Oetzen / Stöcken

Beautiful farmstead

Property ID: 25239206



PURCHASE PRICE: 389.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 250 m^2 • ROOMS: 7 • LAND AREA: 9963 m^2

Property ID: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

At a glance

Property ID	25239206
Living Space	ca. 250 m²
Rooms	7
Bathrooms	3
Year of construction	1905

Purchase Price	389.000 EUR
House	Service area [motorway]
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	16.06.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	237.5 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1905

Property ID: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

The property





Property ID: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

The property





Property ID: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

The property





Property ID: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

The property





Property ID: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

The property





Property ID: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

The property





Property ID: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

The property





Property ID: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

The property





Property ID: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

The property





Property ID: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

The property





Property ID: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

The property





Property ID: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

The property





Property ID: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

The property





Property ID: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

The property





Property ID: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

The property





Property ID: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

The property





Property ID: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

The property





Property ID: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

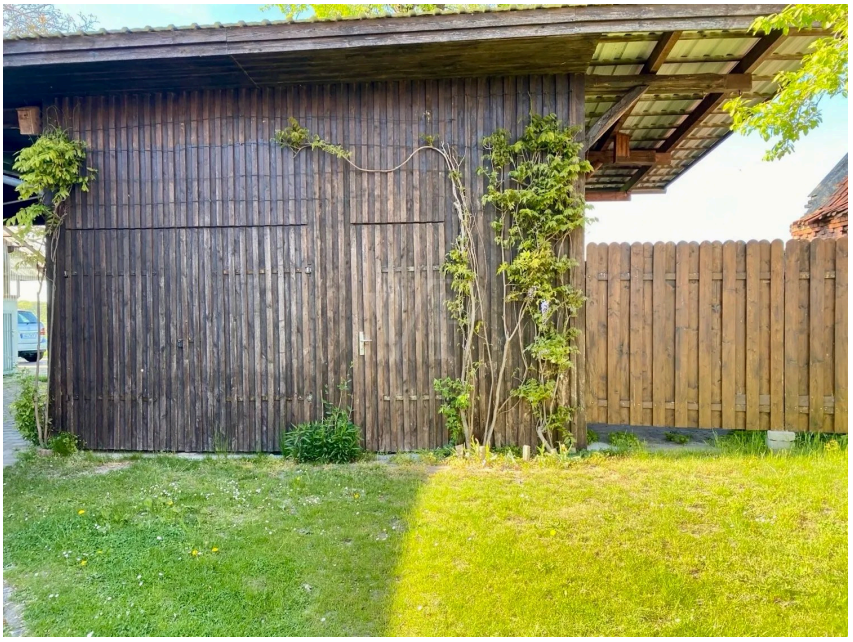
The property





Property ID: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

The property





Property ID: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

The property





Property ID: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

The property

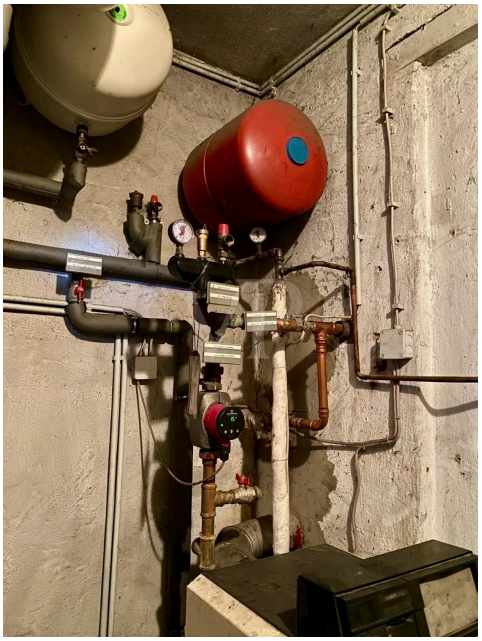




Property ID: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

The property





Property ID: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

The property





Property ID: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

The property





Property ID: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

A first impression

For sale is a charming farmhouse on a spacious plot of almost one hectare. The property is ready for immediate occupancy. Renovation and modernization work can be carried out flexibly, according to your wishes, and while you are living there. The house offers approximately 250 m² of living space and comprises seven rooms, providing flexible and diverse possibilities for living, working, or multi-generational living. Built in 1905, the former village shoemaker's workshop presents itself in classic village style with a brick and tile facade, a distinctive gable roof, and decorative elements, and is an important part of the village community and local history. The functional and spacious layout of the house is suitable for a variety of living concepts – for a large family, two families, shared living arrangements, or even for combining living and business under one roof. On the ground floor, several spacious rooms offer numerous possibilities for realizing your personal living ideas. The large central kitchen allows for the installation of a modern eat-in kitchen. Furthermore, a separate entrance on the ground floor provides the option of creating a self-contained apartment. The ground floor windows were last replaced