

Objekt 1936w



- Grundstücksgröße: 360 m²
 - Wohnfläche: ca. 320 m²
 - 5 Wohneinheiten mit je 60 m², vollvermietet.
- Kernsanierung in 1996 bis 1997
- Viessmann Gasbrenner von 1997
 - Fenster: Wärmeschutzverglasung
 - Schöner grüner Innenhof zum Grillen und Relaxen
 - Denkmalschutz
 - Vollsaniert
 - Vermietet

Provision 5 % + MwSt.

320.000 € ~~396.000 €~~



Heidregion

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 1936w

Historisches, vollsaniertes 5 Parteien Fachwerkhaus

Geschichte des Historischen Mehrfamilienfachwerkhäuses in Salzwedel

Das imposante Fachwerkhaus im Herzen der Hansestadt Salzwedel ist ein eindrucksvolles Beispiel für die reiche Geschichte und den architektonischen Charme der Region. Ursprünglich in einer Epoche errichtet, in der Fachwerkbauweise dominierte, wurde dieses Haus in den Jahren 1996/1997 von den heutigen Eigentümern liebevoll und detailgetreu restauriert. Die sorgfältige Sanierung erfolgte mit großem Respekt vor der historischen Substanz und unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes, der für nahezu alle Gebäude in dieser und den umliegenden Straßen gilt.

Das Fachwerkhaus strahlt eine besondere historische Atmosphäre aus, die bei einem Spaziergang durch die malerischen Gassen von Salzwedel spürbar wird. Vorbei an der nahegelegenen Sankt Marienkirche fühlt man sich in eine andere Zeit versetzt, in der die Straßen von Fachwerkhäusern gesäumt waren, die bis heute liebevoll restauriert und gepflegt wurden. Dieses Viertel zählt nicht umsonst zu den begehrtesten Wohnlagen der Stadt.

Das Gebäude selbst beherbergt auf drei Ebenen insgesamt fünf Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 320 Quadratmetern. Jede der fünf Wohnungen bietet rund 60 Quadratmeter Wohnfläche und ist mit einem modernen Duschbad ausgestattet, das über einen elektrischen Durchlauferhitzer versorgt wird. Die beiden Erdgeschosswohnungen verfügen über eine kleine Terrasse, während die oberen Wohnungen jeweils einen Balkon zum grünen Gartenhof hin haben. Diese Außenbereiche bieten den Mietern einen gemütlichen Rückzugsort und erweitern den Wohnkomfort.

Der große Dachboden des Hauses bietet zusätzlichen Stauraum mit fünf verschließbaren Boxen, die den Mietern zur Verfügung stehen. Auch die neuen Fenster, die nach historischen Vorlagen gefertigt wurden, fügen sich harmonisch in das Gesamtbild des Hauses ein und sorgen für eine stilgerechte Modernisierung. Nach der aufwendigen Kernsanierung erstrahlt das Haus sowohl innen als auch außen in einem perfekten Zusammenspiel von alt und neu. Besonders beeindruckend ist der modern gestaltete Treppenaufgang, der mit Glas, Stahl und hellem Buchenholz Akzente setzt, während die originalen, sichtbaren Fachwerkbalken den historischen Charme

bewahren. Der historische Gewölbekeller des Hauses bietet nicht nur Platz für die Lagerung von Gartenmöbeln und Müllsäcken, sondern beherbergt auch die Wasseruhren und den Gasanschluss.

Ein weiteres Highlight dieses Objekts ist der kleine, grüne Innenhof, der mit einer Terrasse zum Relaxen und Grillen ausgestattet ist. Hier können die Bewohner die Ruhe genießen und in einer geschützten Umgebung entspannen.

