



Immobilienexposé  
**Haus und Nebengebäude mit Seele und  
historischem Flair - Grundstück auch für  
Tierhaltung denkbar.**

Objekt-Nr.:  
20082635



## Haus zum Kauf


Haus und Nebengebäude mit Seele und historischem Flair - Grundstück auch für Tierhaltung denkbar.

**Kaufpreis**  
289.000 €

 208 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 8  
Zimmer

 5.000 m<sup>2</sup>  
Grundstück (ca.)

 405 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.)

 1910  
Baujahr

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	289.000 €
<b>Käuferprovision zzgl. USt.</b>	3,57% inkl. MwSt.	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	20082635	
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	208 m <sup>2</sup>
	Zimmer	8
	Nutzfläche (ca.)	405 m <sup>2</sup>
	Grundstück (ca.)	5.000 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Badezimmer	1
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	nach Vereinbarung
<b>Zustand und Bauart</b>	Kategorie	Standard
	Baujahr	1910
	Zustand	teil/

## Beschreibung

Die hier angebotene Immobilie wurde ca. 1910 in Wetzen, einem Ortsteil der Gemeinde Oldendorf/ Luhe als Rotklinkerbau massiv auf einem ca. 5000 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet.

Der versierte Betrachter nimmt Sanierungsbedarf wahr, erkennt aber auch das Entwicklungspotenzial und etliche historische Elemente wie z.B. die alte Diele, die alten Fenster zur Straßenseite sowie die gut erhaltenen Innentüren aus der Bauzeit.

Ein Haus mit Seele.

Insgesamt stehen ca. 208 qm Wohnfläche und ca. 180 qm Nutzfläche zur Verfügung und warten darauf wiederbelebt zu werden.

Im Exposé sind Innenaufnahmen dargestellt, die einen Eindruck im Hinblick auf die Renovierungserfordernisse vermitteln. Die Immobilie verfügt aktuell über keine Heizungsanlage.

Weiterhin befindet sich auf dem Grundstück eine individuell nutzbare Werkstatt/Lagerscheune mit großem Tor, welche weitere ca. 225 m<sup>2</sup> Nutzfläche (70 m<sup>2</sup> Grundfläche, 20 m<sup>2</sup> Pausenraum, 15 m<sup>2</sup> Keller, 2x 50 m<sup>2</sup> Empore zum Abstellen, 20 m<sup>2</sup> Garage mit Grube) bereithält.

Ein Starkstromanschluss ist hier vorhanden.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von dem Potenzial dieser Immobilie begeistern. Gern stellen wir Ihnen weitere Unterlagen und Bilder zur Verfügung.

## Ausstattung

### Raumkonzept:

#### Erdgeschoss:

Windfang

Historische Eingangstür

Diele mit Holztreppe zum Obergeschoss

2 Wohnzimmer (beide mit Kachelofen)

Schlafzimmer

Badezimmer mit Wanne

Küche

Esszimmer mit Speisekammer

Flur

Abstellraum

Werkstatt

Stall mit drei Räumen

#### Obergeschoss:

Dachboden - großer Raum nicht ausgebaut

Flur

4 Zimmer (als Schlafzimmer nutzbar)

Abstellraum

#### Nebengebäude:

Großer Hauptraum mit zwei Emporen

Pausenraum

Keller

Garage mit Grube

## Lage

Wetzen ist ein Ortsteil der Gemeinde Oldendorf (Luhe) und liegt etwa 18 km südlich von Lüneburg. Hier profitieren Sie gleichzeitig von einer naturnahen Lage und einer guten Verkehrsanbindung. Die Auffahrt zur A7 befindet sich nur etwa 15 Autominuten entfernt und auch die Bahnanbindung lässt kaum Wünsche offen (zukünftig gibt es eine direkte Bahnanbindung aus Amelinghausen in den Großraum Hamburg – Lüneburg – Uelzen – Soltau).

In Oldendorf (Luhe) steht Ihnen ein Kindergarten zur Verfügung. Im benachbarten Amelinghausen finden Sie Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Restaurants und Bars, einen Kindergarten und eine Grundschule.

Pferdeliebhaber wird der Reiterhof in Wetzen begeistern. Mit dem Museum Oldendorf, der Oldendorfer Totenstatt, der Kronsbergheide, dem Lopausee oder dem Waldbad Amelinghausen finden sich zahlreiche Freizeitaktivitäten in der näheren Umgebung. Highlight in der Region ist das jährlich stattfindende Heideblütenfest in Amelinghausen.

## Sonstiges

Gern stellen wir weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Übrigens: Unser Service für Sie als Eigentümer - wir bewerten gern kostenfrei Ihr Objekt entsprechend der aktuellen Marktsituation und entwickeln eine individuell auf Ihre Immobilie ausgerichtete Verkaufsstrategie.

Der Erwerb und Verkauf von Immobilien erfordert die Expertise erfahrener Makler. Mit Dybeck Immobilien steht Ihnen in Lüneburg und Umgebung ein sachkundiger, diskreter und

objektiver Immobilienmakler zur Seite, der sowohl Verkäufer als auch Käufer von den ersten Überlegungen bis zum Abschluss eines Kaufvertrags individuell begleitet.

