Oetzen / Stöcken

Bellissima fattoria

Codice oggetto: 25239206



PREZZO D'ACQUISTO: 389.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 250 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 9963 m²

Codice oggetto: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25239206
Superficie netta	ca. 250 m²
Vani	7
Bagni	3
Anno di costruzione	1905

Prezzo d'acquisto	389.000 EUR
Casa	Area di servizio
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	16.06.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	237.5 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1905

Codice oggetto: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

La proprietà





Codice oggetto: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

La proprietà





Codice oggetto: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

La proprietà





Codice oggetto: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

La proprietà





Codice oggetto: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

La proprietà





Codice oggetto: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

La proprietà

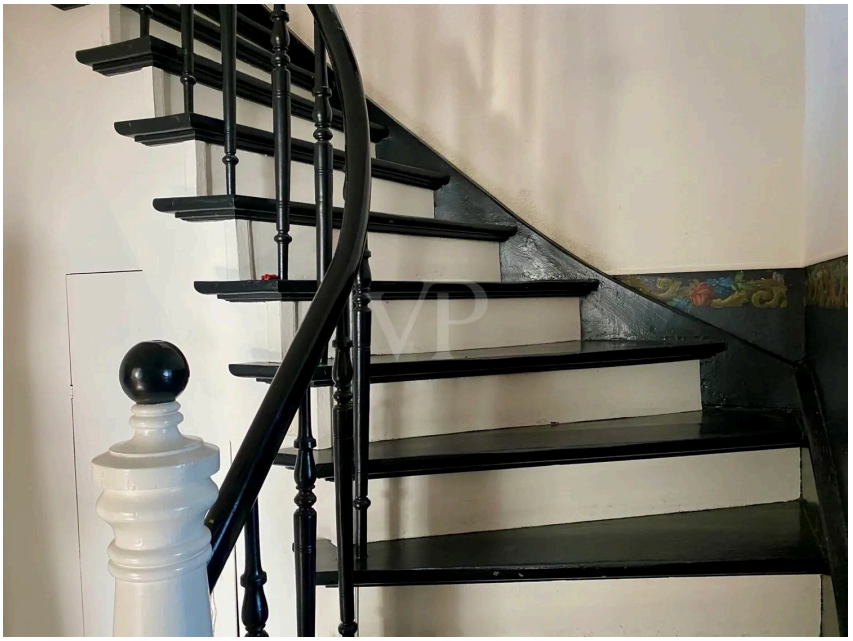




Codice oggetto: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

La proprietà





Codice oggetto: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

La proprietà





Codice oggetto: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

La proprietà





Codice oggetto: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

La proprietà





Codice oggetto: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

La proprietà





Codice oggetto: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

La proprietà





Codice oggetto: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

La proprietà





Codice oggetto: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

La proprietà





Codice oggetto: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

La proprietà





Codice oggetto: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

La proprietà





Codice oggetto: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

La proprietà





Codice oggetto: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

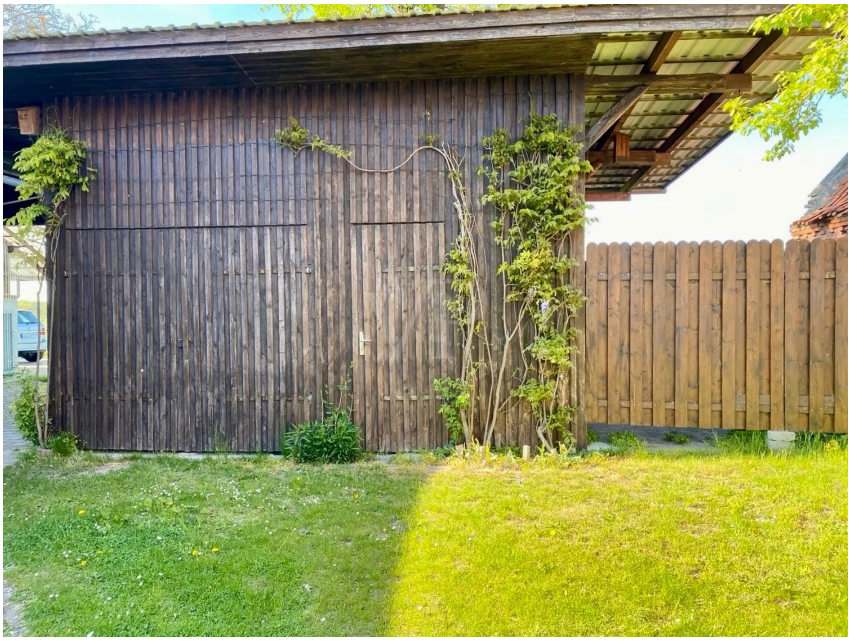
La proprietà





Codice oggetto: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

La proprietà





Codice oggetto: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

La proprietà





Codice oggetto: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

La proprietà

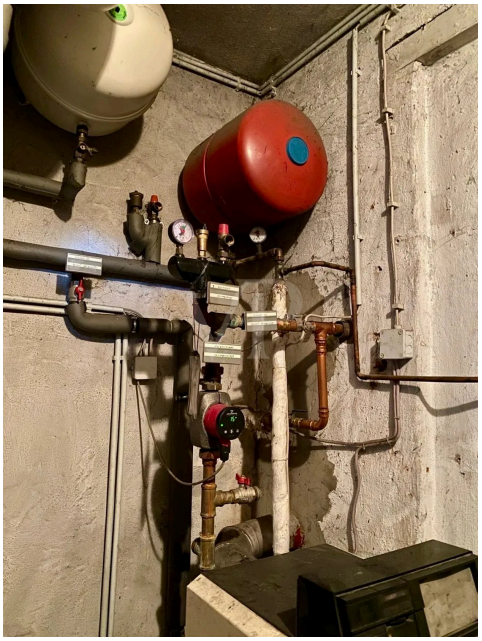




Codice oggetto: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

La proprietà





Codice oggetto: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

La proprietà





Codice oggetto: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

La proprietà





Codice oggetto: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

Una prima impressione

