

Objekt 1847



Zusammenfassung:

Baujahr: 1922

Grundstück: ca. 941 m²

Wohnfläche:

EG: ca. 79 m²

OG: ca. 79 m²

DG: ausbaufähig

Zimmer:

EG: Wohnzimmer, Küche, Badezimmer, 2 Zimmer

DG: Wohnzimmer, Küche, Badezimmer, 2 Zimmer, Dachterrasse

Fenster: Wärmeschutzverglasung, Baujahr 2009–2013

Heizung: Gas-Zentralheizung, Baujahr 2008

Sonstiges:

2 Wintergärten

2 Garagen

252.000 €



Zentrale Uelzen
Schmiedestraße 14
29525 Uelzen
Tel: 0581 - 9738741 von 9.00 –16.00 Uhr
Fax: 0581 - 9735932
E-Mail: info@mellies-immobilien.de

**Ihre Immobilien- und
Sachverständigen Büros für
die Lüneburger Heide, das
Wendland und die Altmark.**

www.Mellies-Immobilien.de
www.Immowert-Niedersachsen.de
www.Gutachterin-Anja-Mellies.de

Berufsaufsichtsbehörde: Gewerbeurlaubnis gemäß
§ 34c GewO erteilt durch. Industrie und
Handelskammer Lüneburg – Wolfsburg

IdNr. DE214944657

Objekt 1847

In Uelzen!

Mehrfamiliendoppelhaushälfte mit Potential zum Ausbau

Dieses Haus ist etwas ganz Besonderes. Das erkennt man bereits, wenn man das Haus betritt. Im Flur befindet sich eine freistehende Treppe, die sich mit geschwungenen Absätzen über drei Etagen erstreckt.

Neben dem Keller befinden sich im Haus zwei ausgebaute Wohnungen, sowie ein ausbaufähiges Dachgeschoss. Die Wohnungen sind gleich geschnitten und haben jeweils eine Wohnfläche von 79 m². Das Haus wurde regelmäßig saniert und ist in einem guten Zustand.

In den meisten Wohnungen bzw. Häusern ist das Wohnzimmer der größte Raum. So ist es auch in der Erdgeschosswohnung. Ein offener Rundbogen trennt den Raum in zwei Bereiche. Egal, ob Sie diesen Raum als Wohn- und Esszimmer nutzen wollen, oder Ihnen das Wohnzimmer nicht groß genug sein kann, oder Sie ein zusätzliches Zimmer benötigen, Sie haben die Möglichkeit den Raum nach Ihren Wünschen zu gestalten.

Neben dem Wohnzimmer gibt es noch eine Küche, zwei Zimmer und das Badezimmer, wobei das Badezimmer der Raum ist, der an meisten Zuwendung benötigt. In der Einrichtung erkennt man die 70er Jahre. Hellgrüne marmorierte Fliesen an den Wänden, eine einfache Toilette, eine Dusche und ein Waschbecken. Aber es ist nicht die Einrichtung die diesen Bereich der Wohnung so besonders macht, sondern der Zuschnitt. Das Badezimmer wurde durch eine mit Glaseinsätzen durchbrochene Holzwand von einem der Räume abgetrennt. Es entstand das Badezimmer und ein Durchgangszimmer. Nimmt man die Trennwand wieder weg, besteht die Möglichkeit, sich auf großem Raum eine eigene Wellnessoase zu gestalten.

Die Wohnung im Obergeschoss ist auf dem ersten Blick genauso geschnitten wie die Erdgeschosswohnung. Das Wohnzimmer ist der größte Raum, dann gibt es eine Küche, natürlich ein Badezimmer und die beiden Zimmer. Doch bezüglich des Badezimmers ist die Aufteilung eine ganz andere. Im Obergeschoss hat man den Raum nicht geteilt, sondern etwas ganz Besonderes gemacht. Es war das Schlafzimmer der ehemaligen Eigentümerin. Das Besondere an diesen Raum ist aber nicht die Nutzung als Schlafzimmer, sondern dass sich hier der Zugang zur Dachterrasse befindet. Ein Ort, an dem man nicht nur bei gutem Wetter seine Ruhe finden kann, ein Wintergarten lädt auch bei schlechtem Wetter zum Relaxen ein.

Im Dachgeschoss ist erst ein Raum ausgebaut. Es war der Hobbyraum der ehemaligen Eigentümerin. Hier oben bastelte sie stundenlang an ihrer Eisenbahnlandschaft. Der Rest des Dachbodens ist für den Ausbau vorbereitet.