Für Kapitalanleger bietet dieses Fachwerkhaus eine einmalige Gelegenheit. Die Kombination aus historischem Flair, moderner Ausstattung und erstklassiger Lage macht dieses Objekt besonders attraktiv. Die Eigentümer trennen sich schweren Herzens von diesem Schmuckstück, doch auch sie sind älter geworden und möchten sich aus der Vermietung zurückziehen. Für die zukünftigen Besitzer eröffnet sich hier die Chance, ein Stück Salzwedeler Geschichte zu bewahren und gleichzeitig in eine lohnende Immobilie zu investieren.

Lagebeschreibung für das Fachwerkhaus in Salzwedel

Das wunderschöne Fachwerkhaus, gelegen in der Kramstraße 11a, Ecke Westermarktstraße 19, befindet sich in einer der besten Lagen der Hansestadt Salzwedel. Die Lage des Hauses ist besonders attraktiv, da es sich schräg gegenüber der historischen Sankt Marienkirche befindet, einem bedeutenden Wahrzeichen der Stadt. Diese zentrale Lage bietet den Bewohnern eine perfekte Mischung aus historischer Atmosphäre und modernem Komfort.

Salzwedel, eine traditionsreiche Hansestadt, ist nicht nur Sitz des Landratsamtes, sondern auch kulturelles und wirtschaftliches Zentrum der Region. Die Stadt gliedert sich in insgesamt 17 Ortschaften, die alle ihren eigenen Charme und Charakter haben. Trotz ihrer historischen Wurzeln bietet Salzwedel eine ausgezeichnete Infrastruktur und Anbindung an das Umland. So liegt Uelzen, eine ebenfalls regional bedeutsame Stadt, nur etwa 44 km entfernt, während Lüchow lediglich 12 km entfernt ist. Beide Städte sind schnell und bequem erreichbar und erweitern die Möglichkeiten für Freizeit und Arbeit.

Ein weiteres Highlight der Lage ist die unmittelbare Nähe zu einem idyllischen Park, der zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einlädt. Die Zufahrt zum Fachwerkhaus erfolgt über eine verkehrsberuhigte Straße, was die Wohnqualität erheblich steigert und eine ruhige, entspannte Atmosphäre garantiert.

Die Nähe zu zwei bedeutenden Kirchen – der evangelischen und der katholischen Kirche – unterstreicht die kulturelle und religiöse Vielfalt der Region. Beide Kirchen sind leicht

erreichbar und bieten eine Vielzahl an Veranstaltungen und Gemeindeleben, was die Lebensqualität in Salzwedel zusätzlich bereichert.

Insgesamt bietet das Fachwerkhaus in der Kramstraße 11a in Salzwedel eine perfekte Kombination aus historischer Schönheit, zentraler Lage und moderner Lebensqualität. Es ist ein idealer Ort für alle, die das Leben in einer charmanten Kleinstadt mit allen Vorteilen einer guten Infrastruktur und Nähe zur Natur genießen möchten.

