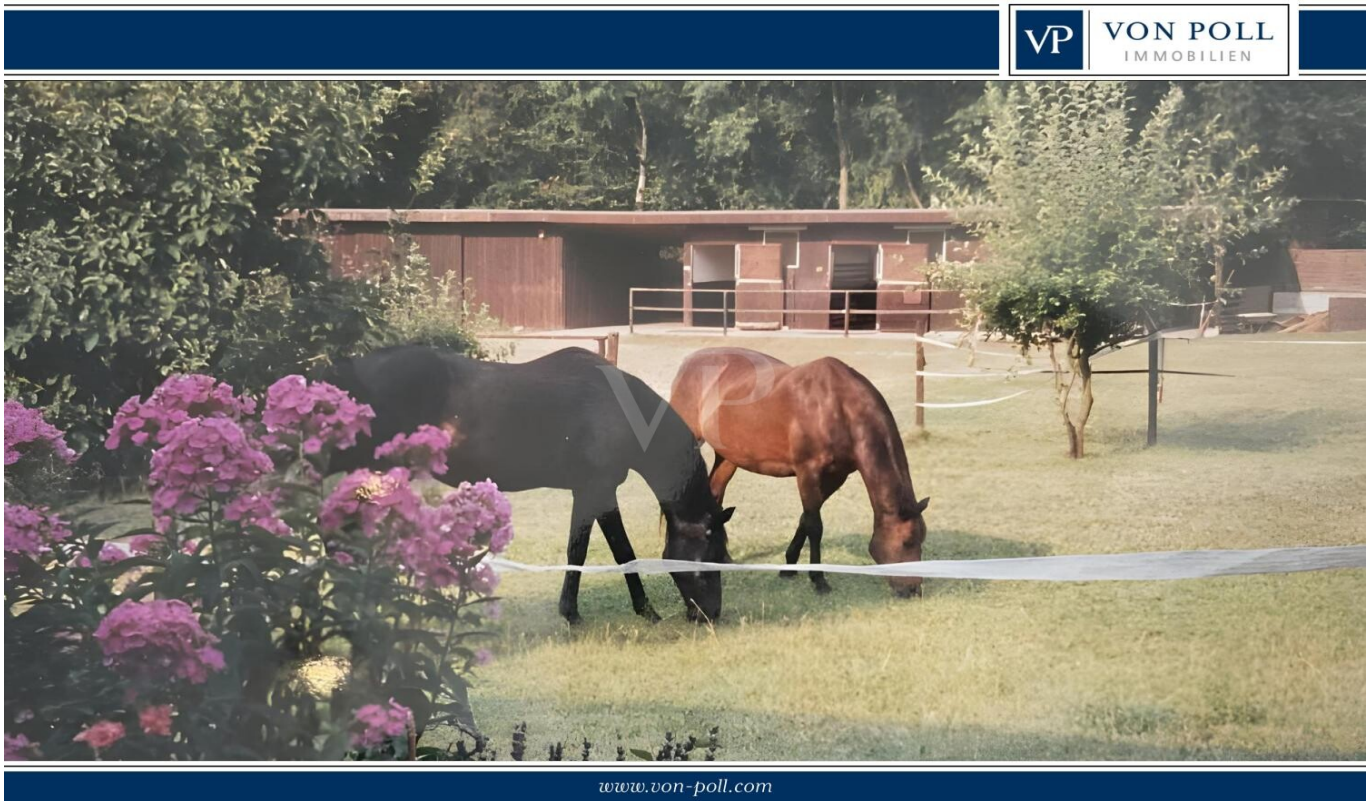
Oetzen

Ein Traum für Pferdehalter

Objektnummer: 25239236



KAUFPREIS: 489.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 150 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 9.596 m²

Objektnummer: 25239236 - 29588 Oetzen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25239236 - 29588 Oetzen

Auf einen Blick

Objektnummer	25239236
Wohnfläche	ca. 150 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1980

Kaufpreis	489.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 90 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25239236 - 29588 Oetzen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	15.09.2035
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	214.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 25239236 - 29588 Oetzen

