

Objekt 1931



Zusammenfassung:

Baujahr: 2009

Grundstücksgröße: ca. 824 m²

Wohnfläche: ca. 147 m²

Zimmer:

EG: 1 Wohnzimmer, 1 Küche, 1 Gäste-WC, 2 Schlafzimmer, 1 Badezimmer, 1 Wirtschaftsraum mit Zugang zur Garage
OG: 2 Zimmer, Bad (Rohbau)

Heizung: Gasbrennwerttherme Baujahr 2009, Fußbodenheizung, Kamin im Wohnzimmer

Fenster: Wärmeschutzverglasung Baujahr 2009

Sonstiges:

Doppelgarage mit Werkstatt und elektrischem Tor Überdachte Terrasse Elektrische Rollos und feste Fliegengitter Fußbodenheizung im Erdgeschoss Glasfaseranschluss

133.000 €



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

IdNr. DE214944657

Objekt 1931

Ein Haus der Königsklasse Modernes Einfamilienhaus in Westerweyhe

In diesem Haus können Sie ruhig in alle Ecken schauen, Sie werden überall die hochwertige Bauweise des Gebäudes erkennen. Ca. 147 m² Wohnfläche laden zum „nach Hause kommen“ ein. Der Grundriss ist so gestaltet, dass alle Zimmer hell geschnitten sind. Bereits wenn Sie das Haus betreten, werden Sie sich wohlfühlen. Der Flur ist offen gestaltet und gibt den Blick zum Wohnzimmer frei.

Mit ca. 35 m² ist das Wohnzimmer der größte Raum im Haus. Egal ob Sie sich eine Fernsehlandschaft oder eine gemütliche Sitz- und Essecke einrichten, hier können Sie Ihre Ideen in die Tat umsetzen. Große Fenster sorgen für ein natürliches Licht und die Fußbodenheizung für eine wohlige Wärme.

Für viele ist die Küche genauso wichtig wie das Wohnzimmer. In diesem Haus kann sich auf ca. 13 m² jeder Hobbykoch sein eigenes Reich schaffen. Es ist ein heller Raum mit Platz für eine ganz individuell gestaltete Küche.

Neben der Küche und dem Wohnzimmer ist auch das Badezimmer ein wichtiger Raum, vielleicht sogar der wichtigste. In diesem Haus ist es eine wirkliche Wohlfühloase, die nach einem anstrengenden Tag zur Erholung einlädt. Ein gemütliches Schaumbad ist genauso möglich wie der schnelle Muntermacher morgens unter der Dusche.

Im Erdgeschoss befinden sich noch zwei weitere Zimmer. Derzeit werden sie als Schlafzimmer genutzt. Eines ist sogar mit eigenem Ankleidezimmer ausgestattet, das „Nicht-Wissen“, wohin mit den neuen Kleidern gehört somit der Vergangenheit an. Wer das Schlafen lieber ins Dachgeschoss verlegen möchte, kann die Räume natürlich auch anders nutzen, zum Beispiel als Büro, um von Zuhause aus zu arbeiten.

Eine hochwertige Treppe führt ins Dachgeschoss des Hauses. Wie im Erdgeschoss sind auch hier die Räume großzügig und hell geschnitten. Der Grundriss wurde leicht geändert. Indem der im Grundriss eingezeichnete Mehrzweckraum aufgeteilt wurde, wurden die beiden Schlafzimmer vergrößert. Wer doch die drei Zimmer benötigt, kann den ursprünglichen Zustand ohne großen Aufwand jederzeit wiederherstellen. Gerade hatte der derzeitige Eigentümer angefangen, das Badezimmer zu sanieren. Auch wenn es derzeit nur ein Rohbau ist, erkennt man, dass auch hier oben etwas ganz Besonderes entstehen sollte. Die Anschlüsse und die Elektrik sind bereits verlegt. Es fehlen nur noch die Fliesen an der Wand und auf dem Fußboden sowie die Einrichtung.

Und natürlich kommt auch das Auto nicht zu kurz. Sein Zuhause wird eine großzügig geschnittene Doppelgarage mit Zugang zum Wohnhaus werden.

Und wem das Haus zu eng ist, der geht in den Garten. Auf ca. 824 m² können Sie Ihre gärtnerischen Fähigkeiten zeigen oder sich einfach auf der Terrasse ausruhen und die Sonne genießen.