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

Taschenmanufaktur

Breite Straße 75a, 29568 Bergen an der Dumme

Öfnungszeiten nach Vereinbarung

info@mellies-design.de

05845-9881688

Taschen aus Kaktusleder

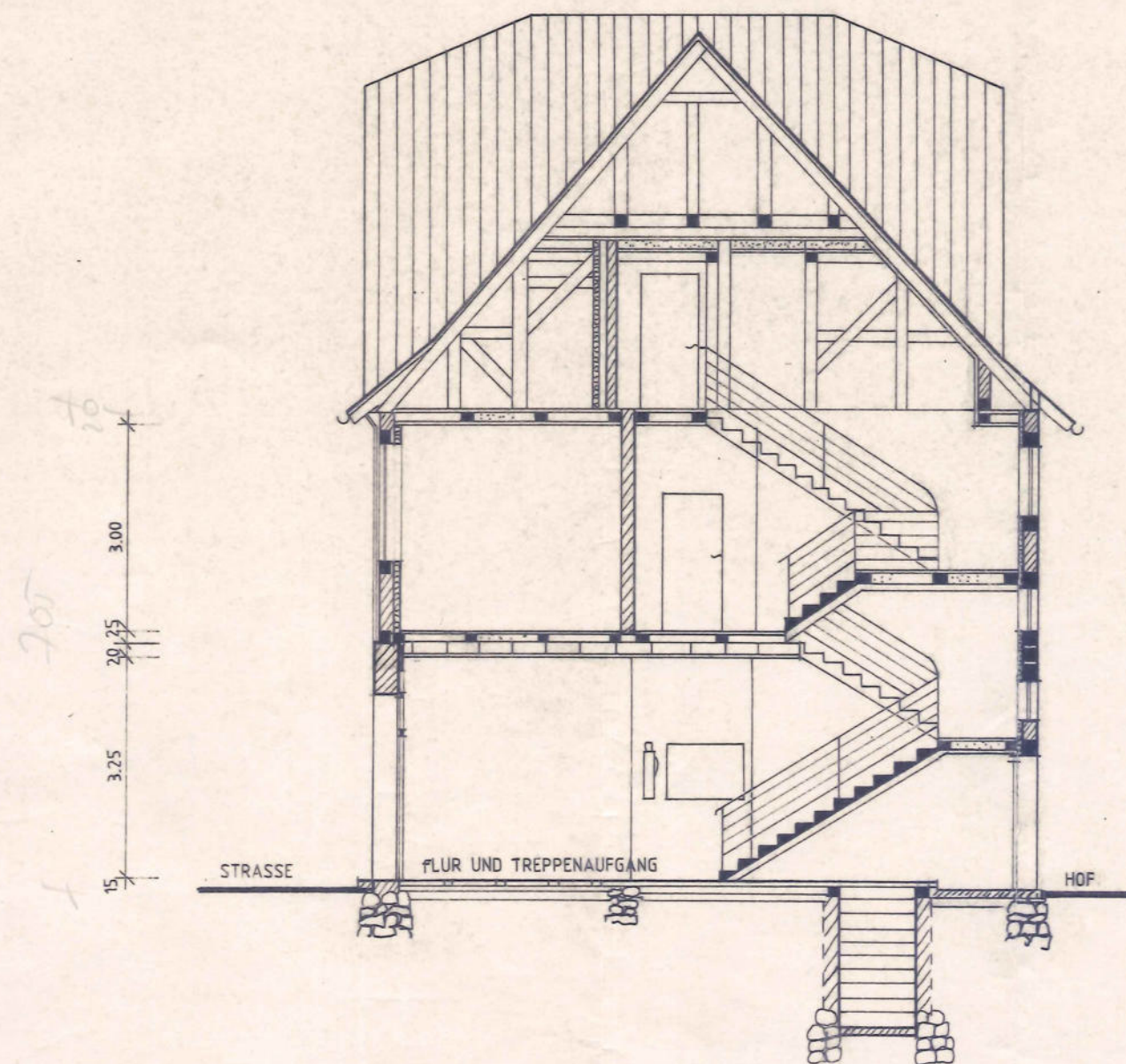
In meiner Manufaktur biete ich die Möglichkeit, der Anfertigung einer individuellen Einzelanfertigung in traditioneller Handarbeit.

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.

