



## Verkauft!! Zweifamilienhaus im Ortskern von Oetzen!

Haus / Kauf

### Allgemeine Informationen

#### Allgemein

Objekt-Nr:	2549
Adresse:	Lüneburger Straße 25 DE-29588 Oetzen Deutschland
Region:	Uelzen

#### Preise

Kaufpreis:	auf Anfrage
Courtage / Provision:	2,98% inkl. Mwst. anteilige Käuferprovision

#### Flächen

Wohnfläche:	ca. 200 m <sup>2</sup>
Zimmerzahl:	7
Anzahl Badezimmer:	2
Anzahl Terrassen:	2
Grundstücksfläche:	ca. 1.343 m <sup>2</sup>
Anzahl Stellplätze:	2

#### Ausstattung

Art der Ausstattung:	normal
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Gas
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat
Bauart des Hauses:	Massivhaus
Küche:	Einbauküche
Badezimmer:	mit Badewanne
Keller:	nein
Balkon / Terrasse:	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse:	Süd, West
Fenster:	Holz
Rollladen:	ja
Dachform:	Satteldach



## Zustandsangaben

Baujahr:	1894
Zustandsart:	teilweise renovierungsbedürftig

## Verwaltung

Nutzungsart:	Gewerbe, Wohnen
verfügbar ab:	teilweise vermietet
denkmalgeschützt:	nein

## Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
erstellt am:	01.09.2025
gültig bis:	31.08.2035
Art des Energieausweises:	nach Bedarf
Endenergiebedarf insgesamt:	ca. 342,2 kWh/(m²a)

## Beschreibung im Detail

In Ortslage von 29588 Oetzen befindliches Zweifamilienhaus mit ca. 200 m² Wohnfläche auf einem Eigentumsgrundstück von ca. 1343 m². Als zusätzliches Gebäude steht dem zukünftigen Nutzer noch eine Scheune zur Verfügung. Die beiden Wohnungen des Haupthauses befinden sich jeweils im Erdgeschoss, verfügen über einzelne Eingänge und sind in etwa gleich groß. Eine Wohnung wird frei übergeben, die andere ist - wie auch ein Teilbereich der Scheune - vermietet (6600,-€ p.a.). Jede Einheit verfügt über eine eigene Gastherme (Einbau 2018 und 2020), ein Wannenbad und einen Zugang zum Garten. Der Dachboden des Hauses hat einen separaten Zugang und ist nicht ausgebaut, könnte aber auch wohnlich ausgebaut werden. Das Dach des Hauses wurde in den 80er Jahren neu eingedeckt, das Scheunendach ist sanierungsbedürftig.

Sollten Sie Interesse an diesem Objekt haben, so stehen wir Ihnen für weiterführende Informationen gerne zur Verfügung.



## Beschreibung der Lage

Der Ort Oetzen, gelegen in der reizvollen, attraktiven Wipperau-Niederung, bietet gute Erholung, sehr viel Ruhe, vielseitige Abwechslung und Beschaulichkeit. Durch die günstige Verkehrslage, sehr gute Straßenverbindungen und Bahnbuslinien von und nach Uelzen, besitzt man trotz der ländlichen Lage eine hohe Mobilität, ob mit oder ohne Kraftfahrzeug. Die Entfernung bis Uelzen beträgt elf Kilometer.

Gepflegte Staatsforsten in Oetzen und Jarlitz sowie zahlreiche Privatwälder bieten Natur pur und sind ganzjährig zu erleben und zu genießen. Ein Reiterhof und ein Gestüt in Oetzen sind für alle Pferdefreunde eine besondere Attraktion. Reges und harmonisches Vereinsleben und ein gepflegtes Miteinander bieten Sportverein, Feuerwehr und Schützengilde. Eine SB-Sparkasse, ein Kindergarten, ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb und eine Kfz-Werkstatt sind ebenfalls in Oetzen angesiedelt. Lebensmittel des täglichen Bedarfs sowie eine Grundschule finden Sie im nahe gelegenen Rosche. Die Backstein-Kapelle in Oetzen bietet ein gutes Bild der sakralen Kunst des Mittelalters.