Das Haus steht in Westerweyhe, einem beliebten Stadtteil von Uelzen. Bis in die Innenstadt von Uelzen sind es ca. 6 km. Westerweyhe hat einen eigenen Kindergarten, eine Grundschule, einen Supermarkt und vieles mehr zu bieten. In regelmäßigen Abständen fahren Busse in Richtung Uelzen.

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

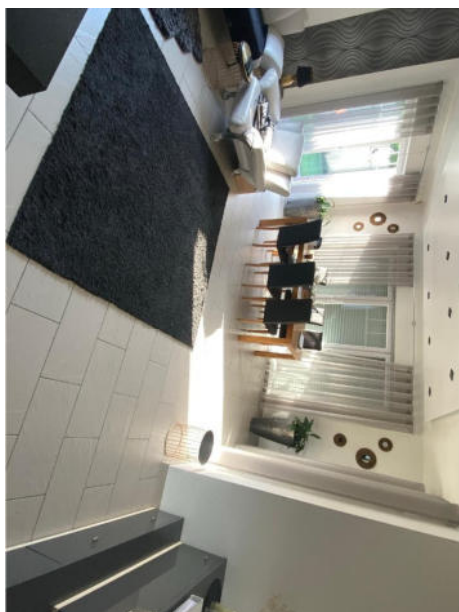


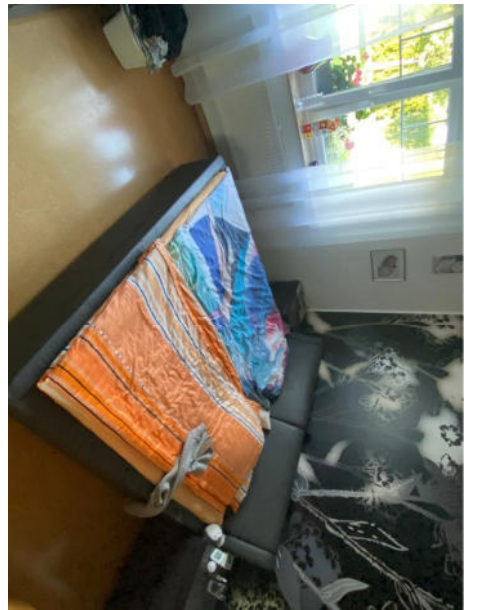
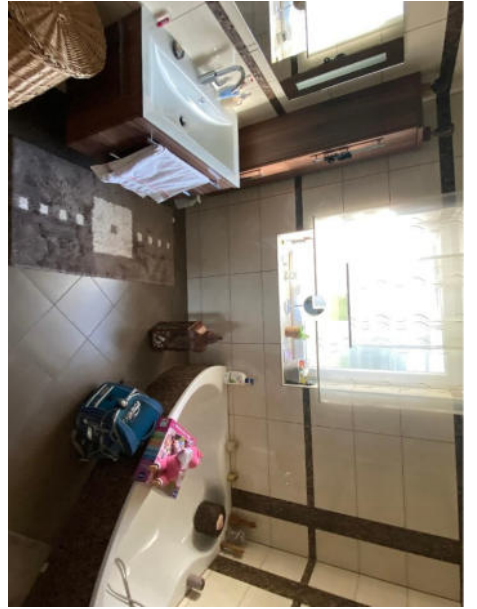
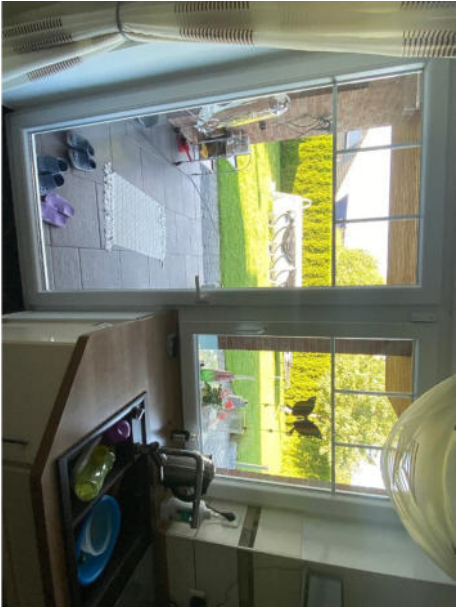
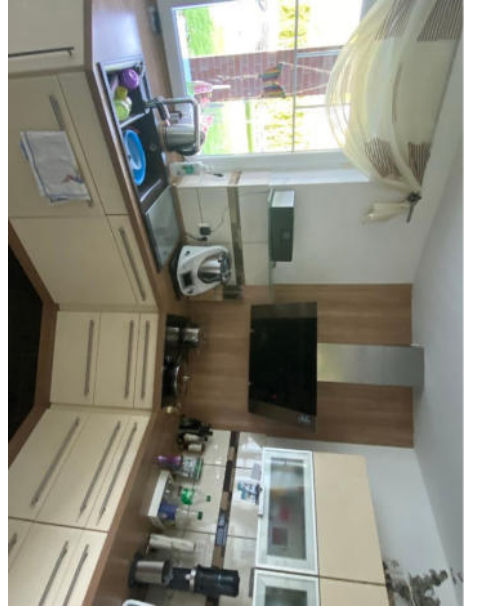
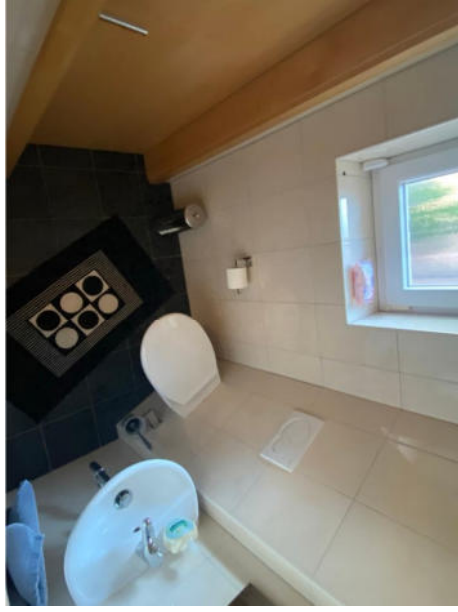
Ich erstelle:

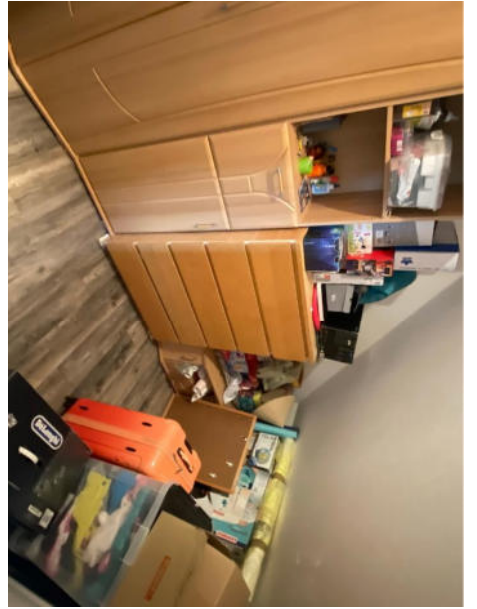
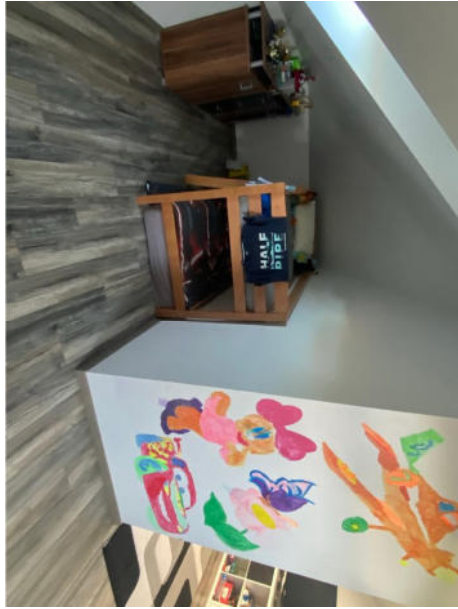
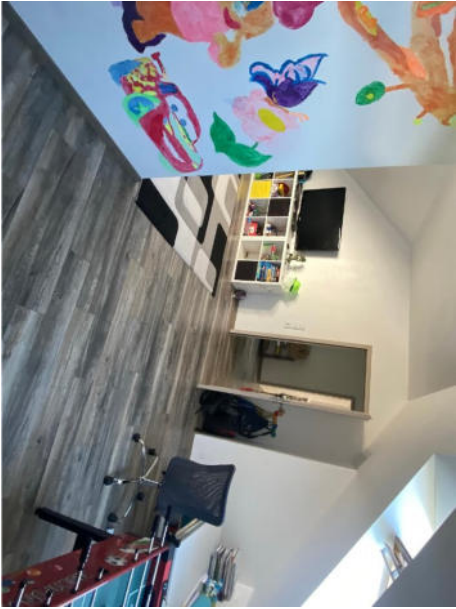
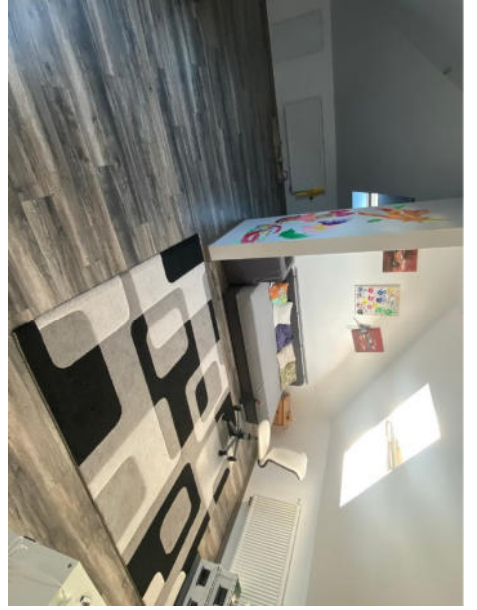
Markt- und Verkehrswertermittlung, Beleihungswertgutachten innerhalb und oberhalb der Kleindarlehensgrenze, vollständige Übernahme des Bewertungsprozesses bei Auslagerung der