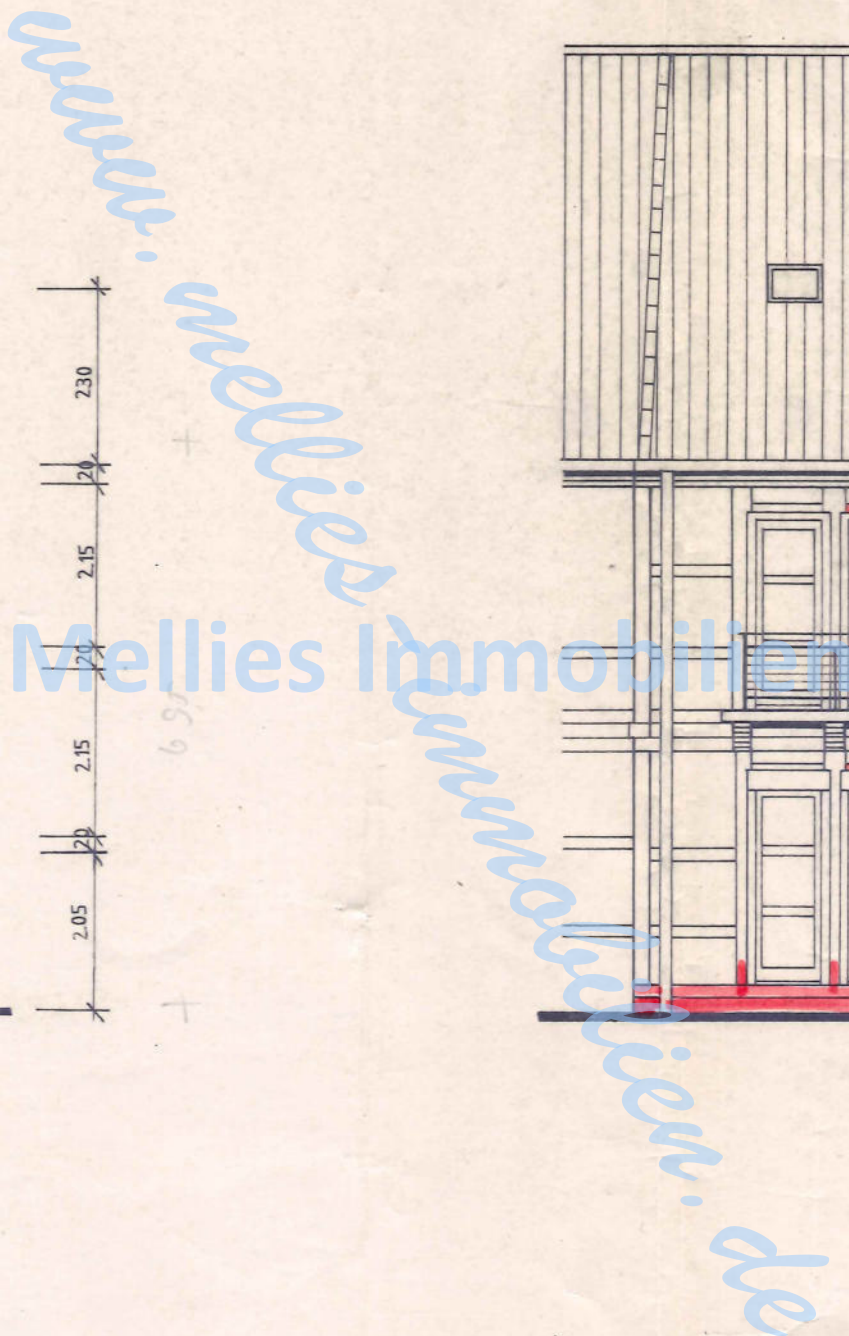
Etwas ganz Individuelles zu fertigen, ist immer wieder eine Herausforderung, der ich viel Zeit widme.

