

Objekt 1963



- Baujahr: ca. 1926, saniert und modernisiert zwischen 2004 und 2011
- Grundstücksgröße: ca. 670 m²
- Wohnfläche: ca. 191 m²
- Zimmer:
EG: 3 Zimmer, 1 Küche, ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Saunalandschaft, Hauswirtschaftsraum
OG: 1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Zimmer und 1 Badezimmer mit Dusche und Wanne
DG: 2 Zimmer
- Heizung: Öl-Zentralheizung Baujahr 2007, zum Teil Fußbodenheizung (Küche und Badezimmer im EG)
- Fenster: Wärmeschutzverglasung Baujahr 2004 - 2009
- Sonstiges:
 - PV-Anlage mit Speicher
 - Wallbox
 - Garage mit Werkstatt und elektrischem Tor
- Carport
- Überdachte Terrasse

285.000 €



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 1963

Ein Haus voller Erinnerungen – Ihr neues Zuhause in Batensen

In einem Dorf namens Batensen im Landkreis Uelzen, inmitten idyllischer Natur wurde im Jahre 1926 ein Haus erbaut – ein Haus, das über Generationen hinweg Geschichten schrieb und Leben einer großen Familie prägte. Dieses Haus ist nun bereit, neue Erinnerungen zu schaffen, neue Kapitel zu beginnen – vielleicht mit Ihnen?

Die Geschichte dieses Hauses beginnt mit dem Moment, als 1974 die Großeltern des heutigen Eigentümers das Haus kauften. Der Eigentümer war zu diesem Zeitpunkt bereits 20 Jahre alt und besuchte seine Großeltern von da an regelmäßig. Besonders nach dem Tod des Großvaters im August 1978 wurde das Haus für die ganze Familie zu einem besonderen Ort – einem Ferienhaus voller gemeinsamer Momente und wertvoller Zeit.

Nach dem Tod der Großmutter und später seiner Mutter übernahm der heutige Eigentümer das Haus. Mit Hingabe und Leidenschaft begann er kurze Zeit später, das Haus Schritt für Schritt zu modernisieren und zu sanieren – immer mit dem Ziel, die Tradition zu bewahren und gleichzeitig etwas Neues und Besonderes zu erschaffen. Hochwertige Materialien fanden ihren Platz, maßgefertigte Elemente verliehen ihm eine ganz besondere Handschrift. Der Grundriss wurde neu durchdacht, sodass ein einzigartiges Zuhause mit 191 m² Wohnfläche entstand.

Das Haus ist ein Zuhause für Generationen. Im Erdgeschoss eröffnet sich eine Welt für die jüngeren Familienmitglieder. Drei liebevoll gestaltete Zimmer standen einst den Kindern des Hauses zur Verfügung – Rückzugsorte voller Geborgenheit und Entfaltungsmöglichkeiten. Die Küche, maßgefertigt und hochwertig, bildet das kulinarische Herzstück des Hauses. Hier wurden unzählige Familienrezepte ausprobiert, Weihnachtsplätzchen gebacken und gemeinsam gelacht.

Das Badezimmer im Erdgeschoss gleicht einer Wellnessoase: Eine extra große Badewanne lädt zum Entspannen ein, die maßgeschneiderte Saunalandschaft mit separater Dusche hinter einer eleganten Glaswand sorgt für wohltuende Stunden der Ruhe.

Eine offene, elegante Treppe führt in das Obergeschoss, das Refugium der Eltern. Hier öffnet sich ein lichtdurchfluteter Wohnbereich mit einem warmen, maßgefertigten Akazienholz-Parkettboden, der eine Atmosphäre von natürlicher Eleganz verströmt. Ein großzügiges Wohnzimmer lädt zu geselligen Abenden ein, während das Schlafzimmer zum Träumen verführt. Ein weiteres Zimmer, bisher als Büro genutzt, bietet zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten – sogar Wasser- und Abwasseranschlüsse für eine mögliche zweite Küche sind bereits vorbereitet. Die große Terrasse zum Garten hin verspricht sonnige Stunden und entspannte Momente im Freien.