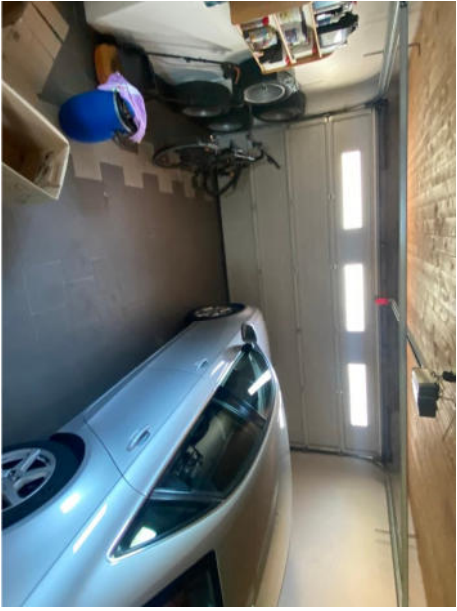
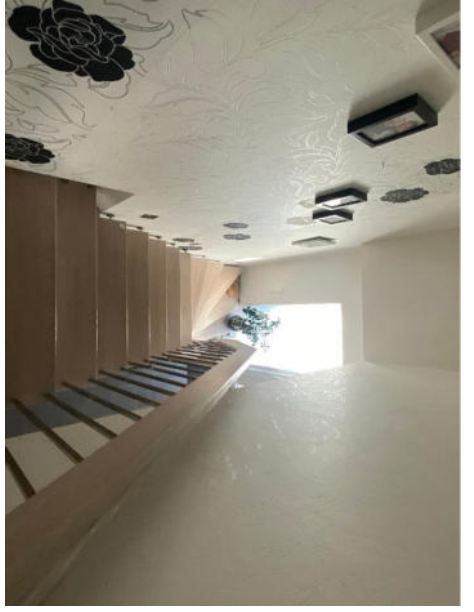
Bewertungsleistung durch die Auftraggeber*, Miet- und Pachtwertermittlung, Gerichtsgutachten, gutachterliche Stellungnahmen, Bewertungen im Rahmen von Bilanzierungen, Plausibilisierung von Fremdgutachten, Nachbewertungen, Begleitung bei Erwerbsabwicklungen, Begleitung bei der Übergabe von Immobilien, Prüfungen von Immobilien, Wertermittlung nach internationalen Standards.