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

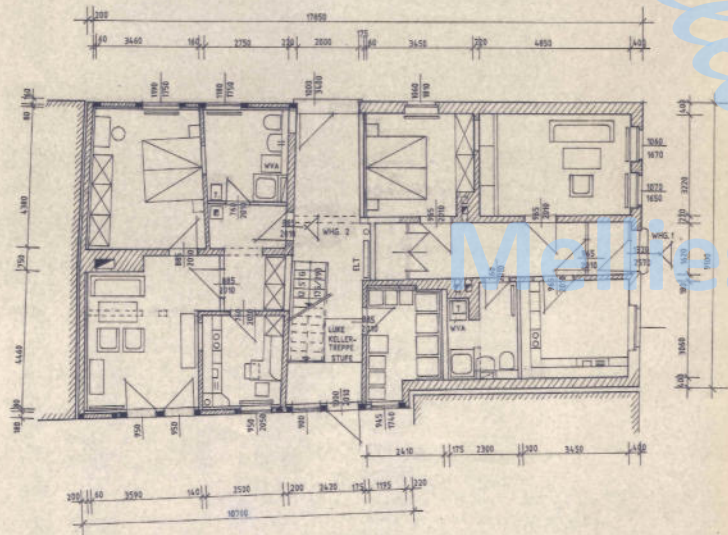
Ihre Anja Mellies



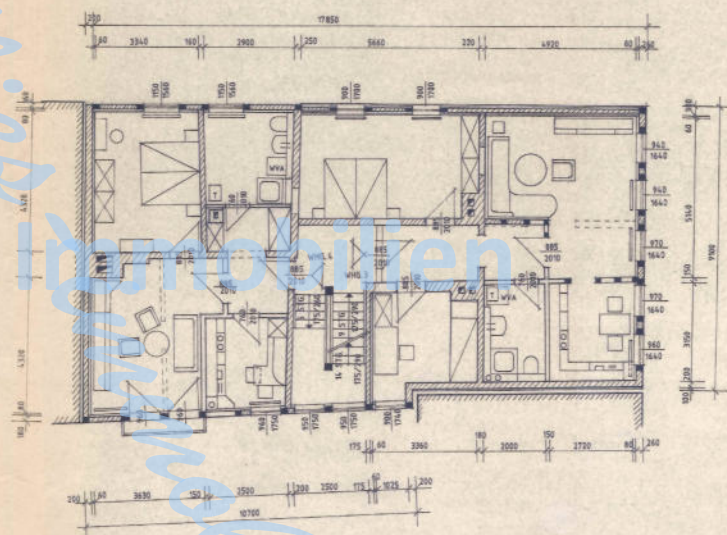
SCHNITT A - A'



