

# Objekt 1951

**Einfamilienhaus+ kleinem Bungalow +  
Halle + Nebengebäude**



Grundstücksgröße: 1.130 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche **Haupthaus**: ca. 201  
m<sup>2</sup>, 2000 saniert und  
modernisiert

EG: 1 Wohnzimmer, 1 Küche, 1  
Gäste-WC, 1 Zimmer, 1  
Hauswirtschaftsraum

DG: 4 Zimmer, 1 Gäste-WC, 1  
Badezimmer

**Bungalow**: Ehem. Blumenladen  
Nutzfläche: 83 m<sup>2</sup>

2 Zimmer (durch eine  
Leichtbauwand getrennt), 1  
Gäste-WC

Öl-Zentralheizung Baujahr: 2004  
Wärmeschutzverglasung  
(Baujahr 1979 – 1998)

**Lagerhalle mit Werkstatt**

Nutzfläche ca. 180 m<sup>2</sup>  
Große Rolltore, Lagerraum, Büro  
Provision: 2,5 % + Mwst.



**420.000 €**



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

IdNr. DE214944657

---

# Objekt 1951

## **Einfamilienhaus+ kleinem Bungalow+ Gr. Halle+ Nebengebäude**

Dieses Anwesen erzählt seine ganz eigene Geschichte. Um 1920 errichtet, hat es viele Höhen und Tiefen des Lebens kennengelernt. Vor ca. 20 Jahren wurde das Haus komplett saniert und modernisiert und der Grundriss neugestaltet. Es entstand ein Wohnhaus mit modernen, hellen Räumen, das ein komfortables Leben bietet.

Die letzte große Geschichte war die eines florierenden Blumengeschäftes, welches den Ort bereicherte und für die Menschen der Umgebung ein Treffpunkt war, an den Sie sich neben den Geschichten aus der Nachbarschaft auch Inspiration und neue Ideen holten.

Das Wohnhaus wurde in den letzten Jahrzehnten umfangreich so modernisiert, dass sich ein moderner Wohnkomfort mit dem Charme der Geschichte des Hauses vereinen konnte. Beim Betreten des Hauses fällt sofort das große, offene und lichtdurchflutete Wohnzimmer ins Auge. Die Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine warme, einladende Atmosphäre. Etwas ganz Besonderes ist der gekachelte Ofen. Ein Ofen, der sich optimal in die Historie des Gebäudes einfügt, obwohl er gerade einmal 24 Jahre alt ist. Das Wohnzimmer lädt die ganze Familie und auch die Freunde und Verwandten zum Verweilen ein. Gemütliche Abende warten auf Sie.

Die angrenzende Küche ist ein Traum für jeden Hobbykoch. Mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet, bietet sie nicht nur Funktionalität, sondern auch Stil. Durch eine Terrassentür gelangt man direkt auf die Terrasse und in den liebevoll angelegten Innenhof. Hier, zwischen Rasen, Blumen, Bäumen und Sträuchern, können Sie und Ihre Familie entspannen und die Natur genießen.

Neben der Küche und dem Wohnzimmer befindet sich im Erdgeschoss noch ein kleiner Raum, der derzeit als Büro genutzt wird. Natürlich gibt es hier unten auch eine Gästetoilette. Diese bietet sogar den Luxus einer Dusche. Ein Hauswirtschaftsraum hilft dabei, das Haus in Ordnung zu halten. Im Dachgeschoss setzt sich die helle und freundliche Gestaltung fort. In den vier Schlafzimmern kann sich jeder seinen eigenen Rückzugsort gestalten. Die Räume bieten genügend Platz, um seine eigene Individualität auszuleben. Das große Badezimmer mit einer geräumigen Eckbadewanne und einer neugestalteten Dusche ist ein Ort der Entspannung. Eine echte Wellness-Oase, in der man den Tag bei einem Schaumbad entspannt ausklingen lassen kann. Und wird es einmal

---

eng, bietet ein zusätzliches Gäste-WC in brenzlichen Situationen eine Ausweichmöglichkeit.