Uns ist bewusst, dass ein Immobilienverkauf oft eine persönliche Angelegenheit ist. Feingefühl und Transparenz sind deshalb für uns selbstverständlich und Ihre Zufriedenheit steht für uns bei allen Aktivitäten an erster Stelle.

Rufen Sie uns an, vereinbaren Sie einen Termin mit uns oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns darauf, Sie kennen zu lernen.

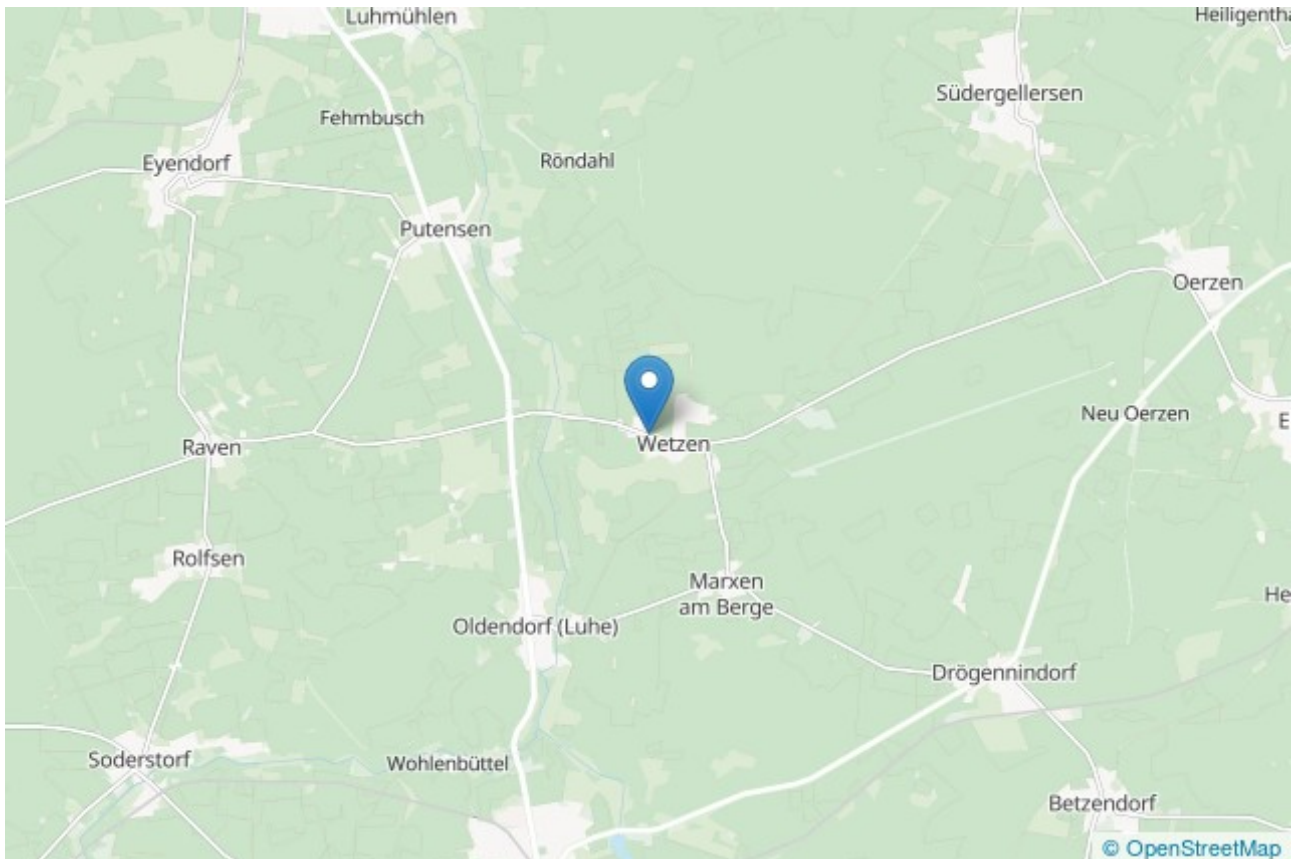
Sollte die Immobilie für Sie nicht passen, sehen Sie sich gern unsere anderen Angebote unter dem Link <https://www.dybeck.de/angebote> an.

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Judith ten Eikelder
<b>Telefon</b>	+49 4131-85500 10
<b>Ort</b>	21337 Lüneburg
<b>E-Mail</b>	office@dybeck.de

## Lage und Umgebung

21385 Oldendorf (Luhe) / Wetzzen - Landkreis Lüneburg







Eingang



Eingang



Diele



Außenansicht



Außenansicht



Straßenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Impression



Außenansicht



Außenansicht



Grundstück mit Nebengebäude



Nebengebäude



Nebengebäude Empore



Innenansicht Nebengebäude



Werkstatt Nebengebäude





Lagerraum Nebengebäude

