

# Objekt 1900



## Zusammenfassung

Baujahr 1969, 1992 umfangreich saniert

Nutzfläche: gesamt ca. 627,79 m<sup>2</sup>

Bürotrakt Obergeschoss: ca. 143 m<sup>3</sup>

Erdgeschoss: ca. 130 m<sup>2</sup>

Kellergeschoss: ca. 144 m<sup>2</sup>

Produktionshalle: ca. 191 m<sup>2</sup>

Grundstück ca. 3.400 m<sup>2</sup>

Platz für mind. 5 Wohnungen

Wärmeschutzverglasung

Zentralheizung

3 Garagen

Provision 5 % + MwSt.

**350.000 €**



### Heideregion

Schmiedestraße 14

29525 Uelzen

Tel: 0581 9738741

Fax: 0581 9735932

### Wendland

Breite Straße 75 -Hinterhaus-

29468 Bergen

Tel. 05845 9889193

### Altmark

29489 Beetzendorf

Kooperationsmakler

Dirk Wohlfahrt

Tel. 0581 9738741

[info@mellies-immobilien.de](mailto:info@mellies-immobilien.de)

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

[www.Mellies-Immobilien.de](http://www.Mellies-Immobilien.de)

[www.Immowert-Niedersachsen.de](http://www.Immowert-Niedersachsen.de)

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

IdNr. DE214944657

---

# Objekt 1900

## **Sie suchen eine Anlageimmobilie oder benötigen für Ihre berufliche Zukunft viel Platz? Diese ehemalige Druckerei sucht eine neue Herausforderung**

Sie suchen eine Anlageimmobilie oder benötigen Platz, um Ihre eigenen Ideen umzusetzen? Hier können Sie beides realisieren. Als Anlage ist es möglich, die Immobilie in mehrere Wohneinheiten zu unterteilen. Schon jetzt ist der Grundriss so geschnitten, dass an der Aufteilung gar nicht viel geändert werden muss.

Betritt man den Bürotrakt, führt eine geschwungene Treppe in das Obergeschoss der Immobilie. Ca. 143 m<sup>2</sup> Nutzfläche bieten genügend Platz für eine oder zwei Wohneinheiten. Mit ca. 46 m<sup>2</sup> ist der ehemalige Besprechungsraum der größte Raum, hier könnte ein großzügiges Wohnzimmer entstehen. Insgesamt befinden sich im Obergeschoss sieben Räume. Auch der Grundriss des Erdgeschosses bietet genügend Platz für ein bis zwei Wohneinheiten. Ca. 130 m<sup>2</sup> bieten viele Möglichkeiten zur Grundrissgestaltung. Hier unten befinden sich 14 Räume, die individuell gestaltet werden können.

Und auch im Kellergeschoss befinden sich auf ca. 144 m<sup>2</sup> viel Potential für eine Souterrainwohnung mit separatem Eingang. Derzeit befinden sich insgesamt neun Zimmer im Kellergeschoss, wovon einige nur durch eine Leichtbauwand getrennt sind. Obwohl es der Keller ist, werden die Räume durch genügend Sonnenlicht erhellt.

Und dann ist da noch die Produktionshalle. Auch sie bietet mit ca. 191 m<sup>2</sup> Unmengen von Gestaltungsmöglichkeiten. Ohne großen Aufwand bietet der Grundriss viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Einteilung. Natürlich ist auch die Nutzung als Produktionsstätte mit Bürokomplex weiterhin möglich. Hierfür brauchen Sie nicht einmal viel umzubauen. Es sind genügend Sanitäreinrichtungen und Sozialräume für die Belegschaft vorhanden. Eine Laderampe am Haupteingang der Produktionshalle sorgt für eine unproblematische An- und Ablieferung Ihrer Waren. Auch das Grundstück bietet auf ca. 3.400 m<sup>2</sup> viel Platz zur Gestaltung. Es eignet sich als Parkfläche für Ihre Mitarbeiter, Kunden oder Mieter genauso gut wie für die Umgestaltung als Gartenanlage. Evtl. ist auch eine weitere Bebauung möglich, bei Interesse kümmern wir uns darum. Das Objekt steht in Molzen, ca. 6 km von Uelzen entfernt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben. Mehrmals am Tag fährt ein Bus nach Uelzen und in die umliegenden Dörfer und natürlich auch zurück.

