

# Objekt 1934



- Baujahr: ca. 1990
- Grundstücksgröße: ca. 1285 m<sup>2</sup>, zum Teil in Erbbaurecht
- Wohnfläche: ca. 172 m<sup>2</sup>
- Zimmer:  
**EG:** 1 Wohnzimmer, 1 Küche, 1 Badezimmer, 1 Diele, 2 Zimmer  
**DG:** 4 Zimmer, 1 Badezimmer
- Heizung: Öl-Zentralheizung Baujahr: 1990
- Fenster: Wärmeschutzverglasung
- Sonstiges:  
Massiv gemauerter Kamin  
Wintergarten  
Doppelgarage

**298.000 €**



## 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](mailto:info@mellies-immobilien.de)

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

[www.Mellies-Immobilien.de](http://www.Mellies-Immobilien.de)  
[www.Immowert-Niedersachsen.de](http://www.Immowert-Niedersachsen.de)

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

IdNr. DE214944657

---

# Objekt 1934

## Hochwertiges Ein- bis Zweifamilienhaus in Bad Bevensen

Sie suchen ein Haus, in dem Sie und Ihre Familie sich wohlfühlen werden? Dann müssen Sie sich unbedingt dieses Haus anschauen.

Bereits von der Straße aus erkennt man, dass dieses Haus etwas ganz Besonderes ist. Das Haus und auch der Garten sind sehr hochwertig und mit viel Liebe zum Detail gestaltet.

Und diese Empfindung setzt sich auch im Inneren des Hauses fort. Das gesamte Haus ist in einem sehr gepflegten Zustand. Die Zimmer sind hell und großzügig geschnitten. Bereits im Eingangsbereich erkennt man, dass der Grundriss sich von vielen anderen unterscheidet. Der Flur führt in eine helle, gemütliche Diele, die zuletzt als Lesezimmer und zum Entspannen genutzt wurde. Für eine gemütliche Atmosphäre sorgt ein großer massiv gemauerter Kachelofen, der diesen Raum seinen ganz eigenen Charakter gibt. Von dieser Diele gelangen Sie in die einzelnen Zimmer des Erdgeschosses.

Ein ganz besonderes Highlight ist der ca. 15 m<sup>2</sup> große Wintergarten, der ebenfalls von der Diele aus zu erreichen ist, hier können Sie Ihren Garten bereits im Haus genießen.

Für viele Menschen ist das Wohnzimmer eines der wichtigsten Räume im Haus. Hier verbringt man die Abende mit der Familie, feiert Feste oder erholt sich nach einem anstrengenden Arbeitstag. In diesem Haus haben Sie ein Wohnzimmer von ca. 22 m<sup>2</sup>. Genügend Platz, um Ihre Kreativität freien Lauf zu lassen und sich Ihr eigenes, ganz individuelles Wohnzimmer zu gestalten.

Auch die Küche ist mit ca. 13 m<sup>2</sup> groß genug, um die herrlichsten Gerichte zu zaubern. Auf Wunsch können Sie die maßgefertigte Einbauküche übernehmen, so dass bereits beim Einzug für das leibliche Wohl gesorgt ist.

Natürlich gibt es im Erdgeschoss auch ein Badezimmer. Das Design ist zeitlos und doch modern. Die Kacheln und Fliesen geben den Raum ein mediterranes Ambiente. Nach einem anstrengenden Arbeitstag lädt eine Wanne zu einem erholsamen Bad ein.

Zusätzlich zur Küche, dem Wohnzimmer, dem Badezimmer und der Diele befinden sich im Erdgeschoss zwei weitere Zimmer. Derzeit werden diese als Schlafzimmer und als Esszimmer genutzt.

Das Gebäude war mit zwei Wohneinheiten geplant und wurde über mehrere Jahre auch als Zweifamilienhaus genutzt. Die Wohnung im Erdgeschoss hatte eine Wohnfläche von ca. 101 m<sup>2</sup> und die im Dachgeschoss ca. 71 m<sup>2</sup>. Erst vor ein paar Jahren wurden im Dachgeschoss die Anschlüsse der Küche hinter einer Leichtbauwand „versteckt“ und es entstand ein großzügiges, familienfreundliches Einfamilienhaus.

Im Dachgeschoss befinden sich vier Zimmer und ein Badezimmer. Trotz der Schrägen sind die Zimmer hell und gemütlich. Hier oben kann jeder seinen eigenen kleinen Rückzugsort haben, den er sich ganz individuell einrichten kann.