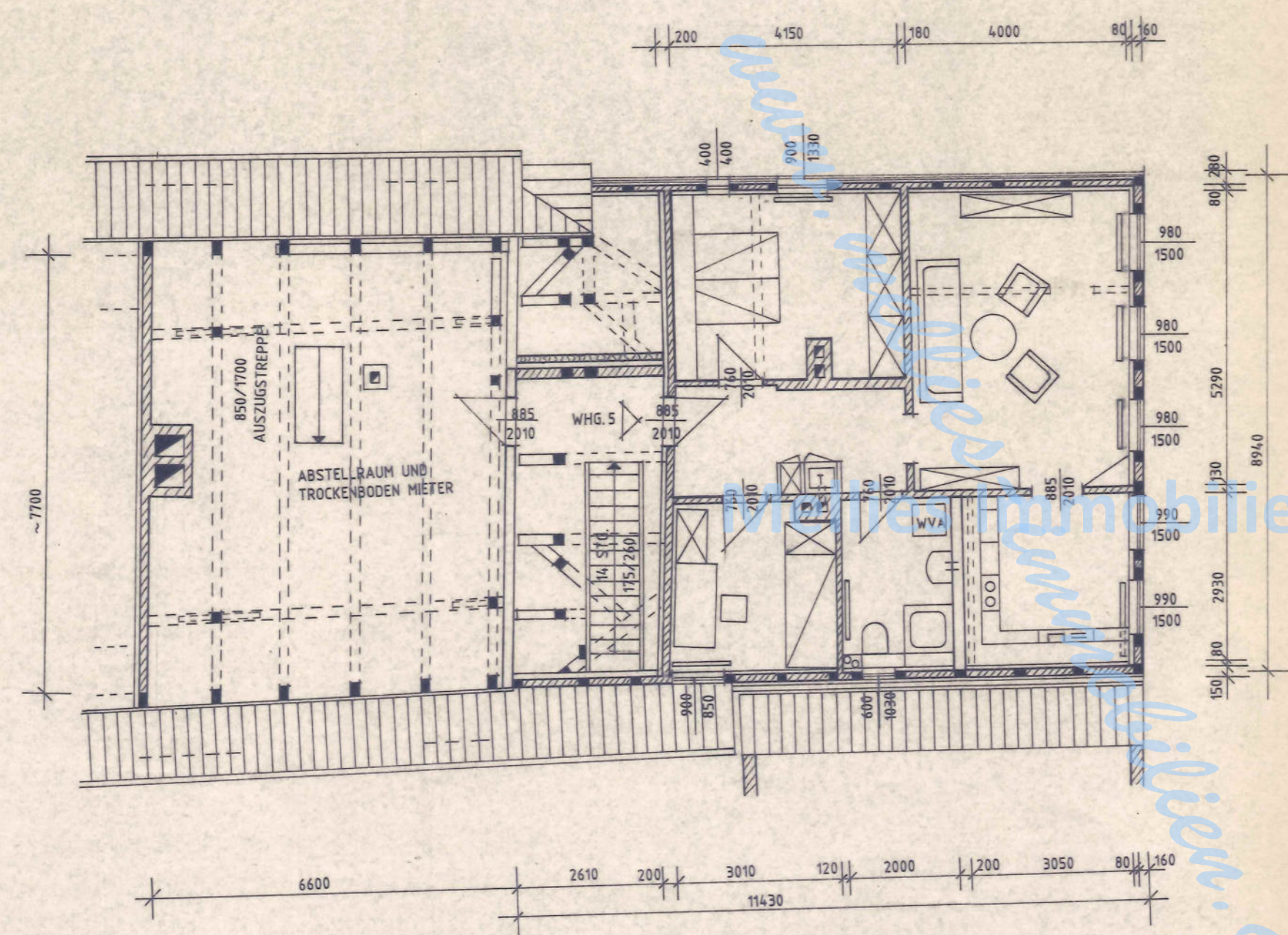
OSTFASSADE - HOFSEITE



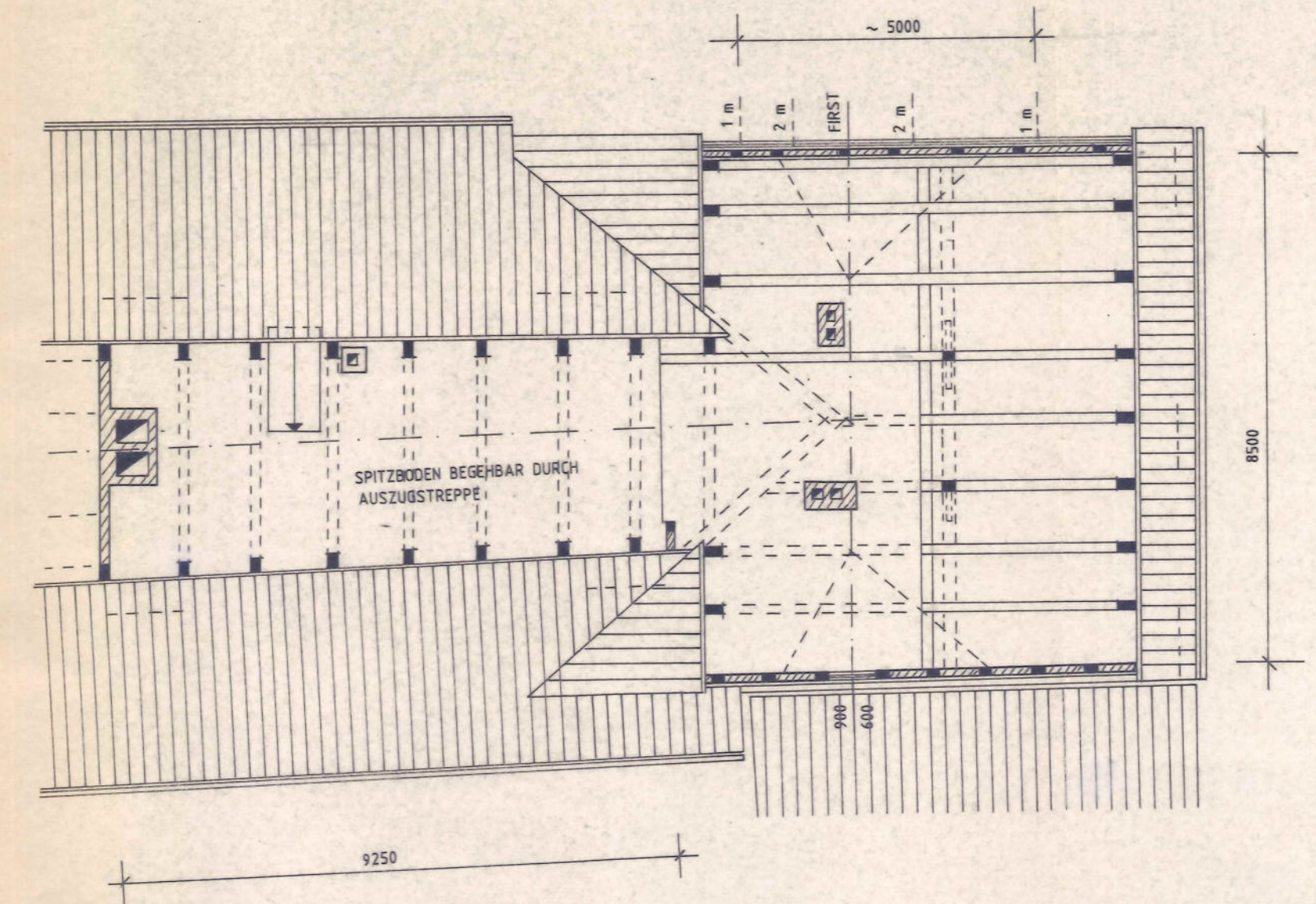
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