Wenn Sie Ruhe suchen und die Natur erleben möchten, trotzdem aber in verkehrsgünstiger Lage wohnen möchten, dann werden Sie sich in Oetzen sehr wohl fühlen, da es auch bis zum attraktiven Kurbad Bad Bevensen nicht mal ein "Katzensprung" ist, denn nach zehn Autominuten ist man bereits am Ziel. Von der Kurstadt aus fahren halbstündlich und stündlich Züge in Richtung Hamburg (mit Halt in Lüneburg) und Hannover (mit Halt in Uelzen/Celle). Hamburg Hauptbahnhof beispielsweise erreicht man in nur rund 45 Minuten.



## Details zur Provision

Alle Angaben sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden, jedoch ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten sind vom Käufer zu tragen. Wir stehen Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt und zum Eigentümer zur Verfügung. Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande. Die anteilige Käufercourtage in Höhe von 2,98 % auf den Kaufpreis inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluß fällig und gegen gesonderte Rechnungsstellung zu zahlen.

## Galerie



Verkauft



Ansicht Südweite



Ansicht



Ansicht Eingangsseite Wohnung 2



Gartenschuppen Mietwohnung 1





Küche



Schuppen in der Scheune



Wohnen Wohnung 1



Wohnen Wohnung 1



Büro Wohnung 1



Büro



Ausbaureserve Haupthaus



Scheune sanierungsbedürftig



## Agentur

---

### Das Angebot wird betreut von

**Firma:**

Schulze Immobilien

**Adresse:**

Bahnhofstraße 6  
DE-29549 Bad Bevensen  
Deutschland

**Webseite:**

[www.schulze-immobilien.net](http://www.schulze-immobilien.net)

### Ihr Ansprechpartner

**Name:**

Diplom-Kaufmann Mathias Schulze

**Telefon:**

05821 - 977 6078

**E-Mail:**

[info@schulze-immobilien.net](mailto:info@schulze-immobilien.net)





## Allgemeine Geschäftsbedingungen

### Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Der Erfüllung unserer Makleraufträge widmen wir uns mit größtmöglicher Sorgfalt und in unparteilicher Wahrnehmung der Interessen unserer Auftraggeber. Unsere Tätigkeit erfolgt im Rahmen der §§ 652 ff des BGB, der allgemein anerkannten kaufmännischen Grundsätze und Gepflogenheiten unter Einhaltung der Regeln unseres Berufsstandes.
2. Die uns erteilten Aufträge gelten, soweit nichts anderes vereinbart, bis zum schriftlichen Widerruf.
3. Unsere Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Unsere Maklerprovision ist verdient, sofern durch unsere Nachweis- und/oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustande kommt. Wenn wir zusätzlich dem rechtsgeschäftlichen Verkehr mit unseren Auftraggebern „Allgemeine Geschäftsbedingungen“ zugrunde legen, so geschieht dies in Ausfüllung und Ausgestaltung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und unter strikter Wahrung des gerechten Ausgleichs der gegenseitigen Rechte und Pflichten mit dem Ziel der Rationalisierung des Geschäftsablaufs.
4. Unsere Angebote erfolgen gemäß den uns vom Auftraggeber erteilten Auskünfte; sie sind freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten ausgeschlossen.
5. Sollte/n Ihnen unser/e Angebot/e bereits bekannt sein, so teilen sie uns dies bitte innerhalb von vier Tagen unter Angabe der Quelle - schriftlich mit. Unterbleibt diese Mitteilung, gilt das Objekt durch uns nachgewiesen. Die Provision ist dann bei einem Vertragsabschluß in jedem Fall zu zahlen.



6. Sofern aufgrund unserer Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit Verhandlungsparteien direkte Verhandlungen aufnehmen, ist auf unsere Tätigkeit Bezug zu nehmen. Der Inhalt der Verhandlungen ist uns unaufgefordert und unverzüglich mitzuteilen.

7. Wir haben Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsabschluß. Der Termin ist uns rechtzeitig mitzuteilen. Wir haben Anspruch auf Erteilung einer Vertragsabschrift und aller sich daraus beziehenden Nebenabreden.

8. Diese Geschäftsbedingungen gelten mit Annahme des/der Angebot/e als anerkannt.

9. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Uelzen.

Stand 02.10.2001