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***



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:***

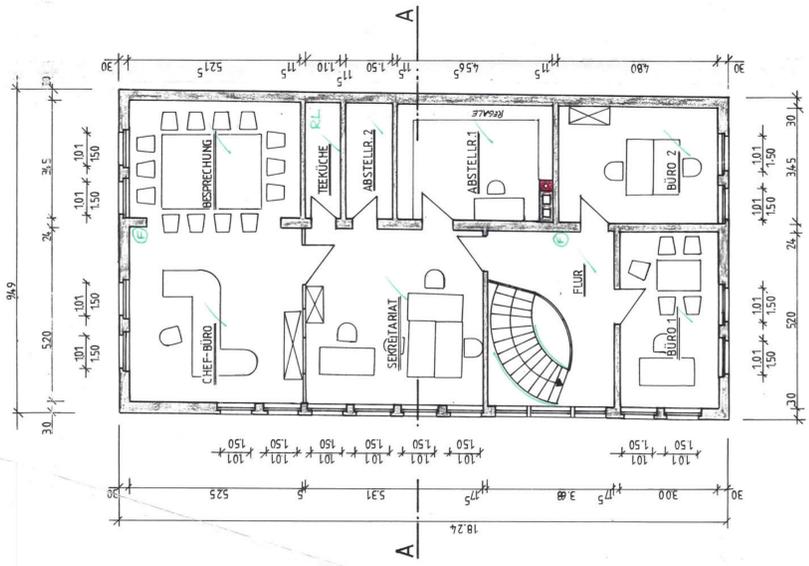
---

---

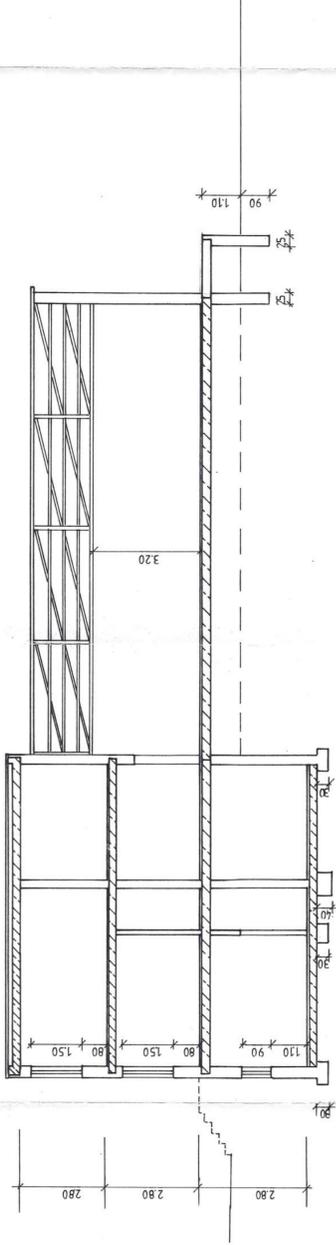
---

---

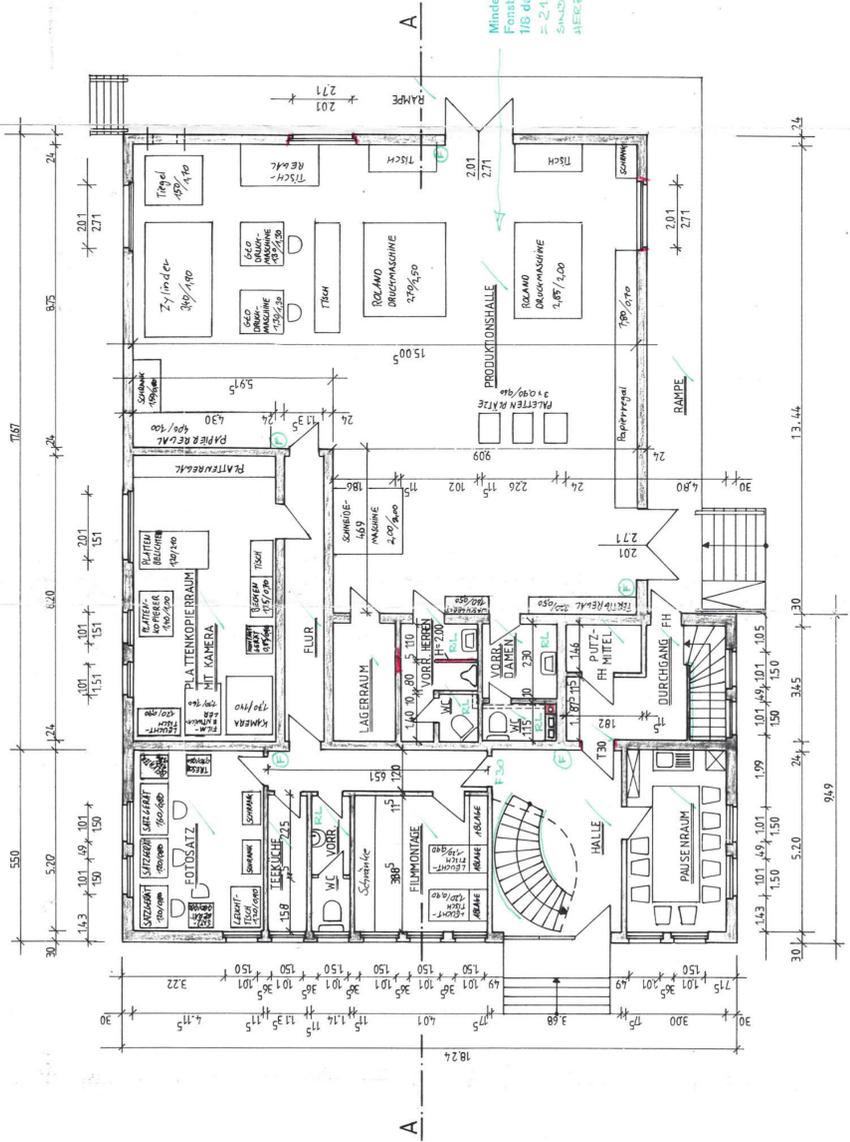
---



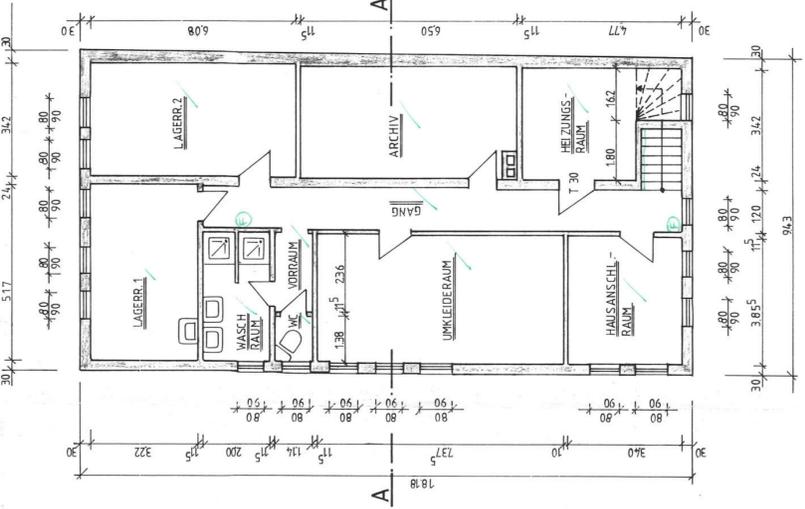
**OBERGESCHOSS**



**SCHNITT A-A**



**ERDGESCHOSS**



**KELLERGECHOSS**

**NUTZUNGSÄNDERUNGSZEICHNUNG ZU EINEM DRUCKEREIBETRIEB**  
Die Bedingungen, Auflagen und Hinweise sind zu beachten.  
