Oetzen / Stöcken

Belle ferme

CODE DU BIEN: 25239206



PRIX D'ACHAT: 389.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 250 m^2 • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 9963 m^2

CODE DU BIEN: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25239206
Surface habitable	ca. 250 m²
Pièces	7
Salles de bains	3
Année de construction	1905

Prix d'achat	389.000 EUR
Type de bien	Aire de services
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	16.06.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	237.5 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1905

CODE DU BIEN: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

La propriété





CODE DU BIEN: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

La propriété





CODE DU BIEN: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

La propriété





CODE DU BIEN: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

La propriété





CODE DU BIEN: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

La propriété





CODE DU BIEN: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

La propriété





CODE DU BIEN: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

La propriété





CODE DU BIEN: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

La propriété





CODE DU BIEN: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

La propriété





CODE DU BIEN: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

La propriété





CODE DU BIEN: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

La propriété





CODE DU BIEN: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

La propriété





CODE DU BIEN: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

La propriété





CODE DU BIEN: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

La propriété





CODE DU BIEN: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

La propriété





CODE DU BIEN: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

La propriété





CODE DU BIEN: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

La propriété





CODE DU BIEN: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

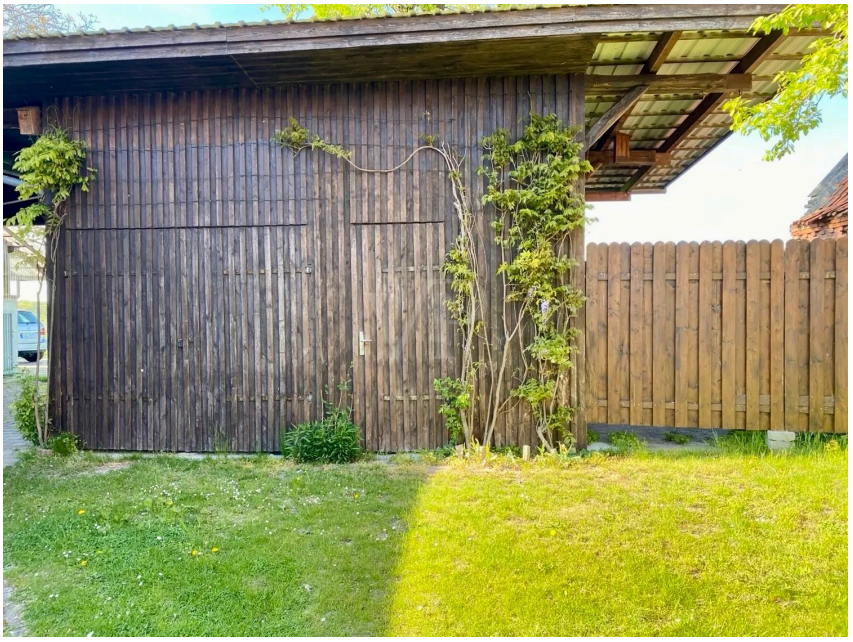
La propriété





CODE DU BIEN: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

La propriété





CODE DU BIEN: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

La propriété





CODE DU BIEN: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

La propriété

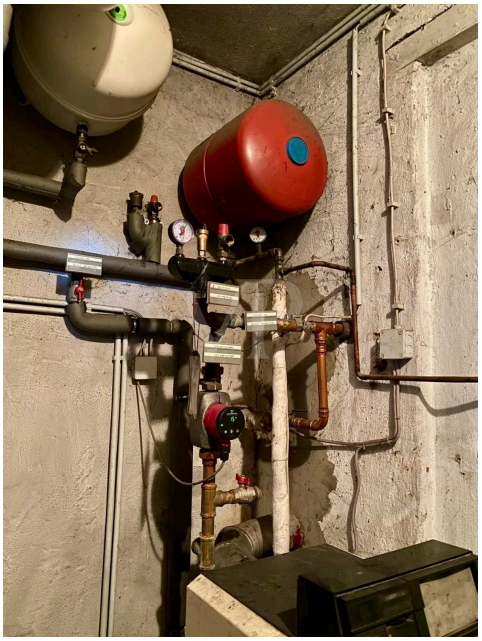




CODE DU BIEN: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

La propriété





CODE DU BIEN: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

La propriété





CODE DU BIEN: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

La propriété





CODE DU BIEN: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

Une première impression