Die Reise durch das Haus führt weiter nach oben ins ausgebaute Dachgeschoss. Auch hier setzt sich der hochwertige Akazienholz-Parkettboden fort. Zwei Zimmer stehen zur Verfügung – eines als weiteres Büro, das andere als gemütliches Schlafzimmer. Ein Ort der Ruhe und Kreativität, mit weitem Blick über das grüne Umland.

Dieses Haus ist nicht nur ein Ort der Geschichte, sondern auch ein Haus der Zukunft. Eine große Photovoltaikanlage mit Speicher macht es möglich, größtenteils unabhängig vom Stromanbieter zu

leben. Überschüssige Energie wird ins öffentliche Netz eingespeist. Unter dem Carport befindet sich eine Wallbox für umweltfreundliche Mobilität, und eine zusätzliche Garage bietet weiteren Platz für Fahrzeuge oder Werkzeuge.

Auch wenn er mit ca. 670 m² eher klein ist, ist der Garten ein Paradies für Naturliebhaber und Hobbygärtner. Hier wachsen nicht nur Erinnerungen, sondern auch besondere Obstbäume, darunter mehrere Uelzener Rambour-Apfelbäume, deren Früchte an goldene Spätsommer erinnern. Das Herzstück des Gartens ist ein maßgefertigtes Gartenhaus – geschaffen für gemütliche Abende mit Freunden oder als Rückzugsort an warmen Tagen. Die überdachte Terrasse lädt dazu ein, die frische Luft zu genießen, egal bei welchem Wetter.

Dieses einzigartige Einfamilienhaus steht in Batensen – ein Ort zum Ankommen. Hier trifft ländliche Idylle auf modernen Wohnkomfort, hier kann man das Leben genießen – in einem Haus, das mit Liebe gestaltet wurde und bereit ist für eine neue Familie, die seine Geschichte weiterschreibt. Sind Sie bereit für Ihr eigenes Kapitel in diesem besonderen Zuhause? Dann lassen Sie sich von diesem Haus verzaubern und entdecken Sie, wie Ihre Geschichte hier beginnen könnte.

Batensen ist ein Ortsteil der Gemeinde Suhlendorf im Landkreis Uelzen, Niedersachsen. Suhlendorf ist ca. 2 km entfernt. Hier gibt es verschiedene Einzelhandelsgeschäfte, die die Grundversorgung sicherstellen. Unter anderem gibt es ein Lebensmittelgeschäft, eine Bäckerei und weitere lokale Anbieter. Auch in Rosche, in ca. 4 km Entfernung, befinden sich mehrere Einzelhandelsgeschäfte. Für größere Einkäufe bietet sich die etwa 16 km entfernte Hansestadt Uelzen an, die ein breiteres Spektrum an Einkaufsmöglichkeiten bereitstellt.

In Suhlendorf befindet sich die Mühlenschule Suhlendorf, die als Grundschule dient. Weiterführende Schulen sind in den umliegenden Städten wie Uelzen zu finden. Die CJD-Kindertagesstätte Suhlendorf betreut bis zu 50 Kinder im Kindergartenalter in einer Vormittags- und einer Ganztagsgruppe. Zudem gibt es eine Kinderkrippe, die bis zu 15 Kinder ab dem zweiten Lebensjahr ganztags betreut. Suhlendorf verfügt über eine Gemeinschaftspraxis für Allgemeinmedizin. Zudem gibt es eine Zahnarztpraxis sowie eine Tierarztpraxis.

Suhlendorf liegt direkt an der Bundesstraße B71 zwischen Uelzen und Salzwedel. Der nächste Bahnhof befindet sich in Soltendieck, etwa fünf Kilometer entfernt, mit Zugverbindungen nach Uelzen, Salzwedel, Stendal und Berlin.