Aus der ehemaligen Stallung im Hof sind zwei Garagen, ein Abstellraum, der Heizungsraum und eine Toilette für die Gäste der Gartenparty geworden.

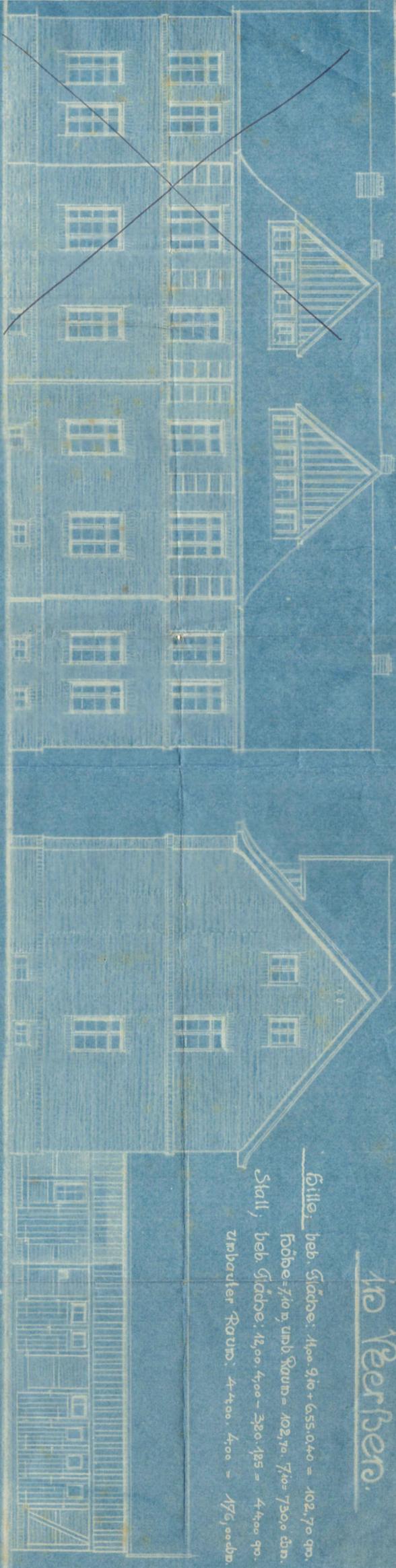
Highlights des Gartens ist der Wintergarten mit anschließendem Partyraum.

Das Objekt steht in einer ruhigen Gegend direkt in der Hansestadt Uelzen. Alle Wege sind zu Fuß oder mit dem Fahrrad kurzfristig zu erledigen.

Die Courtage für den Käufer beträgt 2,5 % + der gesetzl. MwSt.
Alle Angaben zum Objekt sind nach bestem Wissen gemacht.
Da sie auf Informationen des Eigentümers beruhen, kann für die
Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden.

Reifenkammer - Wohnhaus für Herrn Schaffner Gauteck ~~Schriftsetzer~~ Stille

10 Reihen.



Stille, beb. Fläche: $1100 \cdot 910 + 655 \cdot 0,40 = 102,70 \text{ qm}$.
 Fläche = 710 m^2 , unbr. Raum = $102,70 \cdot 710 = 730,0 \text{ cbm}$.
 Stall, beb. Fläche: $12,00 \cdot 4,00 - 3,80 \cdot 1,85 = 4,40 \text{ qm}$.
 unbr. Raum: $4 \cdot 4,00 \cdot 4,00 = 176,0 \text{ cbm}$.

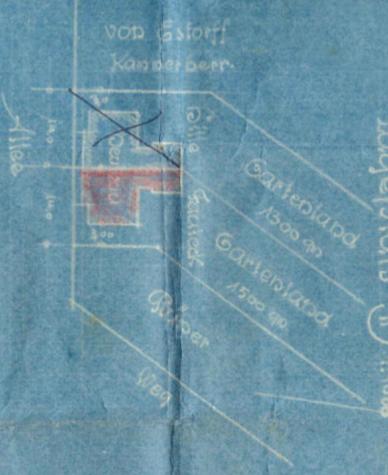
Vorder - Ansicht

Rücken

Seiten - Ansicht

Deckfläche, Stille

Stille $4,10 \cdot 2,80 = 11,48 \text{ qm}$
 Korb $4,33 \cdot 4,00 = 17,32 \cdot$
 " $4,40 \cdot 3,60 = 15,84 \cdot$
 " $4,38 \cdot 3,85 = 16,87 \cdot$
 " $4,40 \cdot 2,40 = 10,56 \cdot$
 Stur $4,10 \cdot 1,25 = 5,12 \cdot$
 Sp.R. $2,38 \cdot 0,70 = 1,67 \cdot$
 zusammen $97,33 \text{ qm}$.
 Fläche: $3,20 \cdot 2,50 = 8,00 \text{ qm}$.
 " $8,20 \cdot 3,90 = 32,34 \cdot$
 zusammen $38,24 \text{ qm}$.