Die Immobilie





Objektnummer: 25239236 - 29588 Oetzen

Die Immobilie





Objektnummer: 25239236 - 29588 Oetzen

Die Immobilie





Objektnummer: 25239236 - 29588 Oetzen

Die Immobilie





Objektnummer: 25239236 - 29588 Oetzen

Die Immobilie





Objektnummer: 25239236 - 29588 Oetzen

Die Immobilie





Objektnummer: 25239236 - 29588 Oetzen

Die Immobilie





Objektnummer: 25239236 - 29588 Oetzen

Die Immobilie





Objektnummer: 25239236 - 29588 Oetzen

Die Immobilie





Objektnummer: 25239236 - 29588 Oetzen

Die Immobilie





Objektnummer: 25239236 - 29588 Oetzen

Die Immobilie





Objektnummer: 25239236 - 29588 Oetzen

Die Immobilie





Objektnummer: 25239236 - 29588 Oetzen

Die Immobilie





Objektnummer: 25239236 - 29588 Oetzen

Die Immobilie





Objektnummer: 25239236 - 29588 Oetzen

Die Immobilie





Objektnummer: 25239236 - 29588 Oetzen

Die Immobilie





Objektnummer: 25239236 - 29588 Oetzen

Die Immobilie





Objektnummer: 25239236 - 29588 Oetzen

Die Immobilie

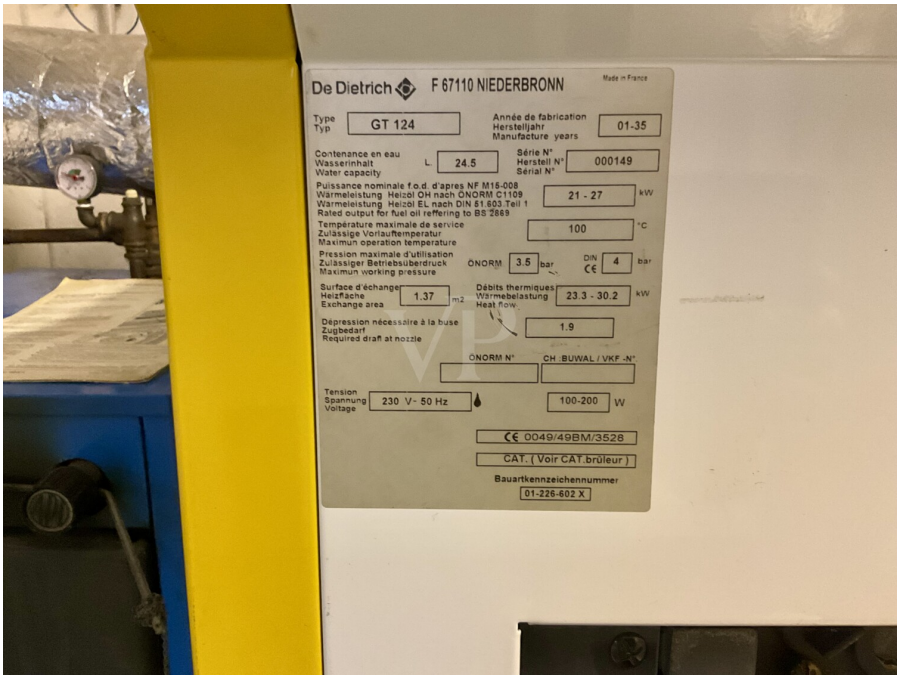




Objektnummer: 25239236 - 29588 Oetzen

Die Immobilie





Objektnummer: 25239236 - 29588 Oetzen

Die Immobilie





Objektnummer: 25239236 - 29588 Oetzen

Ein erster Eindruck

Dieses Anwesen ist ein Traum für den privaten Pferdebesitzer, der seine Pferde direkt am Haus haben möchte. Vom Wohnzimmer und der Terrasse hat man einen herrlichen Blick auf die Pferde und kann sie beim grasen und im Umgang untereinander beobachten.
Der komplett unterkellerte Bungalow mit Walmdach wurde im Jahr 1982 in massiver Fertigbauweise errichtet von der Firma RENOLIT. Die Wohnfläche im Erdgeschoss beträgt ca. 123 m² und ist aufgeteilt in ein großes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Essbereich und Zugang zur Terrasse , eine Küche, eine Diele, ein Gäste-WC, ein Bad mit Wanne und einem Elternschlafzimmer und zwei Kinderzimmern. Dadurch bietet sich auch genügend Platz für eine Familie. Der Keller ist ausgestattet mit einer kleinen Einliegerwohnung mit Bad und eigenem Zugang von draußen, diversen Wirtschaftsräumen,dem Heizungsraum und dem Tankraum mit den Öltanks(2 x 2 000 L). In der Waschküche im Keller ist eine Dusche eingebaut, die sehr nützlich ist wenn man von der Gartenarbeit oder aus dem Pferdestall kommt.
Alles in allem ein Anwesen, das Pferdebesitzern gefallen wird. Das Wohnen mit Pferd lässt sich hier verwirklichen.
Laut Gutachten wurden beim Bau des Hauses keine asbesthaltigen Baustoffe verwendet. Die Aussenwände bestehen aus einer 115 mm Vormauerschale aus Klinkern oder Kalksandvollsteinen.
1997 wurde eine Doppelgarage mit angrenzendem Geräteschuppen auf dem Grundstück errichtet. Diese Garagen erreicht man durch die rechte Grundstücksauffahrt, die Wiese bzw. die Stallanlage hat eine eigene Zufahrt auf der linken Seite.
Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von 9596 m² und ist aufgeteilt in:
1910 m² Gebäude- und Freifläche und
7686 m² Grünland
Für die Pferde wurde am Ende des Grundstücks ein schöner Holzstall errichtet mit einer kleinen Scheune als Raufutter- und Strohlager , einem Putzplatz und einer Mistplatte. Der Stall bietet ausreichend Platz für 3 bis 4 Pferde. Vor dem Stall war ursprünglich ein Reitplatz/Paddock angelegt, der aber über die Jahre übergrünt ist und wieder hergerichtet werden kann. Eine große Weidefläche steht den Pferden direkt angrenzend zur Verfügung.

Objektnummer: 25239236 - 29588 Oetzen

Ausstattung und Details

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.

Objektnummer: 25239236 - 29588 Oetzen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25239236 - 29588 Oetzen

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25239236 - 29588 Oetzen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com