Die Courtage für den Käufer beträgt 4 % + 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

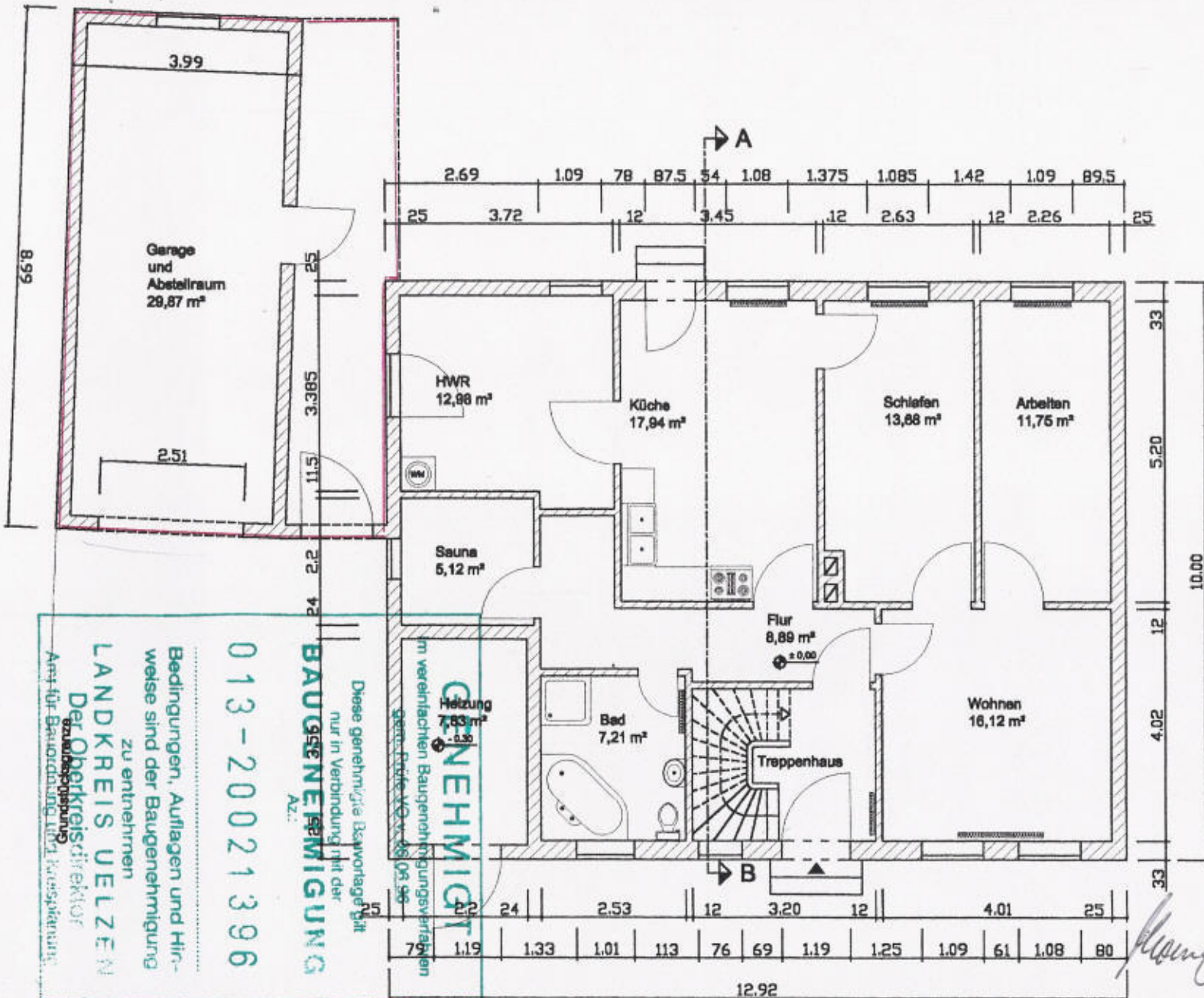
In meiner Manufaktur biete ich die Möglichkeit, der Anfertigung einer individuellen Einzelanfertigung in traditioneller Handarbeit.