Und auch das Auto kommt nicht zu kurz. Auf dem Hof befinden sich zwei Garagen, die durch eine gepflasterte Auffahrt mit der Straße verbunden sind.

---

Der Garten ist im wahrsten Sinne des Wortes geschmackvoll gestaltet. Zur Straße hin gibt es einen ganz besonderen Bodendecker. Hunderte von Erdbeeren blühen in der Sonne und laden zum Naschen ein. Aber auch der Rest des Gartens ist sehenswert. Auf ca. 1285 m<sup>2</sup> sind Rasen, Sträucher, Stauden und Bäume mit Liebe zum Detail arrangiert.

Das Haus steht in einer ruhigen, gepflegten Seitenstraße von Bad Bevensen. Die Innenstadt mit ihren Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sind fußläufig zu erreichen. Bad Bevensen ist für seine vielfältigen Freizeitangebote bekannt. Die Sohle-Therme, der Kurpark und die verkaufsoffenen Sonntage sind nur drei davon. Von Bad-Bevensen bis nach Lüneburg sind es ca. 25 km und bis nach Uelzen gerade einmal 17 km. Bad Bevensen hat einen eigenen Bahnhof, von dem in regelmäßigen Abständen Züge in Richtung Uelzen-Hannover und Lüneburg-Hamburg fahren.