Notizen:

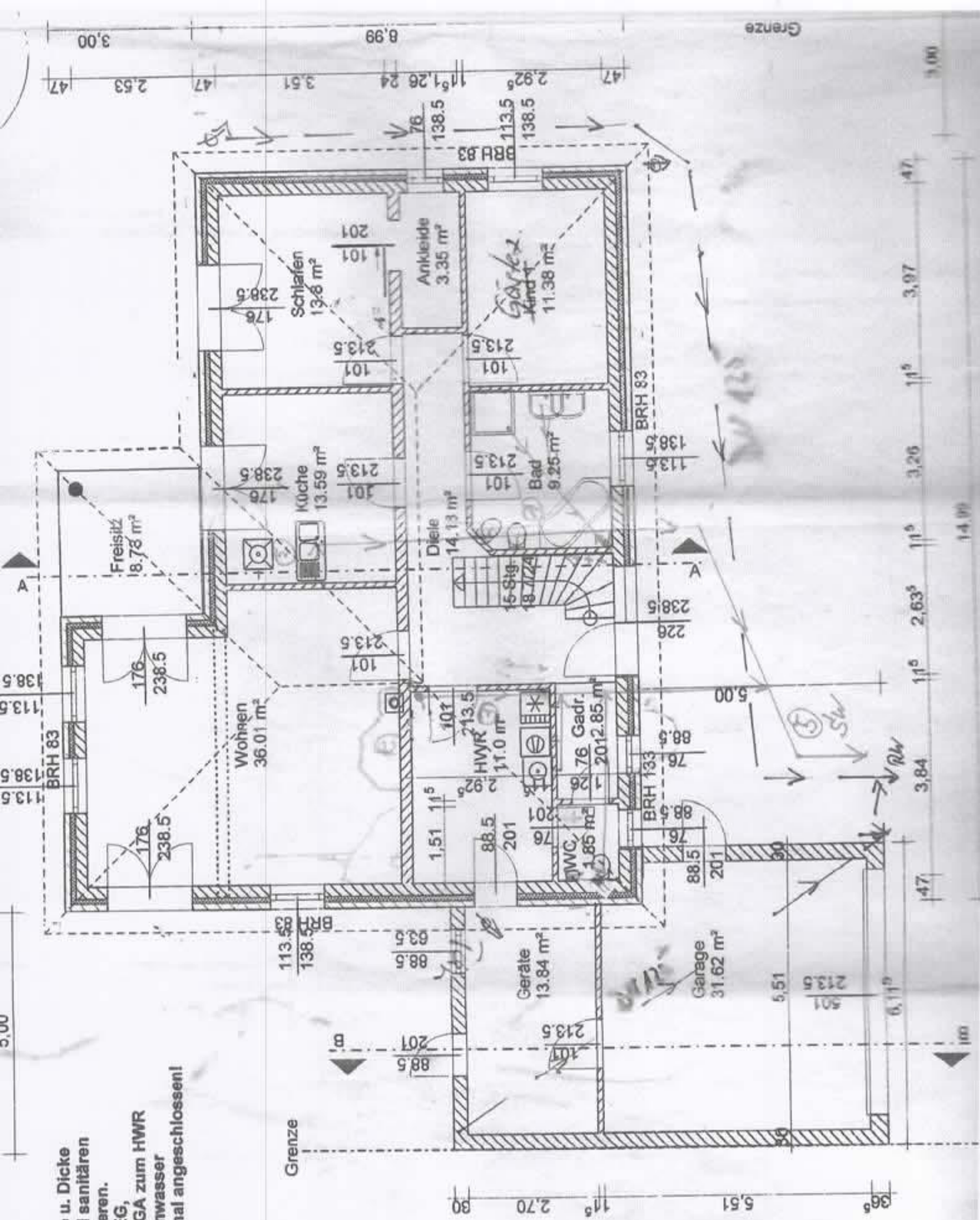


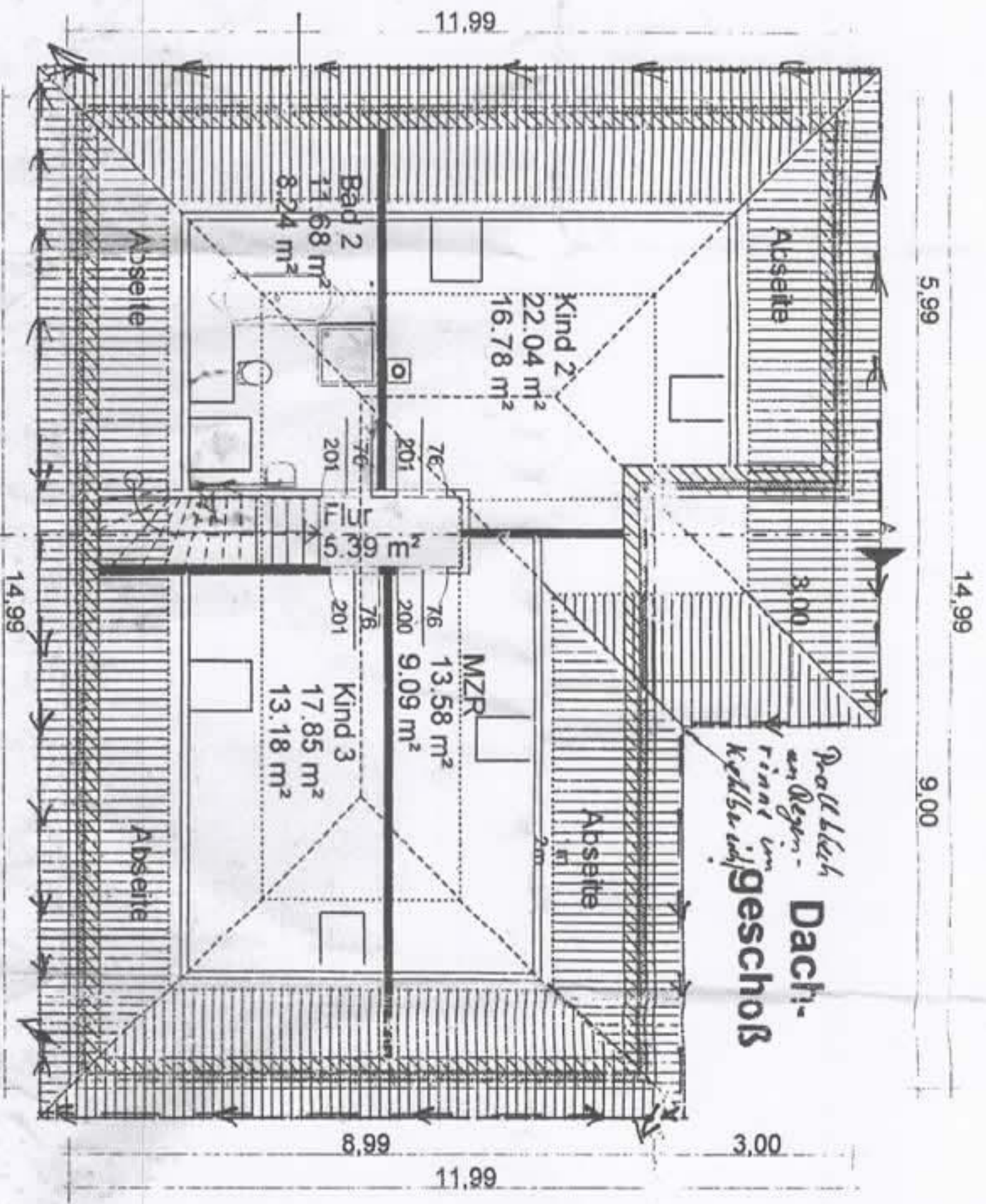






- LEW können in Lage u. Dicke nach statischen und sanitären Erfordernissen variieren.
- Aufsatzrolläden im EG, -Zuleitungen für die TGA zum HWR
- Abwasser und Regenwasser werden am vorh. Kanal angeschlossen!





5,99

14,99

9,00

11,99

14,99

8,99

11,99

3,00

Garage?