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



Bestand Ausbau des DG Neubau einer Garage

Bauherr: Thomas Richter
Bauort: Batensen Nr. 5 a

Erdgeschoss

Masstab: 1:100

30.11.2002

Gerhard Betke
Zimmermeister
Sandberg 18
29525 Uelzen
Tel 0581/15795

Thomas Richter *Gerhard Betke*

Bauherr

Entwurfverfasser



Bestand **Ausbau des DG** **Neubau einer Garage**

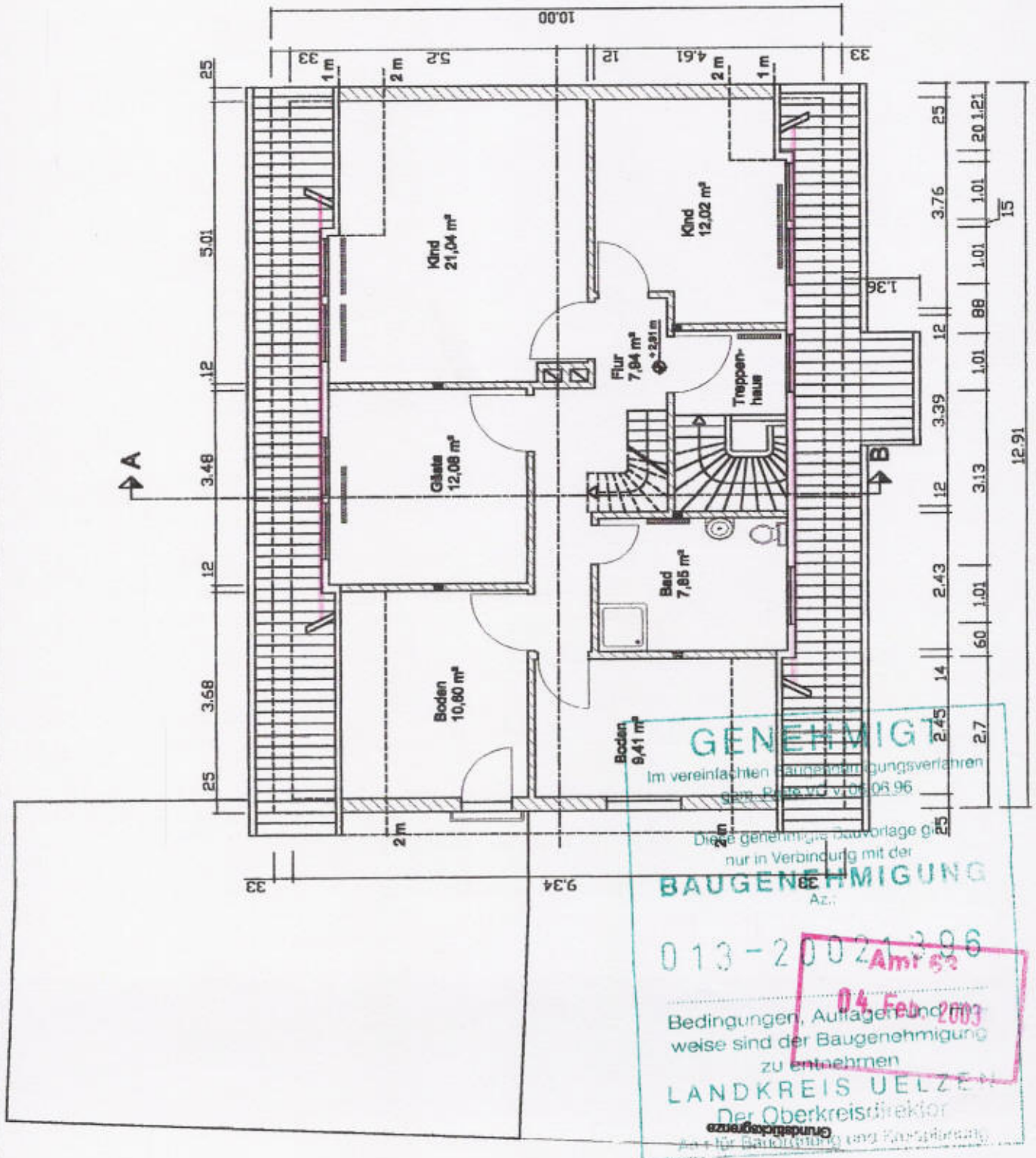
Beauherr: Thomas Richter
 Bauort: Batzen Nr. 5 a