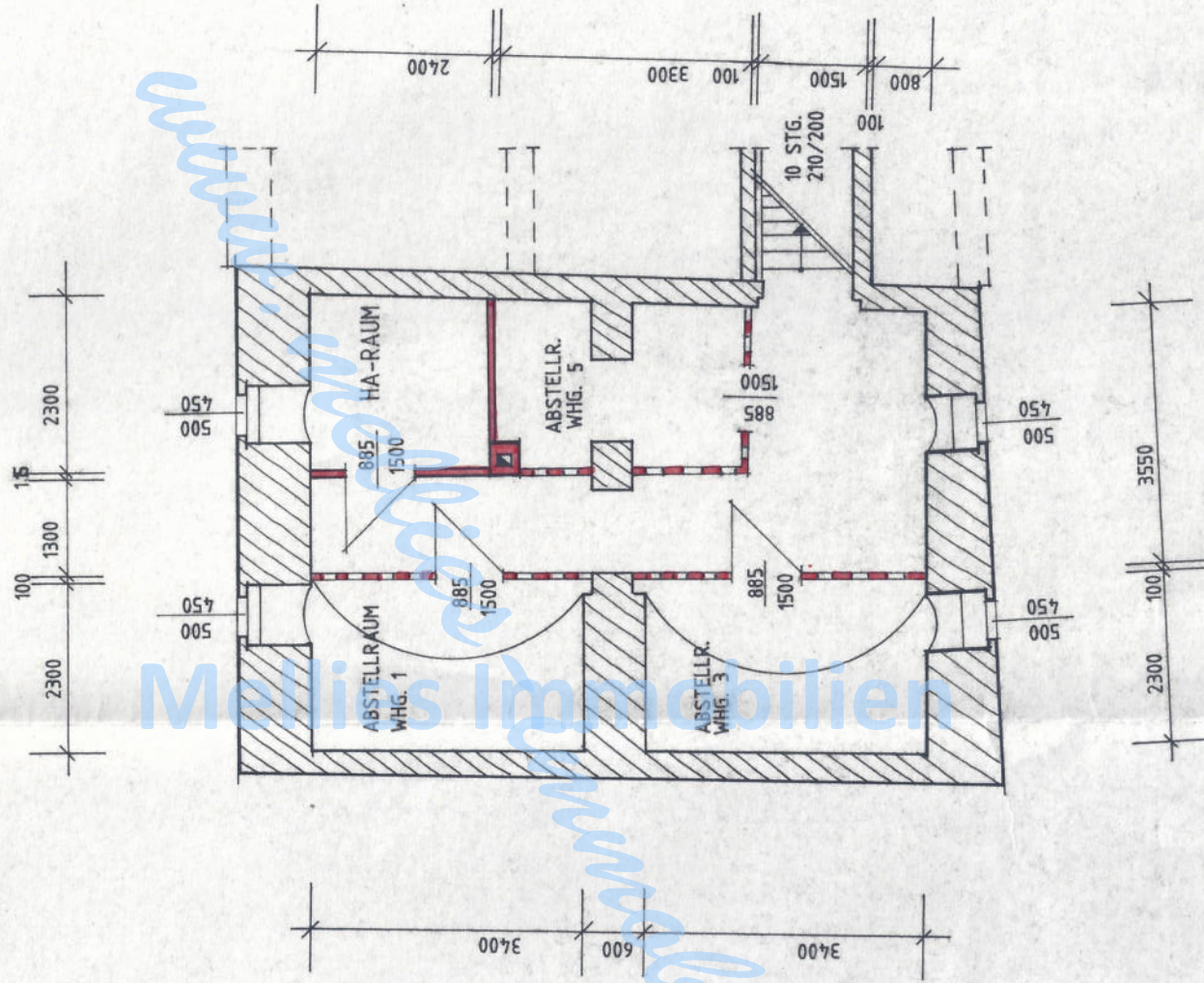
GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