Dachstuhl
an Regen-
rinne im
Keller im
1. Geschoss

Luftwingselstiege sind für
1,00 m über + 3,50 m über Fenster
sollten im Keller auch zu führen

A I

+ 3,25

Dachform : Walmdach
Dachneigung : 35°
Dachüberstand :

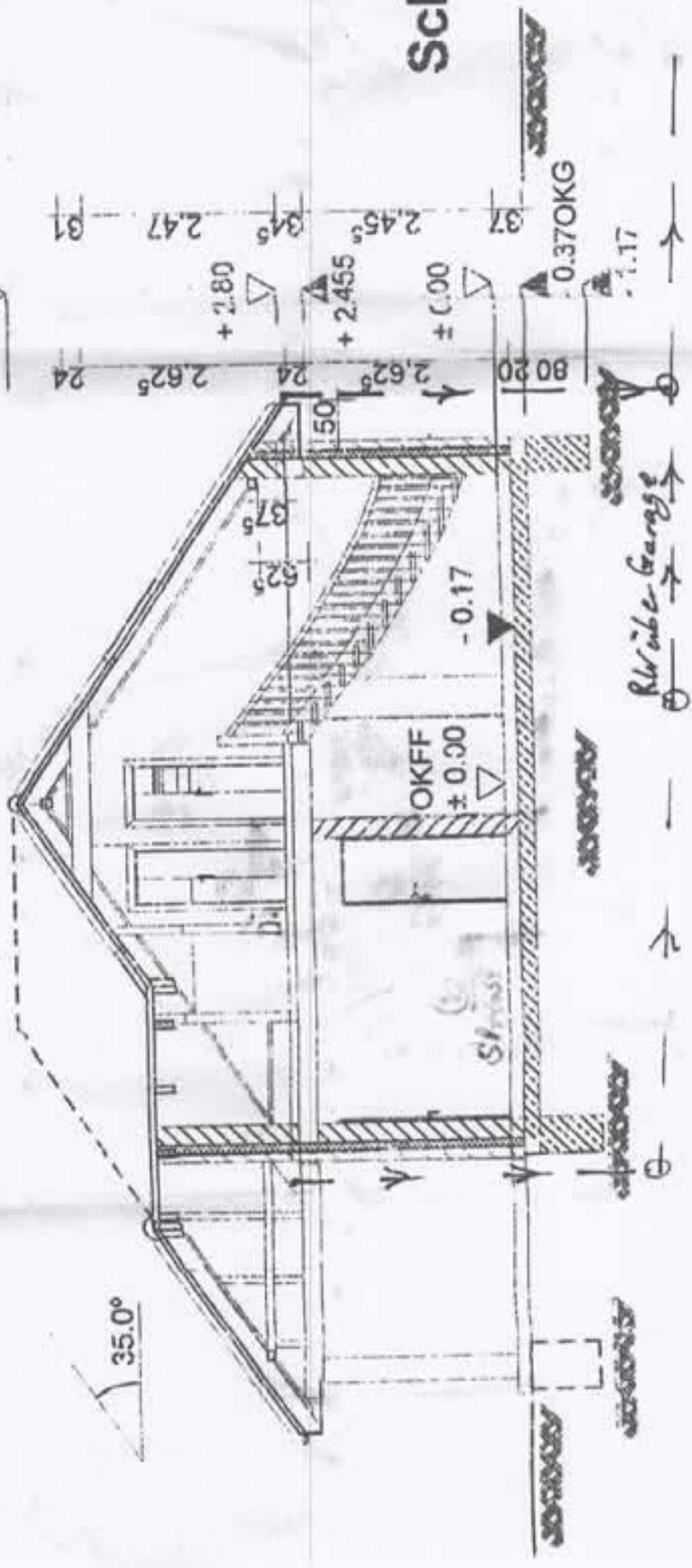
umzu 50 cm
Drempelhöhe : 0,375m
Firsthöhe : 6,62m ü. OK St
Traufhöhe : + 3,50m ü. OK
OK FF im EG : +0,37 m ü. 1

- LBW können in Lage u. Di nach statischen und sanit Erfordernissen variieren.
- Aufsatzrolläden im EG, -Zuleitungen für die TGA zu
- Abwasser und Regenwas: werden am vorh. Kanal an

Die Gründung ist entsprec gutachten / Statik frostfrei Die Dachkonstruktion ist i auszuführen.
Alle Maße sind am Bau zu



1:100 Maßstab
 2024/25
 2024/25



Schnitt A--A

Das Gebäude ist zu genehmigen, da es
 alle Anforderungen an die
 Baugliederung, die
 im Zusammenhang mit
 dem Bau zu berücksichtigen sind.

Alle Sanitären fallpendeln im Raum über
 Erdgeschoss sind zu realisieren.