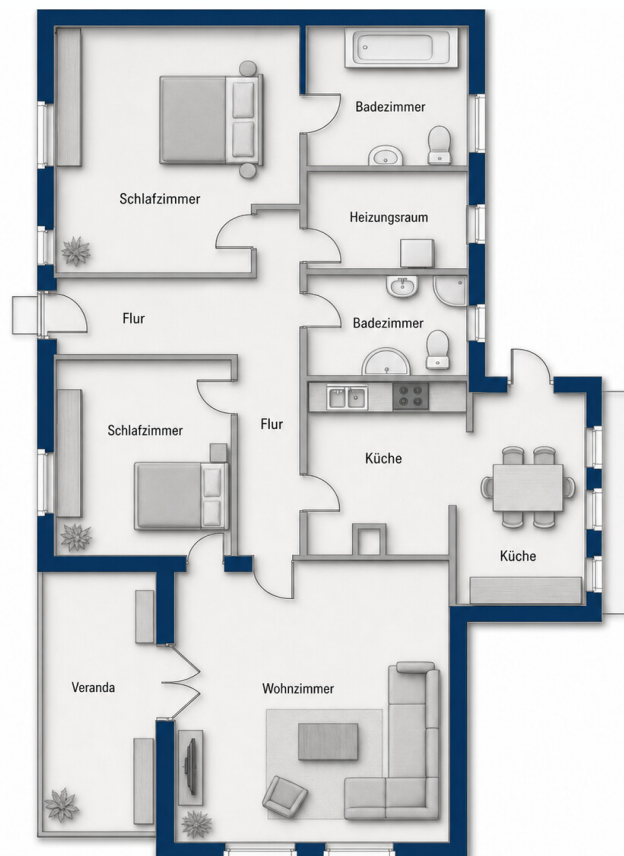
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

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

www.von-poll.com

Número da propriedade: 26105007 - 21385 Oldendorf (Luhe) / Wetzen

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 indicações.

Número da propriedade: 26105007 - 21385 Oldendorf (Luhe) / Wetzen

Uma primeira impressão

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 m² 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.

Número da propriedade: 26105007 - 21385 Oldendorf (Luhe) / Wetzten

Detalhes do equipamento

Holzhaus aus dem Baujahr 1990

ca. 89 m² 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

Número da propriedade: 26105007 - 21385 Oldendorf (Luhe) / Wetzen

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26105007 - 21385 Oldendorf (Luhe) / Wetzen

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26105007 - 21385 Oldendorf (Luhe) / Wetzen

Pessoa de contacto

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

Marco Heilenmann

Stresemannstraße 7, 21335 Lüneburg

Tel.: +49 4131 - 70 74 92 0

E-Mail: lueneburg@von-poll.com

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

www.von-poll.com