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:***

---

---

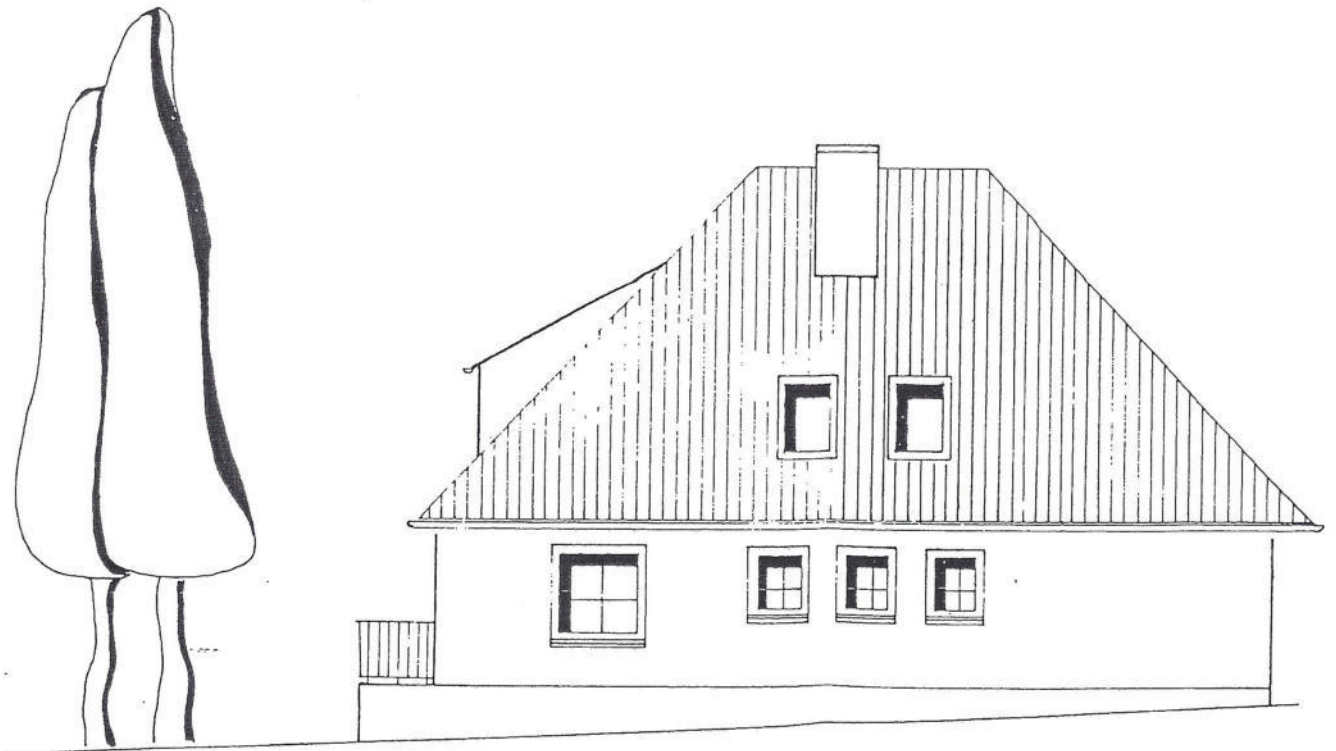
---

---

---

---

Wohnhaus - Ansichten



Nordansicht

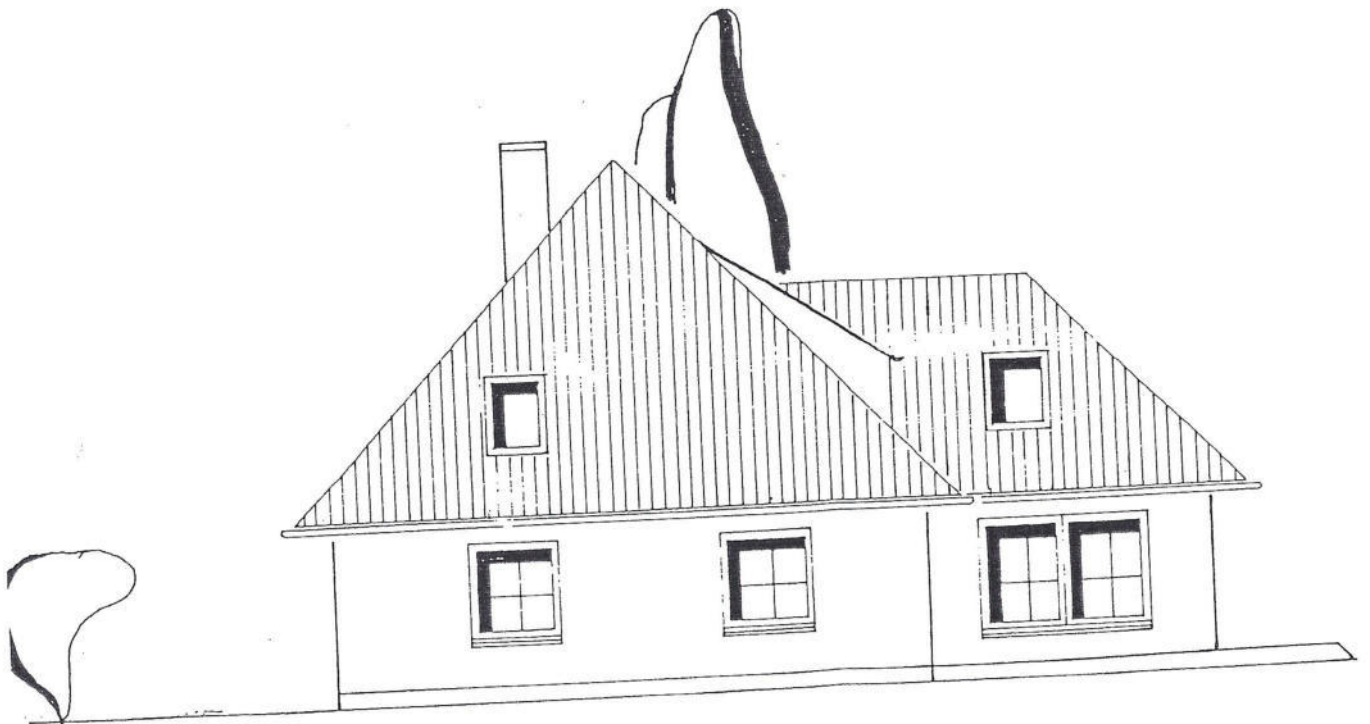


Südansicht

# Wohnhaus - Ansichten

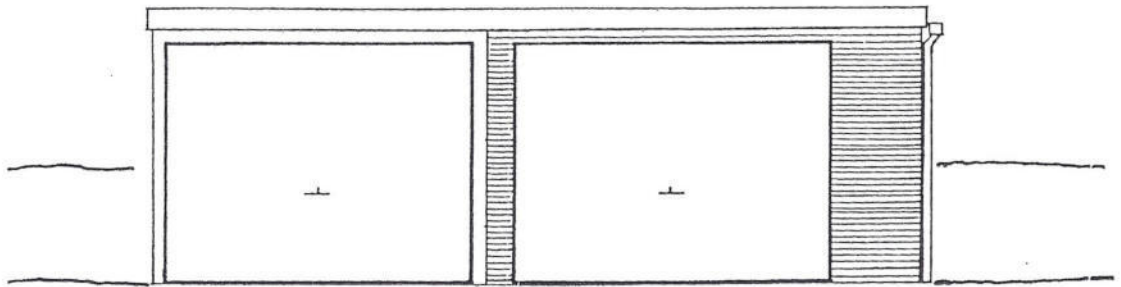