Die als Technische Baubestimmungen bezeichneten Regeln der Technik sind einzuhalten

**BAUHERR:** OFFSETDRUCKEREI  
KAHL UND RÜHLING GbR  
AM HEIDBERG 2  
29525 MOLZEN

RL = Raumteilung  
gem. DIN 18017  
E = ERDELSCHÄDIGUNG  
F/A-Z

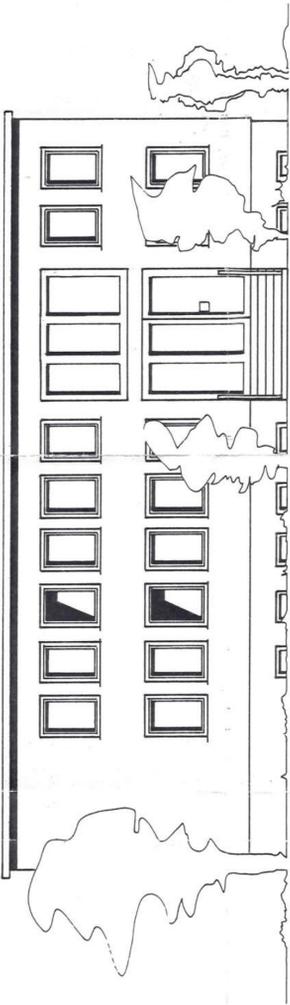
*Handwritten signature*

W. Bode, Inh. Uwe Bode Dipl.-Ing.  
Bauplan- u. Bautechnik  
28653 Westphalen, Tel. 05302 224  
Beton- u. Mauerwerksbau  
Tel. (0531) 7419 - Fax (0531) 7406