Dachgeschoss
 Messstab: 1:100

24.01.2003

Gerhard Betke
 Zimmermeister
 Sandberg 18
 29525 Uelzen
 Tel. 0531715795

Beauftragter: *Gerhard Betke*
 Entwurfsverlauf





Bestand Ausbau des DG Neubau einer Garage

Bauherr: Thomas Richter
Bauort: Batensen Nr. 5 a

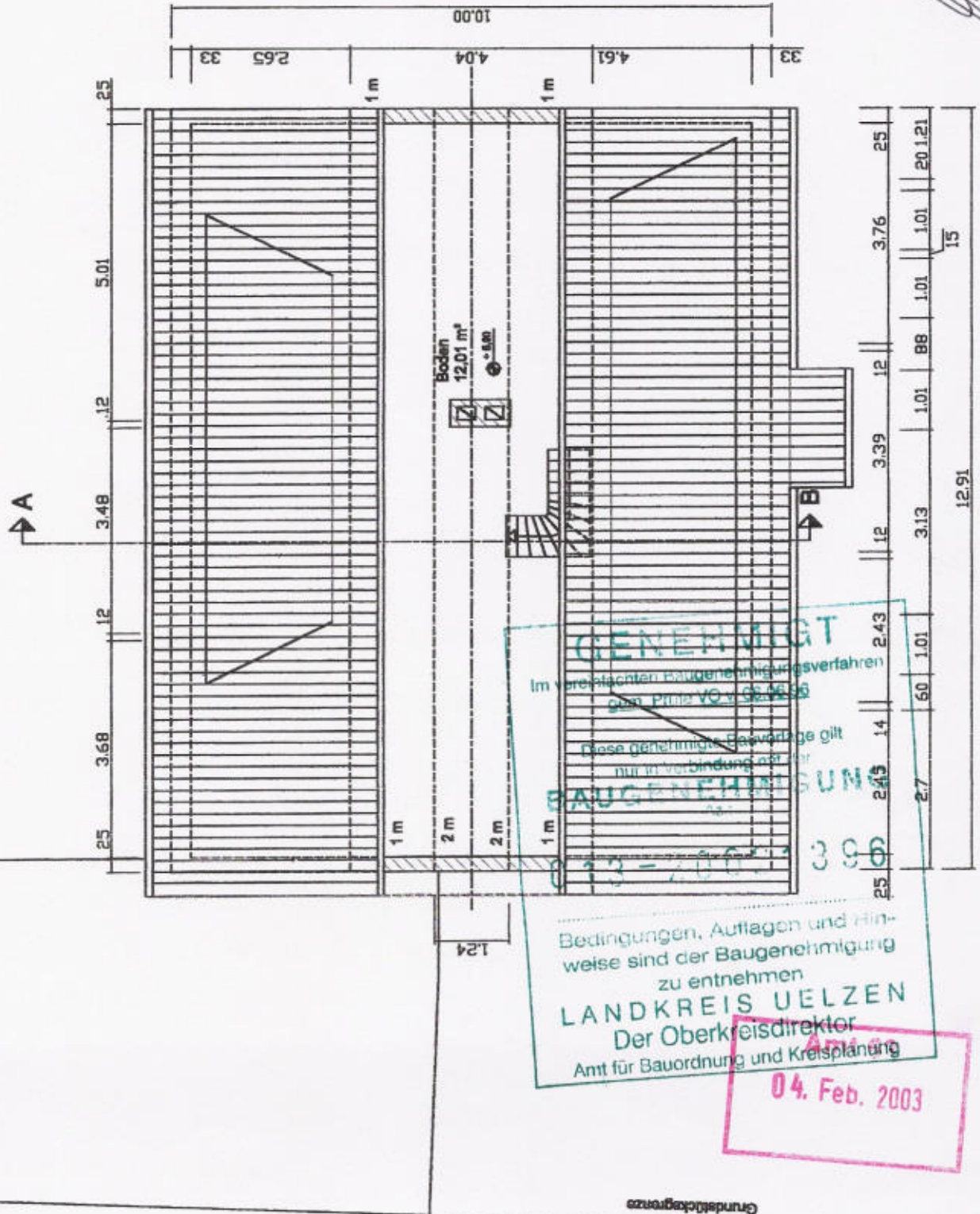
2. Dachgeschoss
Maßstab: 1:100

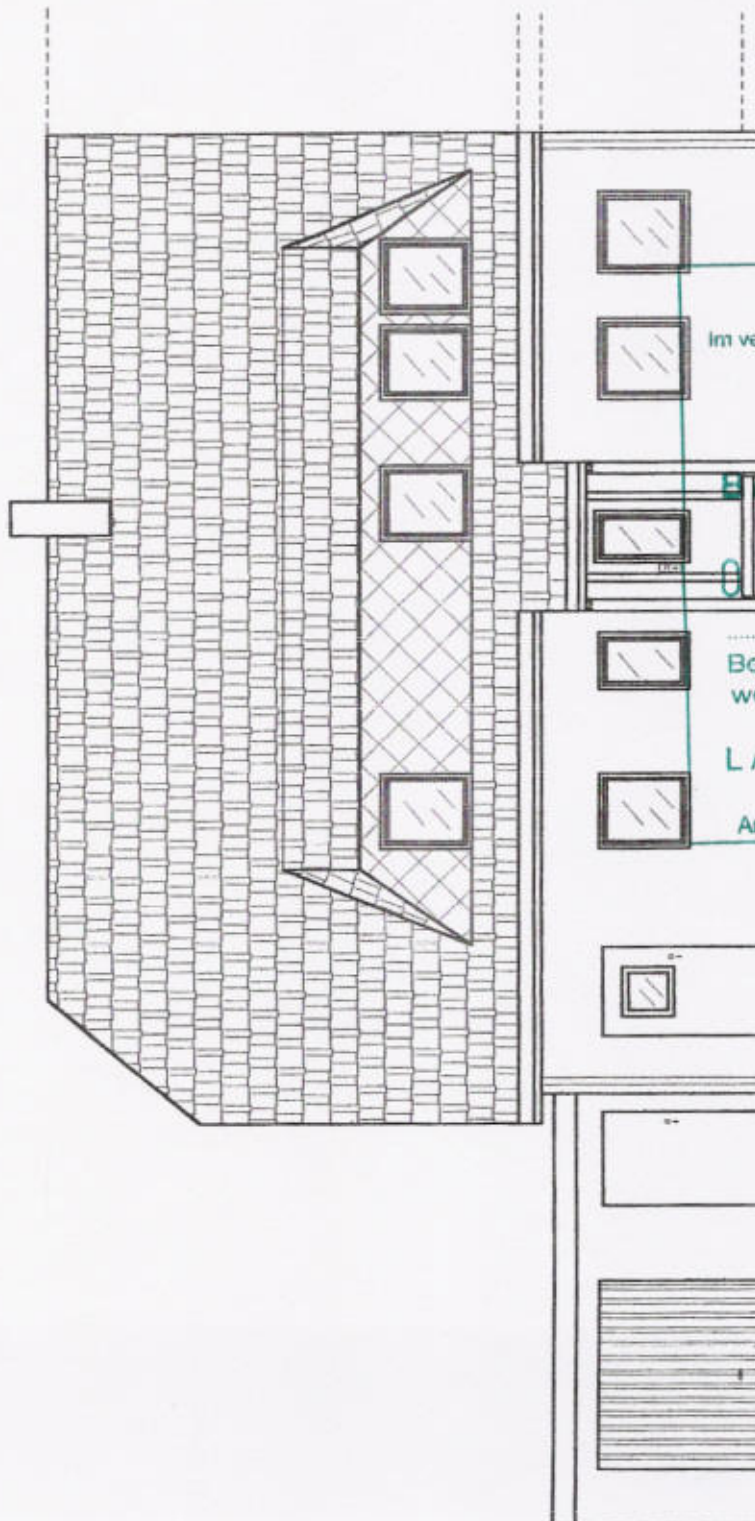
30.11.2002

Gerhard Betke
Zimmermeister
Sandberg 18
29525 Uelzen
Tel 0581/15795

Einbaufahrplan

Gerhard Betke





**Bestand
Ausbau des DG
Neubau einer Garage**

Bauherr: Thomas Richter
Bauort: Batensen Nr. 6 a

Nord - West - Ansicht
Maststab: 1:100

24.01.2003

Gerhard Betke
Zimmermeister
Sandberg 18
29525 Uelzen
Tel 0581 / 157 95

Entwurfer

Bauherr

Thomas Richter *Gerhard Betke*

GENEHMIGT

Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren
gem. Prüfe VO v. 06.06.96

Diese genehmigte Bauvorlage gilt
nur in Verbindung mit der

BAUGENEHMIGUNG
AZ.:

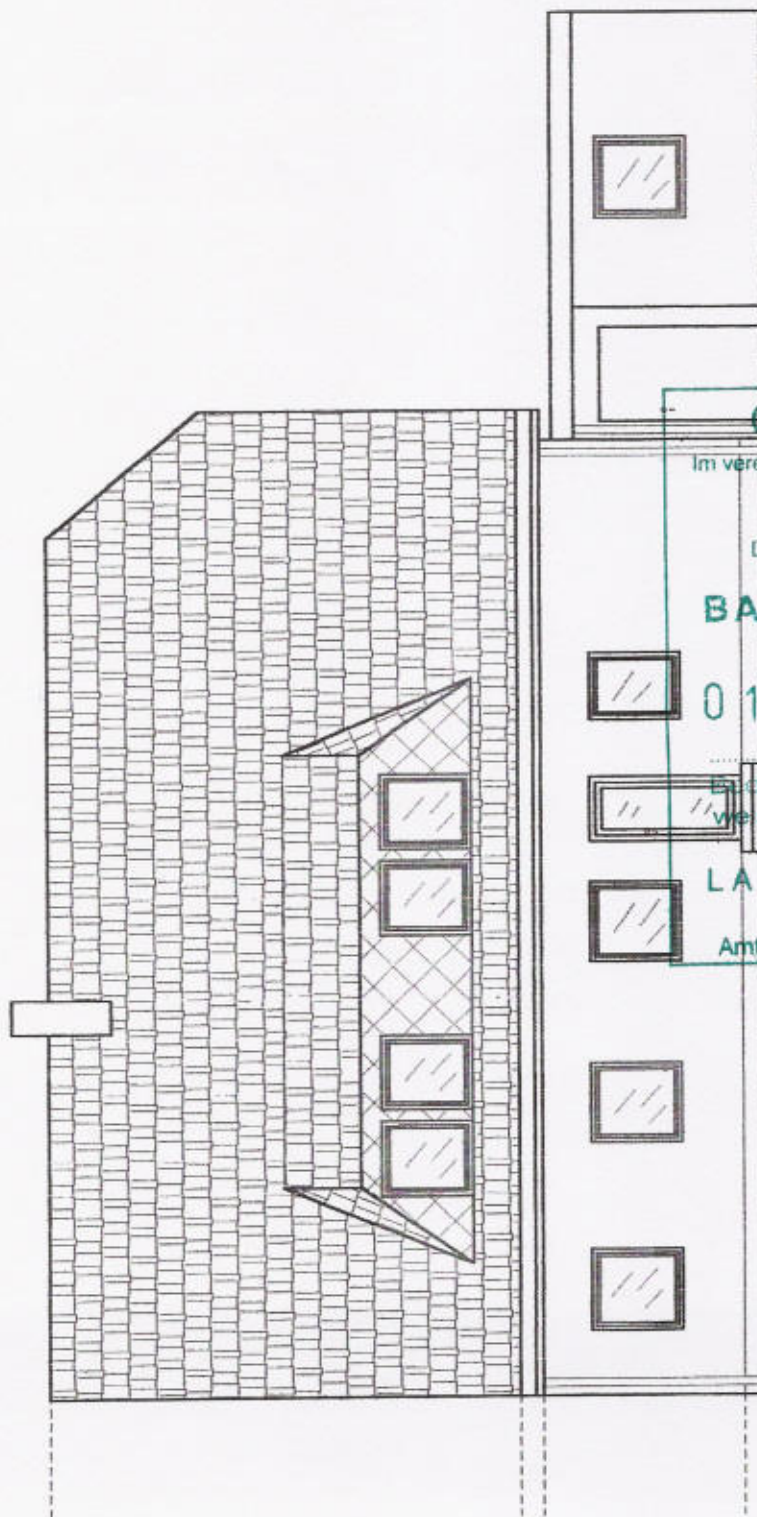
013-20021396

Bedingungen, Auflagen und Hin-
weise sind der Baugenehmigung
zu entnehmen

LANDKREIS UELZEN
Der Oberkreisdirektor
Amt für Bauordnung und Kreisplanung

Amt 63

04. Feb. 2003



**Bestand
Ausbau des DG
Neubau einer Garage**

Bauherr: Thomas Richter
Bauort: Betanzen Nr. 6 a

Süd - Ost - Ansicht
Maßstab: 1:100

24.01.2003

Gerhard Betke
Zimmermeister
Sandberg 18
29525 Uelzen
Tel 0581 / 15795

Bauherr: *Thomas Richter* Entwurfsverfasser: *Gerhard Betke*

GENEHMIGT

Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren
gem. Prüfe VO v. 06.06.96

Diese genehmigte Bauvorlage gilt
nur in Verbindung mit der

BAUGENEHMIGUNG
AZ:

013-20021396

Bedingungen, Auflagen und Hin-
weise sind der Baugenehmigung
zu entnehmen

LANDKREIS UELZEN
Der Oberkreisdirektor

Amt für Bauordnung und Kreisplanung

Amt 63

04. Feb. 2003

6. **Bodenbelag :** Trockenestrich und Teppichboden oder Fliesen

7. **Schall- und Wärmeschutz:**

Ist durch die Konstruktion gegeben

