Objekt 1913

Zusammenfassung

- Baujahr: vor 1900
- Grundstücksgröße: ca. 1.292 m²
- Wohnfläche:
  EG: ca. 113 m²
  + Sanierungsbereich)
  DG: ca. 100 m²
  + Ausbaureserve
- Zimmer:
  EG: 1 Wohnzimmer, 1 Küche, 1 Badezimmer, 3 Zimmer
  OG: 2 Zimmer, Toilette, Dusche
- Heizung: Öl-Zentralheizung,
- Fenster: Wärmeschutzverglasung
- Sonstiges:
  Massive Doppelgarage
  Schwimmbad

Provision % inkl. MwSt.

149.900 € ~~225.000€~~

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

IdNr. DE214944657

Objekt 1913

Wohnen im Rundlingsdorf
Ein Haus mit viel Lebenserfahrung

In diesem Haus gibt es viel Platz, um Ihre Ideen und Wünsche umzusetzen. Egal ob Sie mit der großen Familie ein Zuhause suchen oder von einem Leben mit Freunden bzw. zukünftigen Freunden träumen, in diesem Haus können Ihre Träume wahr werden.
Es wurde vor weit über hundert Jahren erbaut und hat bereits viele Lebensabschnitte hinter sich. Jetzt ist es an der Zeit, dass ein neuer Abschnitt beginnt.

Alles begann mit einem Hallenhaus. Als das Haus erbaut wurde, lebten Mensch und Tier noch unter einem Dach. In der Mitte des Hauses befand sich die große Diele, von der die Türen zur Stallung, zu den einzelnen Kammern, zur Küche und zum Wohnzimmer abgingen. Auch wenn die Tiere im Haus untergebracht waren, verrichtete man seine Notdurft außerhalb, in einem kleinen Raum mit einem offenen Herzchen in der Tür. Das Dach diente damals noch als Heuboden.
Mit den Jahren wurde das Haus immer wieder umgebaut und den Bedürfnissen der Eigentümer angepasst. Der größte Umbau, der das gesamte Bild des Hauses veränderte, begann 1963. Das Fachwerk im unteren Bereich wurde entfernt und im Erdgeschoss entstanden zwei Wohnungen und ein paar Jahre später wurde auch im Dachgeschoss eine Wohnung ausgebaut.

Von den Wohnungen im Erdgeschoss ist derzeit nur noch eine uneingeschränkt nutzbar. Diese wurde 2023 saniert und modernisiert. Der Grundriss dieser Wohnung ist hell gestaltet. Die einzelnen Räume gehen immer noch von einer, wenn auch kleineren Diele ab. Mit ca. 33 m² ist das Wohnzimmer der größte Raum. Aber auch die anderen Zimmer sind nicht klein. Auf ca. 113 m² Wohnfläche befinden sich noch 3 Schlafzimmer, eine Küche und das Badezimmer.
Die zweite Wohnung ist in einem nicht mehr so guten Zustand und auch der Grundriss ist nicht mehr der modernste. Sobald man die Wohnung betritt, steht man im 1. Raum. Von hieraus geht man in den nächsten Raum, der dann wieder in den nächsten führt. Dieses geht solange, bis man das Schlafzimmer erreicht und die Wohnung durchwandert hat. Die Wohnung wurde über Jahre nur noch zum Teil bewohnt und ein fachmännisch sanierter Wasserschaden sorgte für das endgültige Nutzungsaus.

Ebenso erging es dem Schwimmbad. Auch dieses hat seit Jahren kein Wasser mehr gesehen. In diesen Tagen sollte man sich jedoch überlegen, ob man es wirklich wieder reanimieren will. Ich selbst würde es lieber als Gewächshaus, Wintergarten oder Orangerie nutzen. Die Wände sind aus Glas und bilden damit die Grundlage für das ideale Klima, in dem sich viele Pflanzen wohl fühlen. Die einzige Umbaumaßnahme wäre das Zuschütten des Pools.

Wenn man das Treppenhaus sieht, kann man kaum glauben, dass sich im Dachgeschoss noch eine weitere Wohnung befindet. Eine alte, hölzerne Treppe aus längst vergangenen Tagen führt unter das Dach auf den ehemaligen Heuboden und in die vor gar nicht allzu langer Zeit für die Mutter des Eigentümers ausgebaute Wohnung. Es ist eine Wohnung mit einem sehr individuellen Grundriss. Sie besteht eigentlich nur aus einem großen Wohnzimmer mit Kochnische, von diesem Raum gehen das Schlafzimmer und die Toilette ab. Etwas ganz Spezielles ist die Dusche, die nicht wie vermutet im Badezimmer, sondern in einer kleinen Ecke der Wohnung, versteckt in einer kleinen Nische, zu finden ist.

Und auch das Auto findet seinen Platz. Auf dem ca. 1.292 m² großen Grundstück befinden sich zwei, in massiver Bauweise errichtete Garagen. Das Grundstück kann für jeden Hobbygärtner ein Paradies werden. Derzeit ist es pflegeleicht mit Rasen, Sträuchern, Stauden und Bäumen bepflanzt.

Das Haus steht in Guhreitzen, einem Rundlingsdorf im Wendland. Guhreitzen gehört zur Gemeinde Clenze und liegt ca. 2,5 km von der Clenzer Innenstadt entfernt. Neben mehreren Einkaufsmöglichkeiten findet man mehrere Ärzte, eine Apotheke, Tankstellen und Banken.
Die nächsten „größeren“ Städte sind Uelzen (ca. 34 km entfernt) und Salzwedel (ca. 25 km entfernt).

Die Courtage für den Käufer beträgt 2,5 % + 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:

_____

_____

_____

_____

_____