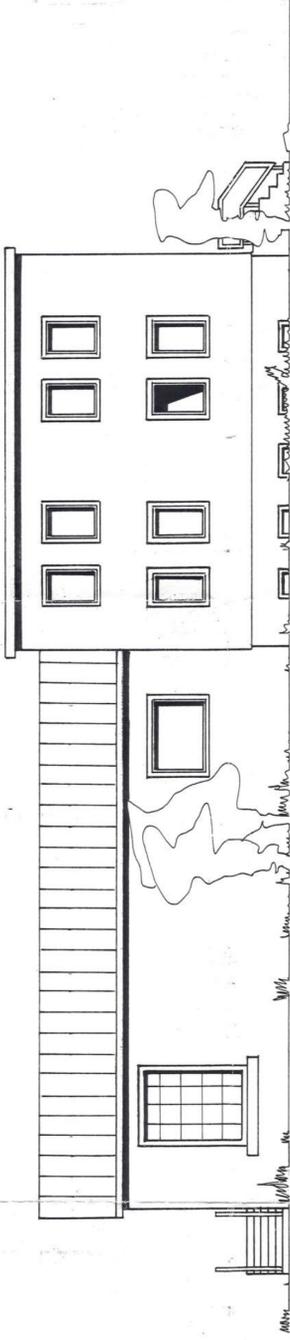
Benutzungsberechtigt  
geprüft und genehmigt mit  
Teil-Nr. 12  
Appr-Nr. 10.10.197  
Baujahr 1974  
Der Bauleiter  
- Bauleitung -  
im Auftrag  
*Handwritten signature*

**GRUNDRISS, SCHNITT**  
M 1:100

DATUM: 15.11.94  
GEZ.: ST.



SÜDANSICHT



WESTANSICHT

**NUTZUNGSÄNDERUNGSZEICHNUNG ZU EINEN  
DRUCKEREIBETRIEB**

Die Bedingungen, Auflagen und Hinweise sind zu beachten.  
Die als Technische Baubestimmungen  
betrachteten Vorschriften der Technik  
sind einzuhalten

**BAUHERR: OFFSETDRUCKEREI**

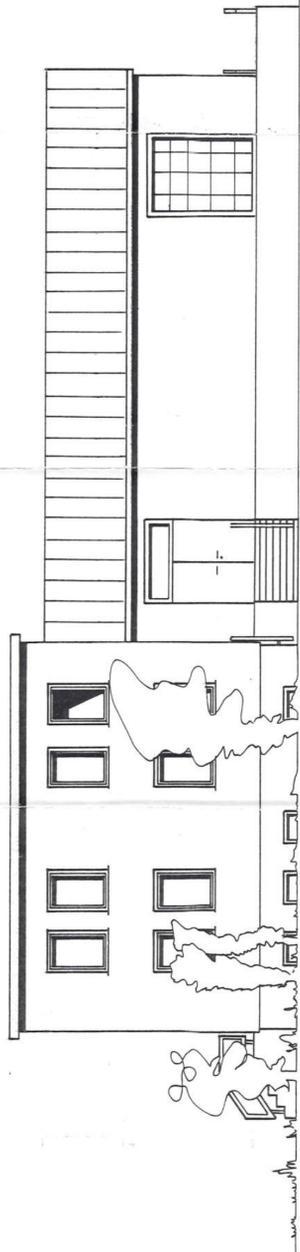
**KAHL UND RÜHMLING GbR  
AM HEIDBERG 2**

**29525 MOLZEN**

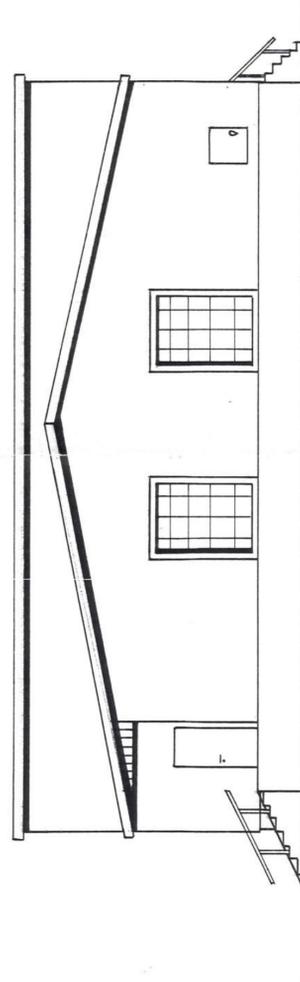
*Reinhold*

**FÜR DEN PLAN:**

**W. Bode, Inh.: Jwe Bode Dipl.-Ing.**  
Baugesellschaft Betonbau  
29659 Wreslitz, Tel. 05181 73810  
Beton- u. Mauerwerk Klein- und II  
Tel. (05181) 73819 · Fax (05181) 73810



OSTANSICHT



NORDANSICHT

**DIE BEHÖRDE:**

**Baumaufsicht**  
geprüft und genehmigt mit  
Tat.-Nr. 27

Bgm. - Unterschrift: *AS*  
Ud. Nr. 16.02.7.19.99  
**STADT UELZEN**  
Der Stadtdirektor  
- Bauaufsicht -  
im Auftrage  
*Reinhold*

**ANSICHTEN**

**M 1:100**

**GEZ. ST**

**DATUM: 17.11.94**