Vielseitige Möglichkeiten im ehemaligen Blumengeschäft Für Menschen mit Ideen bietet das ehemalige Blumengeschäft eine Vielzahl von Möglichkeiten. Ob als Atelier, Büro, kleine Wohnung oder wieder als Blumengeschäft: Mit den richtigen Ideen kann hier etwas Innovatives entstehen – die Möglichkeiten sind nahezu unbegrenzt. Auf dem Hof befinden sich die ehemaligen Stallungen. Eine besondere Geschichte birgt ein kleiner Raum in dieser Stallung, der nach dem Krieg als Wohnung genutzt wurde. Hier kann man noch die alten Tapeten sehen, die von einer anderen Zeit erzählen. Zum Blumenladen gehörte auch noch eine große Lagerhalle. Sie wurde 2004 errichtet und nach einem Brand 2020 umfangreich saniert. Sie verfügt über zwei große elektrische Tore, eine kleine Werkstatt und eine separate Garage. Auf ca. 180 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet sie viel Platz für Lagerung oder handwerkliche Tätigkeiten. Auch der Garten bietet genügend Platz für Ihre ganz eigenen kreativen Ideen. Derzeit ist er in einen vorderen und einen hinteren Bereich aufgeteilt. Im hinteren Teil befindet sich ein Gemüsegarten, wo frisches Obst und Gemüse gedeihen. Im vorderen Teil befindet sich eine Terrasse, ideal für gemütliche Abende im Freien.

Die Courtage für den Käufer beträgt 2,98 % inkl. 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***



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:***

---

---

---

---

---

---



**Dein Syle, dein Statement!**

Deine Lieblingstasche: Dein Beitrag für eine nachhaltige Welt,  
die Welt von morgen!

[www.mellies-design.de](http://www.mellies-design.de)  
Taschenmanufaktur  
Breite Straße 75a, 29568 Bergen an der Dumme  
Öfnungszeiten nach Vereinbarung  
info@mellies-design.de  
05845-9881688

Taschen aus Kaktusleder

*In meiner Manufaktur biete ich die Möglichkeit, der Anfertigung einer individuellen Einzelanfertigung in traditioneller Handarbeit.*

*Die Taschen bzw. Portmonees werden mit Liebe zum Detail, nach Ihren eigenen Wünschen und Ideen gefertigt. Es wird mit Garantie ein Unikat, um das man Sie beneiden wird.*

*Etwas ganz Individuelles zu fertigen, ist immer wieder eine Herausforderung, der ich viel Zeit widme.*

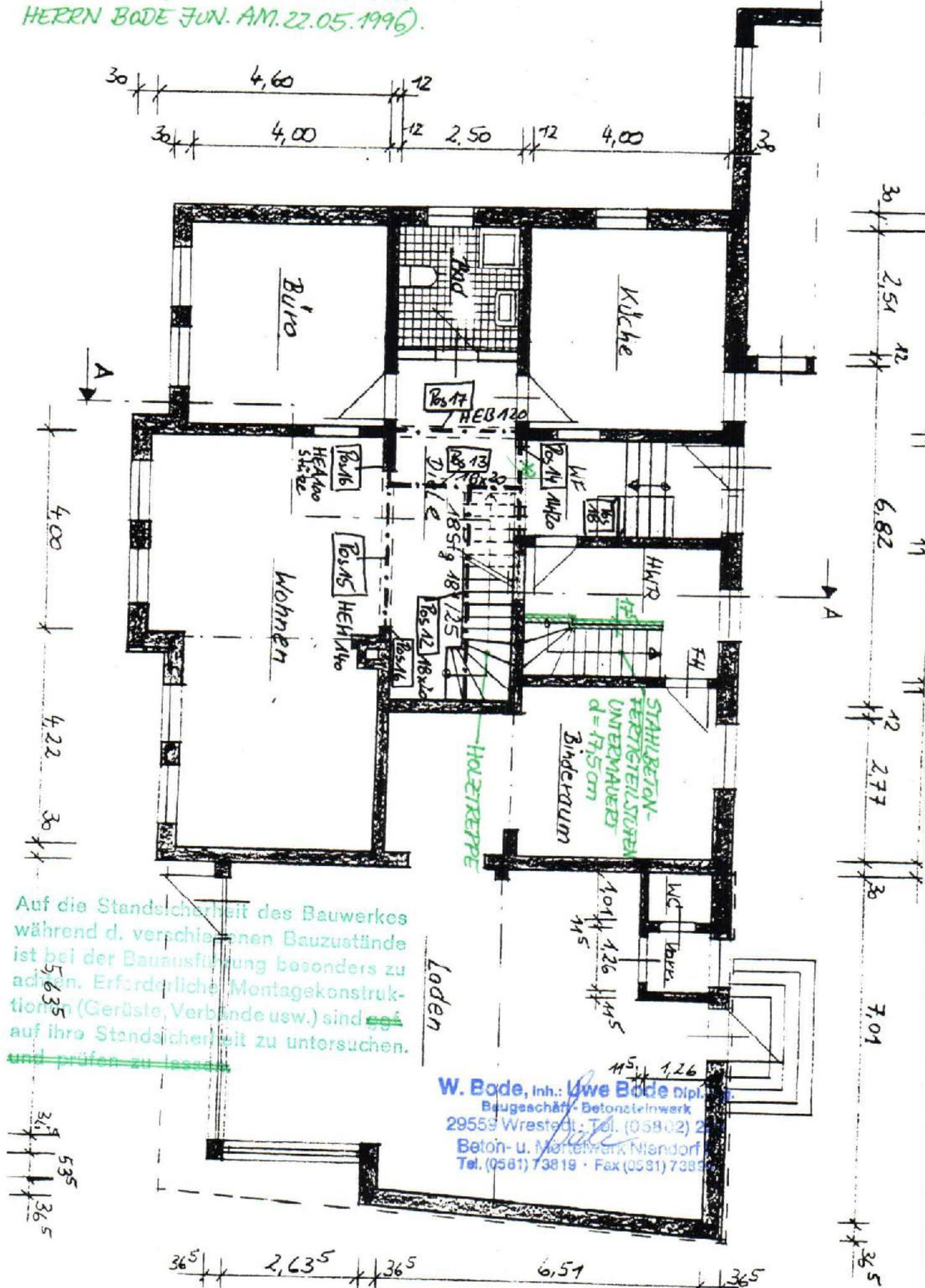
*Die aufwendige, traditionelle Handarbeit umfasst mehrere Arbeitsschritte, die Ihre Traumtasche bzw. Ihr Portmonee eine überlegende Qualität und Lebensdauer verleihen (Gute Lederpflege ist selbstverständlich vorausgesetzt).*

*Ihre Anja Mellies*

POSITIONSPLAN P3

\* VORH. HOLZBALKEN DIREKT ÜBER POS.14 ZUR AUFNAHME DER LASTEN AUS DER HOLZBALKENDECKE ÜBER DER DIELE (LAUT AUSKUNFT VON HERRN BODE JUN. AM. 22.05.1996).

ERDGESCHOSS



Auf die Standsicherheit des Bauwerkes während d. verschiedenen Bauzustände ist bei der Bauausführung besonders zu achten. Erforderliche Montagekonstruktionen (Gerüste, Verbände usw.) sind auf ihre Standsicherheit zu untersuchen. und prüfen zu lassen.

W. Bode, Inh.: Uwe Bode Dipl. Bauingenieur - Betonsteinwerk 29559 Wrestedt - Tel. (05802) 2... Beton- u. Mauerwerk Niendorf Tel. (0581) 73819 - Fax (0581) 73889

PRÜFVERMERK SIEHE RÜCKSEITE.





$\frac{3}{164}$



15.00

5.01

3.00

12.50

$\frac{445}{34}$

Neubau

5

