Objekt 1853



Zusammenfassung:

Baujahr: 1870, in den letzten 10 Jahren umfangreich saniert und modernisiert

Grundstück: ca.303 m² Wohnfläche: ca. 180 m²

Zimmer:

EG: Wohnzimmer, Esszimmer mit Küche,

Bad

OG: 3 Schlafzimmer, Badezimmer DG: 1 Schlafzimmer, Badezimmer,

Musikzimmer

Fenster: Wärmeschutzverglasung,

verschiedene Baujahre

Heizung: Gas-Zentralheizung, Baujahr

2019

Sonstiges: Gartenhaus

260.900 €



Zentrale Uelzen Schmiedestraße 14 29525 Uelzen

29525 Ueizer

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

IdNr. DE214944657

Objekt 1854

Eine Wohlfühloase mitten in der Innenstadt von Uelzen

Dieses historische Fachwerkhaus ist wirklich etwas ganz Besonderes. Nicht nur weil es direkt in der Innenstadt von Uelzen steht oder einen wunderschön angelegten Garten besitzt, nein, sondern weil es ein Haus mit Geschichte ist, das mit viel Liebe zum Detail saniert wurde.

Tatsächlich ist es eines der ältesten Häuser in der Straße. Trotz einer umfangreichen Sanierung und Modernisierung hat die ehemalige Bäckerei viel von ihrem Charme behalten und noch mehr i-Tüpfelchen dazubekommen.

Bei der Sanierung wurde viel Wert auf hochwertige, baujahrestypische Materialien gelegt, u. a. sorgen Lehmwände für ein gesundes Wohnklima. Maßgefertigte Einbauschränke, die sich harmonisch in die historische Bausubstanz einfügen, sorgen dafür, dass jede noch so kleine Ecke ausgenutzt ist. Eindrucksvolle Beispiele für die Harmonie zwischen dem epochalen Baustil und die Handarbeiten eines ortansässigen Schreiners sind der Wandschrank und die Haustür im Eingangsbereich des Hauses. Es scheint fast so, als ob sie schon immer ein Teil dieses Hauses waren.

Das Haus ist so aufgeteilt, dass im Erdgeschoss das gemeinsame Leben der Familie stattfand und in den oberen Geschossen jeder sein eigenes Reich hatte, in das jeder sich, wenn es ihm danach war, zurückziehen konnte.

Der Mittelpunkt des familiären Lebens war und ist die Küche mit dem angegliederten Esszimmer. In den 50er Jahren war hier die Backstube und der Verkauf der ehemaligen Bäckerei. Doch jetzt ist der Tresen verschwunden, die Wand durchbrochen und die Backöfen wurden entfernt. Es entstand ein großer Raum mit vielen Besonderheiten. Eine individuell angefertigte Sitzgruppe lädt zum Verweilen und die Einbauküche zum Mitkochen ein.

Der nächste für die Gemeinschaft ebenso wichtige Raum ist das Wohnzimmer. Auch hier spiegelt die Gestaltung des Raumes das Baujahr des Hauses wider. Es wurde ein offenes Fachwerk eingezogen und die offene Fensterfront gibt dem Raum einen modernen Charakter. Für die Gemütlichkeit an kalten Abenden sorgt ein offener Kamin.

Im Obergeschoss gibt es drei Kinderzimmer, ein Badezimmer und die Toilette.

Im wahrsten Sinne des Wortes sind ein Teil der Fliesen im Badezimmer und in der Toilette etwas ganz Einzigartiges. Denn auch hier war eine Künstlerin am Werk. Mit viel Hingabe und Talent hat sie die floralen Muster jeder einzelnen Fliese von Hand gestaltet und gemalt.

Im Dachgeschoss befindet sich das Elternzimmer, ein Badezimmer sowie ein Musikbzw. Lesezimmer. Und auch hier oben findet man große und kleine Schätze, zum Beispiel die alte Treppe, die zu einer Empore führt. Ein Platz, wo die Kinder oder Kind-Gebliebenen in ihrer eigenen Fantasiewelt die Probleme der Menschheit bereits gelöst haben, während die Großen noch über die Notwendigkeit diskutieren.

Das Haus wurde in den letzten Jahren umfangreich modernisiert. Die Wände wurden gedämmt, die Fenster größtenteils und die Heizung erst 2019 ausgetauscht.

Etwas ganz Besonderes ist auch der Garten. Wie es bei historischen Wohnvierteln üblich war, liegt der Garten, abgeschottet von neugierigen Blicken, im Hinterhof. Hier haben Sie eine Oase, in der Sie abseits der Hektik des Alltags Ihre Freizeit genießen können. Eine großzügig gestaltete Terrasse lädt zum Verweilen ein. Ein idealer Ort für schöne Abende mit Freunden und der Familie. Auf dem Grundstück befindet sich noch ein Schuppen, hier ist genug Platz für Gartengeräte und Fahrräder.

Das Haus steht in einer abseits gelegenen, ruhigen Straße inmitten der Stadt Uelzen. Ins Zentrum sind es nicht einmal 300 Meter.

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.

Immobiliensachverständige 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 Kleindarlehensgrenze, 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:			