in 1982. Upstairs, with windows modernized in 2024, are additional rooms suitable for use as bedrooms or offices. A new bathroom with a bathtub has also been installed here. The adjacent, large, and expandable attic offers further potential for additional living or working space. Renovating the house will improve its energy efficiency and give it a contemporary feel. Hot water is provided by a solar thermal system, while heating is currently supplied by a functioning oil-fired central heating system from 1991, which should be replaced in the medium term. The expansive grounds offer numerous possibilities, from spacious gardens and pastures for animals to safe play areas – the design options are virtually limitless and can accommodate a wide range of individual needs and lifestyles. The existing outbuildings offer further potential, offering diverse uses such as animal husbandry, workshops, hobbies, or other personal and creative projects. The entire property offers future owners ample scope for renovation, modernization, and adaptation to contemporary living standards. A spacious stable area is ideally suited for the straightforward installation of two to three horse stalls and has recently been fitted with new doors and gates. A wooden shed with a covered parking space is available as a second garage or additional storage. The courtyard and meadow, totaling 2,571 m², are currently available for immediate occupancy. The adjacent arable land includes two potential building plots, which are currently leased and can be terminated annually. This offer is aimed at buyers who appreciate the potential of an older brick and tile house, typical of the Oetzen and Lüneburg Heath region, and are prepared to develop it according to their own vision. Interested parties are warmly invited to discover the potential through a viewing and gain a detailed impression of this property and the extensive grounds with their diverse possibilities.

Property ID: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

Details of amenities

· Glasfaser-Internet vorhanden
· Solarthermie für Warmwasser mit 6 Elementen vorhanden
· Restaurierter Stallbereich und Tore

Property ID: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

All about the location

Das Haus liegt in einer kleinen Gemeinde mit etwa 1.300 Einwohnern, in der Nähe von Oetzen, im Landkreis Uelzen in der Lüneburger Heide und gehört zur Samtgemeinde Rosche. Es befindet sich unmittelbar an einer Kreisstraße und dennoch ohne spürbare Lärmbelästigung, weder im Haus noch auf dem hinteren Grundstücksteil. Die Gemeinde hat einen eigenen Kindergarten vor Ort, Grundschulen in Rosche und Stöcken sowie weiterführende Schulen und alle Schulformen in Uelzen und Bad Bevensen.

Sowohl die weniger als 10 km entfernte Kreis- und Hansestadt Uelzen als auch der ebenfalls 10 km entfernte Kur- und Ferienort Bad Bevensen, verfügen über umfangreiche, sehr gute und renommierte medizinische Infrastrukturen, darunter Krankenhäuser, Facharztzentren und Pflegeeinrichtungen. Die Universitäts- und Hansestadt Lüneburg ist in ca. 35 Minuten leicht mit dem Auto erreichbar. Hannover und Hansestadt Hamburg sind in ca. 1.5 Stunden erreichbar.

Der naheliegende, berühmte Hundertwasser Bahnhof in Uelzen sowie der Bahnhof in Bad-Bevensen bieten ideale direkte Zugverbindungen zu:

· Lüneburg: 9 Minuten (z.B. ICE 1578)

· Hannover: 37 Minuten (z.B. ICE2375)

· Hamburg: 40 Minuten (z.B. ICE1600)

· Berlin: 1 Stunde 38 Minuten (z.B. ICE609)

Der nächste Flughafen ist somit ebenfalls schnell erreichbar.
Verbinden Sie ländliche Idylle mit frischer Luft und urbaner Flexibilität.

Property ID: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 237.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1905.
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.

Property ID: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Maik Röper

Veerßer Straße 26, 29525 Uelzen
Tel.: +49 581 - 38 96 430 0
E-Mail: uelzen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com