In vendita un'affascinante casa colonica su un ampio terreno di quasi un ettaro. La proprietà è pronta per essere abitata immediatamente. I lavori di ristrutturazione e ammodernamento possono essere eseguiti in modo flessibile, secondo i vostri desideri e durante il vostro soggiorno. La casa offre circa 250 m² di superficie abitabile e comprende sette stanze, offrendo possibilità flessibili e diversificate per vivere, lavorare o condividere la vita multigenerazionale. Costruita nel 1905, l'ex laboratorio di calzolaio del villaggio si presenta nel classico stile del villaggio con una facciata in mattoni e tegole, un caratteristico tetto a due falde ed elementi decorativi, ed è un elemento importante della comunità del villaggio e della storia locale. La disposizione funzionale e spaziosa della casa si adatta a diverse soluzioni abitative: per una famiglia numerosa, due famiglie, soluzioni abitative condivise o persino per combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto. Al piano terra, diverse stanze spaziose offrono numerose possibilità per realizzare i vostri progetti abitativi personali. L'ampia cucina centrale consente l'installazione di una moderna cucina abitabile. Inoltre, un ingresso separato al piano terra offre la possibilità di creare un appartamento indipendente. Le finestre del piano terra sono state sostituite l'ultima volta nel 1982. Al piano superiore, con finestre modernizzate nel 2024, si trovano ulteriori stanze adatte ad essere utilizzate come camere da letto o uffici. È stato inoltre installato un nuovo bagno con vasca. L'adiacente, ampia e ampliabile mansarda, offre ulteriore potenziale per ricavare ulteriore spazio abitativo o lavorativo. La ristrutturazione della casa ne migliorerà l'efficienza energetica e le conferirà un aspetto contemporaneo. L'acqua calda è fornita da un impianto solare termico, mentre il riscaldamento è attualmente fornito da un impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio funzionante del 1991, la cui sostituzione è prevista a medio termine. L'ampio terreno offre numerose possibilità, da ampi giardini e pascoli per gli animali ad aree gioco sicure: le opzioni di progettazione sono praticamente illimitate e possono soddisfare un'ampia gamma di esigenze e stili di vita individuali. Gli annessi esistenti offrono ulteriore potenziale, offrendo diversi usi come allevamento di animali, laboratori, hobby o altri progetti personali e creativi. L'intera proprietà offre ai futuri proprietari ampie possibilità di ristrutturazione, ammodernamento e adattamento agli standard abitativi contemporanei. Un'ampia area adibita a stalla è ideale per l'installazione di due o tre box per cavalli ed è stata recentemente dotata di nuove porte e cancelli. Una tettoia in legno con un posto auto coperto è disponibile come secondo garage o deposito aggiuntivo. Il cortile e il prato, per un totale di 2.571 m², sono attualmente disponibili per l'uso immediato. Il terreno arabile adiacente comprende due potenziali lotti edificabili, attualmente affittati e con possibilità di disdetta annuale. Questa offerta è rivolta ad acquirenti che apprezzano il potenziale di una vecchia casa in mattoni e tegole, tipica della regione di Oetzen e della Brughiera di Luneburgo, e sono disposti a svilupparla secondo la propria visione. Gli interessati sono cordialmente invitati a scoprire il potenziale attraverso una visita e ad

avere un'idea dettagliata di questa proprietà e dell'ampio terreno con le sue molteplici possibilità.

Codice oggetto: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25239206 - 29588 Oetzen / Stöcken

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Maik Röper

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com