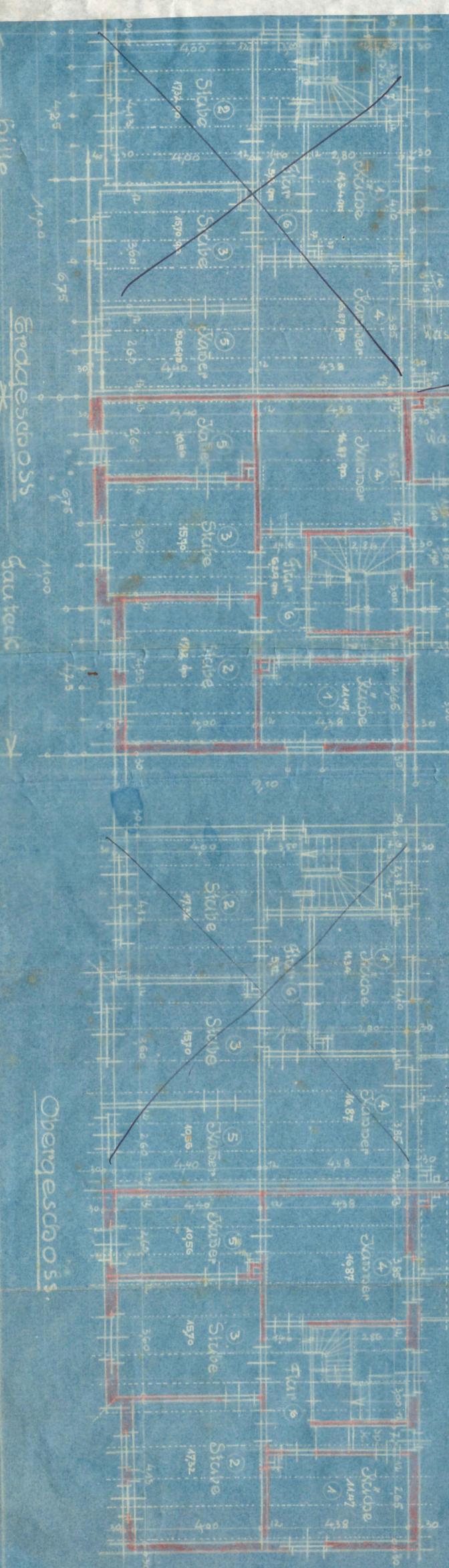
Gauteck, beb. Fläche: $1100 \cdot 910 + 655 \cdot 0,40 = 102,70 \text{ qm}$.
 Fläche = 710 m^2 , unbr. Raum = $102,70 \cdot 710 = 730,0 \text{ cbm}$.
 Stall, beb. Fläche: $12,00 \cdot 4,00 - 3,80 \cdot 1,85 = 4,40 \text{ qm}$.
 unbr. Raum: $4 \cdot 4,00 \cdot 4,00 = 176,0 \text{ cbm}$.

Neubau d. Okt. 1921.

der Bauberei;

der Architekten:
 Hans Rein

Dresden d. 25. Sept. 1921



Immobilienfachverständige Anja Mellies



Qualifikation:

Auf europäischer Ebene ist die Zertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024 die höchste anerkannte Qualitätssicherung, die man als Gutachter für Immobilien erreichen kann. Damit hat man das Recht erworben, den Titel „EU-zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten“ zu führen.

Diese Zertifizierung wird in Fachkreisen der nur in Deutschland üblichen öffentlichen Bestellung und Vereidigung von Sachverständigen gleichgesetzt.

Ich erstelle:

Markt- und Verkehrswertermittlung, Beleihungswertgutachten innerhalb und oberhalb der Kleindarlehengrenze, vollständige Übernahme des Bewertungsprozesses bei Auslagerung der Bewertungsleistung durch die Auftraggeber*, Miet- und Pachtwertermittlung, Gerichtsgutachten, gutachterliche Stellungnahmen, Bewertungen im Rahmen von Bilanzierungen, Plausibilisierung von Fremdgutachten, Nachbewertungen, Begleitung bei Erwerbsabwicklungen, Begleitung bei der Übergabe von Immobilien, Prüfungen von Immobilien, Wertermittlung nach internationalen Standards.

Notizen:
