

Objekt 1962



Baujahr: Haupthaus: um 1908 (Sanierung: 1987 und 1998)
Anbau: unbekannt
Wohnfläche: gesamt ca. 170 m² (kann in mehreren Wohneinheiten aufgeteilt werden)
Zimmer:
Erdgeschoss: Büro, Wohnzimmer, Küche, Esszimmer, Badezimmer mit Dusche Anbau: 1 Zimmer, Badezimmer, Wohnzimmer, Küche (derzeit Waschküche)
Dachgeschoss: 5 Zimmer, Badezimmer mit Dusche und Wanne
Heizung: Öl-Zentralheizung Baujahr 1978, Kamin im Wohnzimmer
Fenster: Kunststofffenster mit Rollo, Baujahr 1987–1998
Sonstiges:
Ehemalige Stallung wurde zu 5 Garagen umgebaut
3 Großgaragen z. B. für LKWs inkl. Grube
1 massives Nebengebäude mit diversen Nutzungsmöglichkeiten mehrere Holzgebäude, die als Lager genutzt werden
offenes Großregal

4% Provision + MwSt.

490.000 €



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

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

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

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

IdNr. DE214944657

Objekt 1962

Eine Immobilie mit Geschichte und Zukunft Wohn- und Gewerbeimmobilie in Wieren

Ob als Wohn- und Gewerbekombination, als Mehrgenerationenhaus oder zur Vermietung – dieses Anwesen bietet unzählige Möglichkeiten. Lassen Sie sich von der Geschichte dieses Hauses inspirieren und schreiben Sie das nächste Kapitel!

Es war im Jahr 1908, als dieses charmante Wohnhaus im Herzen von Wieren errichtet wurde. Die Jahrzehnte vergingen, Generationen kamen und gingen, und das Haus passte sich den jeweiligen Bedürfnissen seiner Bewohner an. Doch auch nach den umfangreichsten Sanierungen hat es seinen historischen Charme nie verloren. Schon beim Betreten des Hauses fällt das kunstvolle Mosaik im gefliesten Boden der Diele auf. Es entstand im Zuge einer umfangreichen Sanierung im Jahr 1998, doch scheint es, als wäre es ein Relikt vergangener Zeiten, so als ob es schon immer da gewesen wäre. Es verleiht dem Eingangsbereich eine besondere Note. Eine offene Holztreppe führt ins Dachgeschoss und sorgt für ein luftiges, lichtdurchflutetes Ambiente.

Das behagliche Wohnzimmer mit seinem Kamin und direktem Zugang zur Terrasse lädt dazu ein, den Feierabend mit der Familie oder Freunden kreativ zu gestalten.

Und lassen sich die ersten Sonnenstrahlen sehen, lockt der kleine, in sich abgeschlossene Garten die Bewohner dieses Hauses nach draußen. Es ist ein Ort zum Verweilen und zum Entspannen. Ein Koiteich ist das Herzstück dieses liebevoll gestalteten Gartens. Es ist eine kleine, abgeschirmte, private Oase, in der man seinen Feierabend und die Wochenenden genießen kann.

Natürlich gibt es auch hier die hochwertige Einbauküche. In ihr kann man die leckersten Speisen kreieren und seinen Gästen im Esszimmer servieren. Das Badezimmer im Erdgeschoss sorgt für kurze Wege und die zusätzliche Dusche für kein Gedränge am Morgen.

Im Obergeschoss wurde der Grundriss im Zuge der Sanierung 1998 an die Bedürfnisse der Familie angepasst. Es entstanden fünf Zimmer, die ganz individuell genutzt werden können. Egal ob Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Spielzimmer oder Hobbyraum, hier oben finden Sie den Platz, den Sie benötigen, um Ihre Träume wahr werden zu lassen.

Egal ob die schnelle Dusche am Morgen oder das ausgiebige Schaumbad am Abend, das großzügige, wunderschön gestaltete Badezimmer im Dachgeschoss bietet mit der Dusche und der Badewanne höchsten Komfort, ein Spa-Bereich zum Wohlfühlen und Entspannen.

Ein Anbau mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Direkt vom Haupthaus erreichbar, aber auch über einen separaten Eingang zugänglich, befindet sich ein Anbau direkt am Haupthaus. Dieser Bereich kann problemlos in eine eigenständige Wohnung umgewandelt werden.

Aktuell befindet sich im Anbau ein Waschraum (der sich leicht in eine Küche umgestalten lässt), ein Badezimmer mit Dusche, ein Zimmer und ein großzügiges Wohnzimmer mit einer beeindruckenden Glastür, die in den Garten führt. Die angrenzende Terrasse hat einen direkten Blick auf den Koiteich.

Bürotrakt oder weitere Wohneinheit?

Ein weiterer Teil des Hauses wird derzeit als Bürotrakt genutzt. Mit kreativen Grundrissanpassungen könnte auch hier eine eigenständige Wohnung entstehen.

Gewerbliche Nutzung – grenzenlose Möglichkeiten

Auf dem ca. 4.500 m² großen Grundstück befinden sich mehrere Nebengebäude mit immensem Potenzial für eine gewerbliche oder künstlerische Nutzung:

- Es gibt das ehemalige Stallgebäude, das zu mehreren Garagen umgebaut wurde.

- Außerdem drei Großgaragen z. B. für LKWs. Eine dieser Garagen besitzt sogar eine Grube – ideal für Autoliebhaber oder eine Kfz-Werkstatt.
- Ein großes Gebäude mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ein heller Raum mit einer großen Fensterfront wäre ideal als Verkaufsraum. Der Raum im hinteren Teil des Gebäudes kann zur Werkstatt werden und der Raum, der derzeit als Lager genutzt wird, bietet ebenfalls viele Möglichkeiten.
- Außerdem befinden sich auf dem Hof mehrere Holzgebäude zur Lagerung, darunter eine beeindruckende Lagerhalle.

Wieren ist ein Ortsteil der Gemeinde Wrestedt in der Lüneburger Heide im Landkreis Uelzen, Niedersachsen. Der Ort liegt etwa 15 Kilometer südwestlich von Uelzen und hat rund 2.500 Einwohner. Wieren verfügt über einen Bahnhof an der sogenannten Amerikalinie (Bahnstrecke Stendal–Uelzen), der als Trennungsbahnhof dient, in dem die Bahnstrecke Braunschweig–Wieren in die Amerikalinie nach Uelzen mündet. Im Ort selbst gibt es grundlegende Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Für ein umfangreicheres Einkaufsangebot bieten sich die nahegelegenen Städte Uelzen und Bad Bodenteich an, die mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar sind. Wieren verfügt über eine Grundschule, die Klassen von der Vorschule bis zum vierten Schuljahr anbietet. Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Städten, insbesondere in Uelzen. Am Ortsrand von Wieren befindet sich eine Kindertagesstätte, die von allen Familien der Samtgemeinde Aue genutzt werden kann.

Die Courtage für den Käufer beträgt 4 % 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
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