8. **Innentüren :** Aus Röhrenspanplatten, weiß

9. **Fenster :** Isolierverglaste Fenster aus Rotholz , 1,1 KW.

10. **Fensterbänke:** DG: Außen : Alu, Innen: Holz

3.2. Bauwerk: Garage

1. **Gründung :** Streifenfundamente B 25, bewehrt
Verbundpflaster auf verdichtetem Sandbett.

2. **Außenwände :** Leichthochlochziegel, 24 cm, oben Ringanker in
U-Schale, beidseitig verputzt.

3. **Flachdach :** Balkenlage gemäß Statik, oben 21 mm Rauhsput, mit
Schweißbahn abgeklebt, Alu-Dachrand, Holzblende, verschiefert.

4. **Tor :** Verzinktes Stahltor.

3.3. **Installationen :** Wasser, Abwasser Heizung und Elektrik werden an die
vorhandenen Systeme angeschlossen.

4. Baunebenkosten

1. **Planung und Bauleitung :** Zimmermeister Gerhard Betke, Uelzen

2. **Statik :** Dipl.Ing. D. Thielen, Embsen

3. **Finanzierung :** Eigenkapital und Darlehen

5. Zeitplan

1. **Baubeginn :** März 2003

2. **Bauzeit :** Ca. 1 Jahr

Uelzen, 30.12.2002

Gerhard Betke
Gerhard Betke
Zimmermeister
Sandberg 18
29525 Uelzen
Tel. 0581/15795