Ostansicht

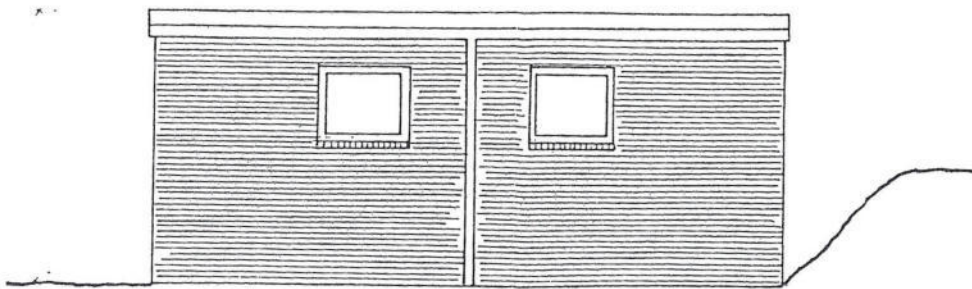


Westansicht

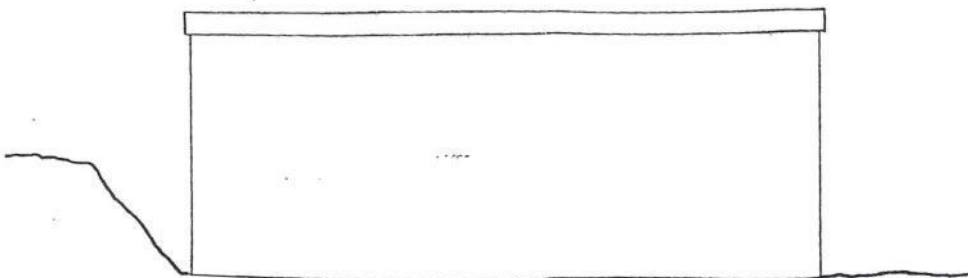
Doppelgarage - Ansichten



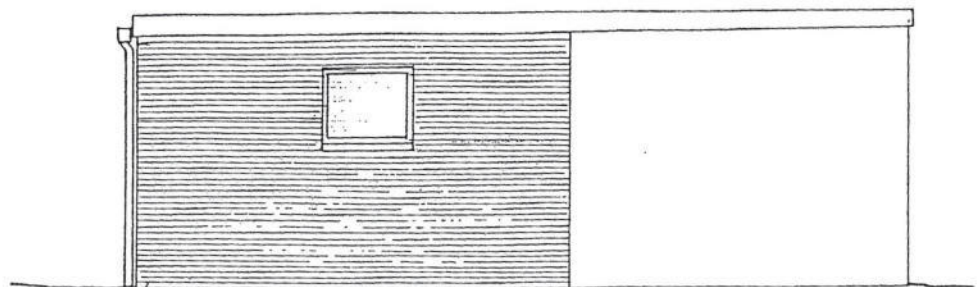
Ansicht von Osten



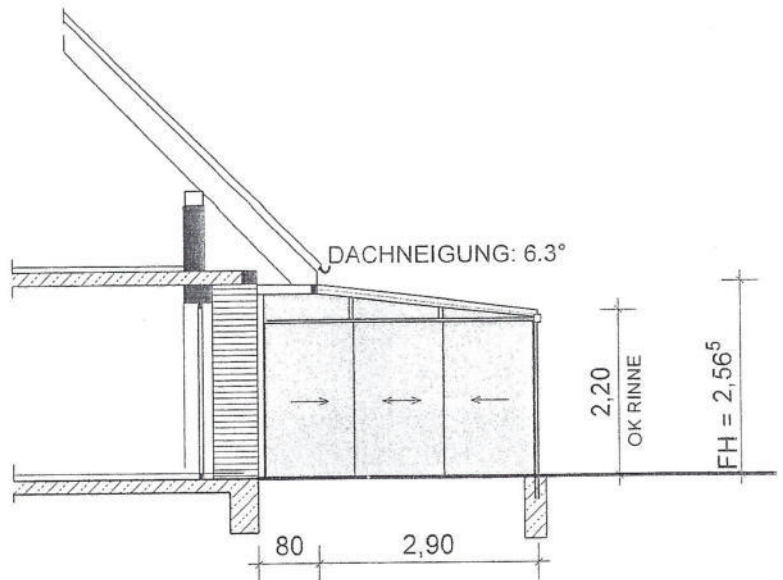