À vendre : une charmante ferme sur un terrain spacieux de près d'un hectare. La propriété est habitable immédiatement. Des travaux de rénovation et de modernisation peuvent être réalisés à votre rythme, selon vos souhaits, tout en restant sur place. La maison offre environ 250 m² de surface habitable et comprend sept pièces, offrant ainsi de nombreuses possibilités d'aménagement : vie quotidienne, travail ou vie multigénérationnelle. Construite en 1905, cette ancienne cordonnerie de village présente un style villageois traditionnel avec sa façade en briques et tuiles, son toit à pignon caractéristique et ses éléments décoratifs. Elle fait partie intégrante du patrimoine villageois et de l'histoire locale. L'agencement fonctionnel et spacieux de la maison se prête à différents modes de vie : famille nombreuse, deux familles, colocation, ou même la possibilité de combiner habitation et activité professionnelle. Au rez-de-chaussée, plusieurs pièces spacieuses offrent de nombreuses possibilités d'aménagement. La grande cuisine centrale permet l'installation d'une cuisine dînatoire moderne. De plus, une entrée indépendante au rez-de-chaussée offre la possibilité de créer un appartement indépendant. Les fenêtres du rez-de-chaussée ont été remplacées pour la dernière fois en 1982. À l'étage, dont les fenêtres ont été modernisées en 2024, se trouvent des pièces supplémentaires pouvant servir de chambres ou de bureaux. Une nouvelle salle de bains avec baignoire y a également été installée. Le grenier attenant, spacieux et aménageable, offre un potentiel supplémentaire pour créer un espace de vie ou de travail additionnel. La rénovation de la maison permettra d'améliorer son efficacité énergétique et de lui conférer une touche contemporaine. L'eau chaude est fournie par un système solaire thermique, tandis que le chauffage est actuellement assuré par une chaudière au fioul datant de 1991, qui devra être remplacée à moyen terme. Le vaste terrain offre de nombreuses possibilités, des jardins et pâturages spacieux pour les animaux aux aires de jeux sécurisées ; les options d'aménagement sont quasi illimitées et peuvent s'adapter à une grande variété de besoins et de modes de vie. Les dépendances existantes offrent un potentiel supplémentaire, pouvant être utilisées à diverses fins telles que l'élevage, des ateliers, des activités de loisirs ou d'autres projets personnels et créatifs. L'ensemble de la propriété offre aux futurs propriétaires une grande latitude pour la rénovation, la modernisation et l'adaptation aux normes de vie actuelles. Une vaste écurie, récemment équipée de portes et portails neufs, se prête parfaitement à l'installation de deux ou trois boxes pour chevaux. Un hangar en bois avec abri peut servir de second garage ou d'espace de rangement supplémentaire. La cour et la prairie, d'une superficie totale de 2 571 m², sont disponibles immédiatement. Les terres arables adjacentes comprennent deux parcelles constructibles, actuellement louées avec possibilité de résiliation annuelle. Cette propriété s'adresse aux acquéreurs sensibles au potentiel d'une maison ancienne en briques et tuiles, typique de la région d'Oetzen et de la lande de Lunebourg, et désireux de la rénover selon leurs propres projets. Les personnes intéressées sont chaleureusement invitées à venir découvrir ce

potentiel lors d'une visite et à se faire une idée précise de cette propriété et de son vaste terrain aux multiples possibilités.

CODE DU BIEN: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Maik Röper

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com