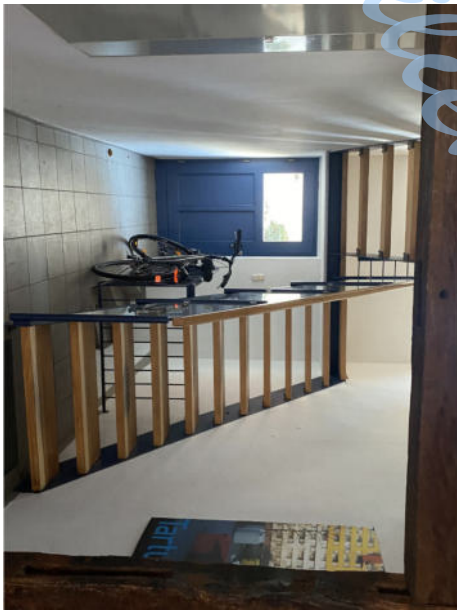


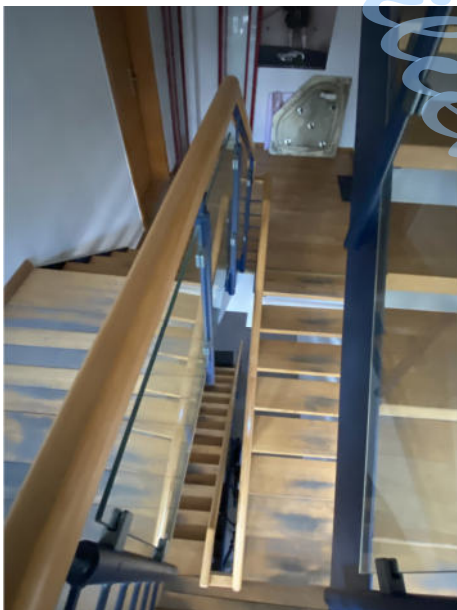
GRUNDRISS DACHGESCHOSS



GRUNDRISS SPITZBODEN









Mellies Immobilien

mellies-immobilien.de