Ansicht von Norden



Ansicht von Süden



Ansicht von Westen



SCHNITT - NORDANSICHT

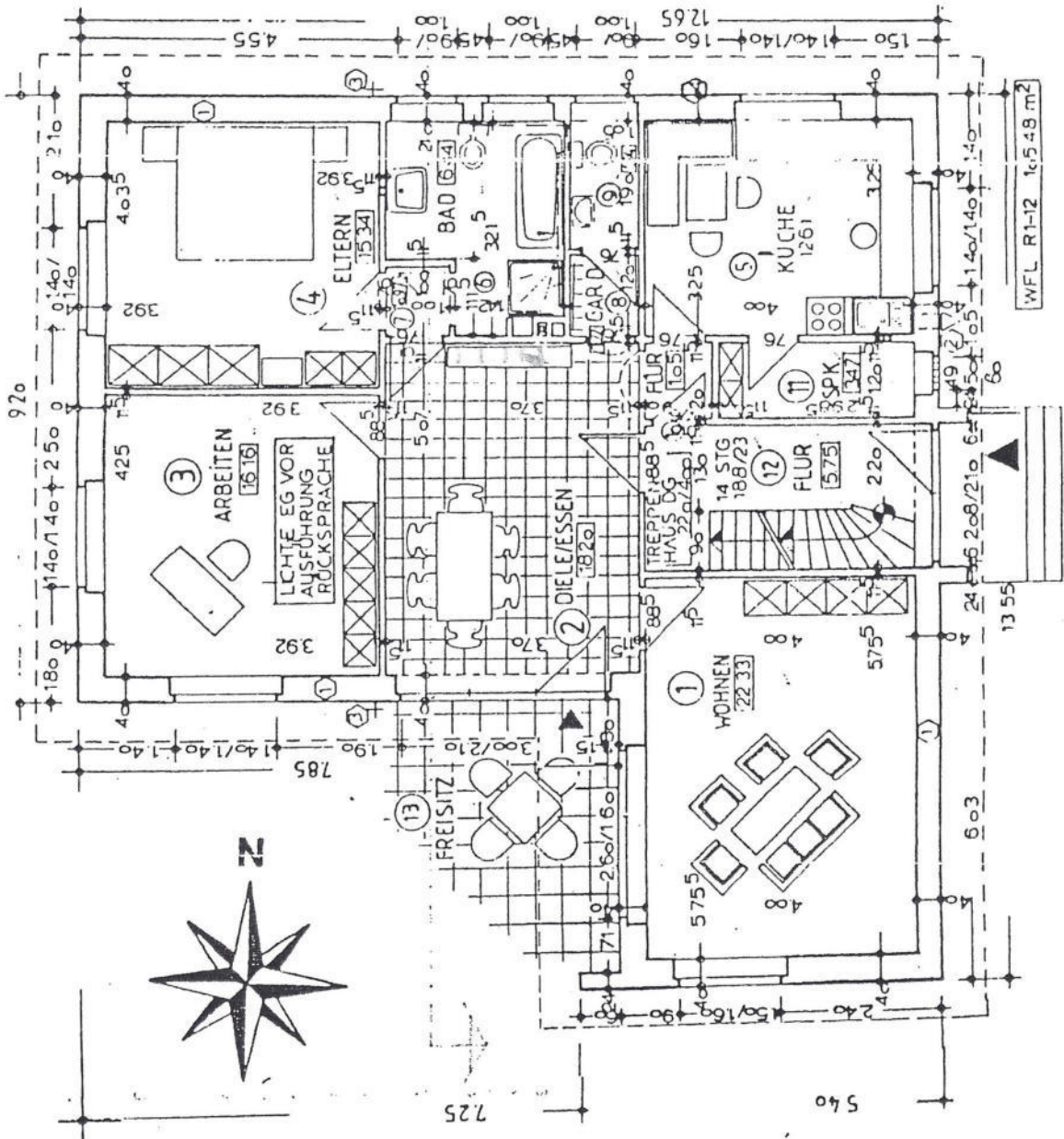


von 2016

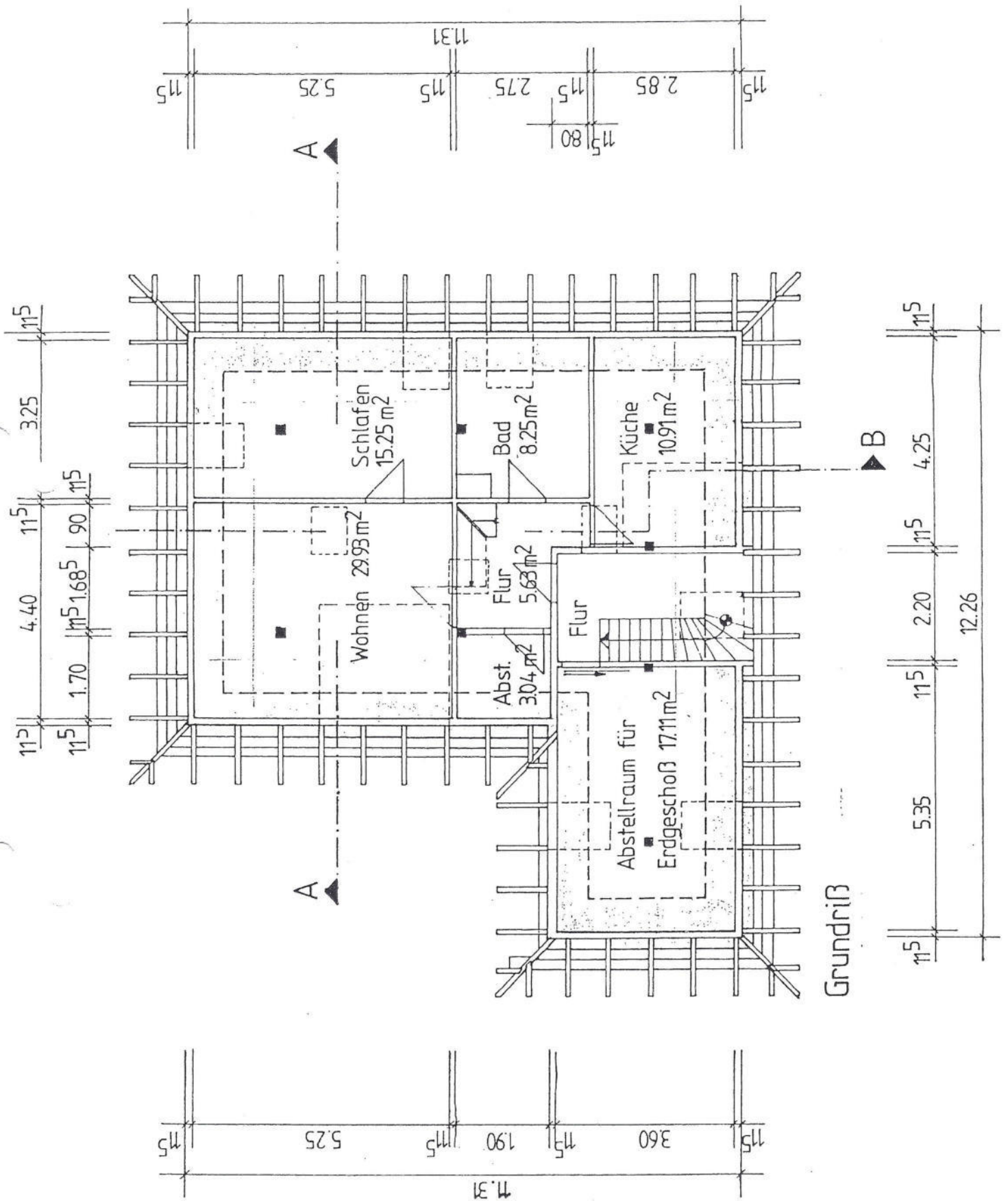
GRUNDRISS



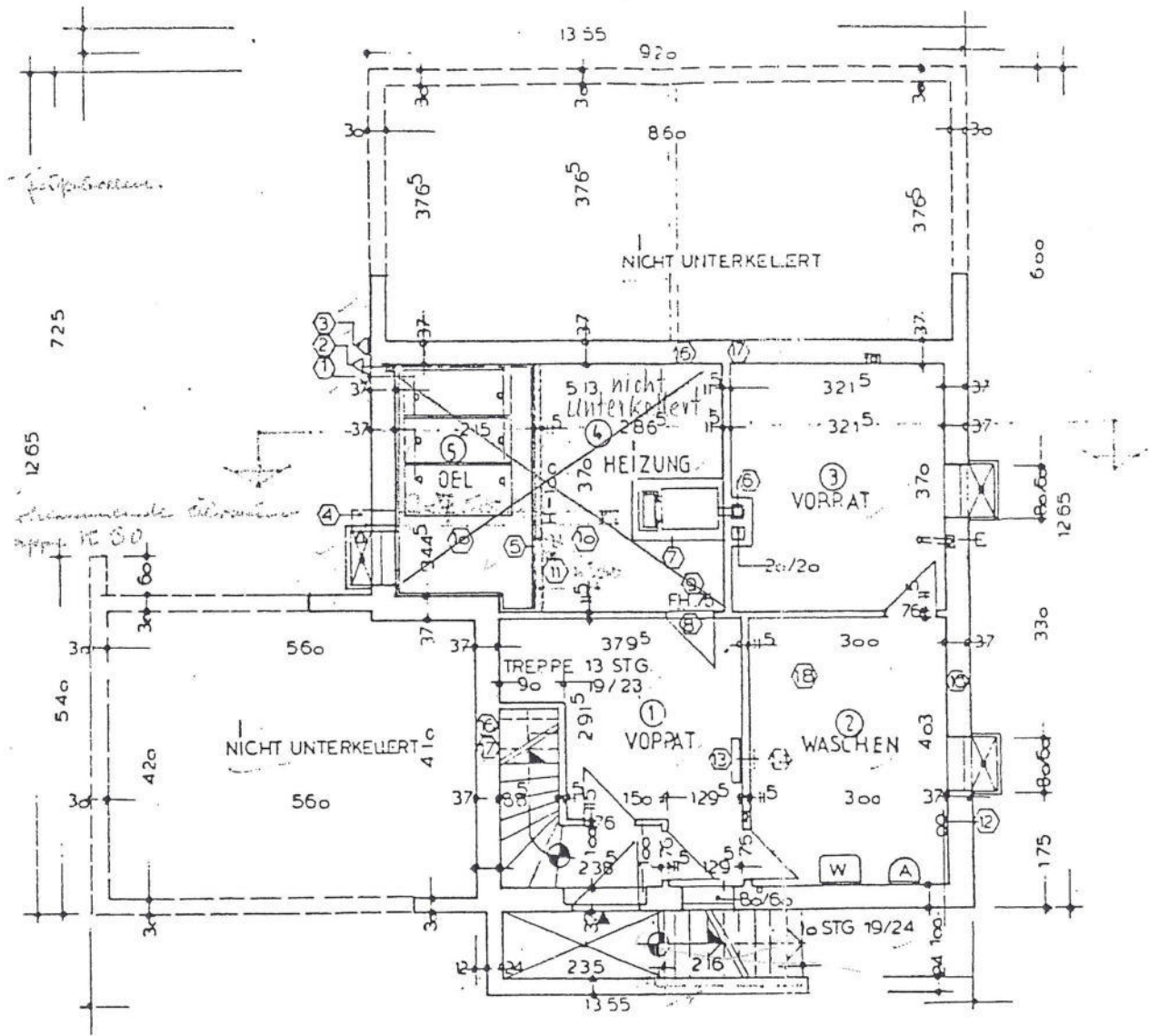
# Wohnhaus - Grundriss Erdgeschoss



# Wohnhaus - Grundriss Dachgeschoss



Wohnhaus - Grundriss Teilkellergeschoss



Fußboden

Stromleitung  
Küchenschrank



# Dein Syle, dein Statement!

Deine Lieblingstasche: Dein Beitrag für eine nachhaltige Welt,  
die Welt von morgen!



[www.mellies-design.de](http://www.mellies-design.de)

Taschenmanufaktur

Breite Straße 75a, 29568 Bergen an der Dumme

Öfnungszeiten nach Vereinbarung

[info@mellies-design.de](mailto: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*

