

# Objekt 1933



## Zusammenfassung:

Baujahr: Um 1900

Grundstücksgröße: 4.800 m<sup>2</sup>

Wohnung I: Voll saniert: ca. 236 m<sup>2</sup>

Wohnung II (nicht saniert): ca. 120 m<sup>2</sup>

EG: Wohnzimmer, Küche, Badezimmer, Schlafzimmer

OG: 3 Zimmer ansonsten freie

Grundrissgestaltung möglich

Gas-Zentralheizung

Fenster: Wärmeschutzverglasung

Massiv gemauerter Pavillon

Stallungen

Pferdehaltung möglich

Garagen

Werkstatt

Ruhige Lage in Seitenstraße

Provision 5 % + MwSt.



**425.000 €**



### 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 1933

## **Ein Haus für Mensch und Tier in der Nähe von Uelzen Resthofstelle mit zwei Wohneinheiten und ca. 4800 m<sup>2</sup> großem Grundstück in Rätzlingen**

Sie suchen ein Haus, für sich, Ihre Familie, Ihre Großeltern und ein paar Tiere? Oder etwas, womit Sie Einnahmen aus Mieterträgen generieren können? Dann schauen Sie sich diese Resthofstelle an.

Das Haus besteht aus zwei separaten Wohneinheiten, von denen derzeit nur eine bewohnt wird. Diese Wohnung wurde in den letzten Jahren von Grund auf saniert und modernisiert.

Bei der Sanierung hat man den historischen Charakter des Hauses erhalten und trotzdem bietet es ein modernes Wohngefühl. Aus jedem einzelnen Raum wurde ein helles Zimmer mit einem großzügig geschnittenen Grundriss. Die Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 236 m<sup>2</sup>.

Betreten Sie die Wohnung durch den Haupteingang empfängt Sie ein heller, ca. 35 m<sup>2</sup> großer Flur von dem Sie in die einzelnen Zimmer des Erdgeschosses gelangen.

Das größte und für viele wichtigste Zimmer ist das Wohnzimmer. Bei der Sanierung des Hauses hat man aus der Stube und einer anschließenden Kammer ein gemütliches Wohnzimmer mit einer Wohnfläche von ca. 45 m<sup>2</sup> gestaltet. Es ist ein heller, gemütlicher Raum geworden. Neben der Fußbodenheizung sorgt ein Kamin für eine wohlige Wärme und für eine behagliche Stimmung an kalten Tagen.

Für viele ist auch die Küche ein wichtiger Raum. Hier sitzt man mit der Familie oder mit Freunden bei einer Tasse Kaffee oder einer Tasse Tee zusammen und klönt über das Leben. Oder man genießt das Essen, das man mit viel Leidenschaft gekocht hat. In dieser Wohnung sind es fast 23 m<sup>2</sup>, die Sie hierfür zur Verfügung haben. Und damit die Wege nicht zu lang sind, befindet sich gleich neben der Küche der Hauswirtschaftsraum, mit genügend Platz für die Waschmaschine, den Trockner und vielen weiteren Dingen.

Neben dem Wohnzimmer und der Küche befindet sich im Erdgeschoss ein Raum, der zurzeit als Schlafzimmer genutzt wird. Doch die Größe von ca. 20 m<sup>2</sup> bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, z. B. ein Büro oder ein Hobbyraum.

Damit es nach dem Aufstehen nicht zu stressig wird, befindet sich sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss ein Badezimmer. Das Badezimmer im Erdgeschoss ist mit einer Dusche, einem Waschbecken und einer Toilette ausgestattet.

Im Badezimmer des Obergeschosses befindet sich neben der Dusche auch eine Badewanne. Hier können Sie den Feierabend bei einem gemütlichen Schaumbad ausklingen lassen. Natürlich gibt es hier oben auch noch ein Waschbecken und eine Toilette.

Neben dem Badezimmer befinden sich im Obergeschoss noch drei Schlafzimmer. Auch diese Zimmer sind hell geschnitten und bieten genügend Platz für eine ganz individuelle Gestaltung. Und wem die drei Zimmer nicht reichen, der hat im Obergeschoss noch eine Ausbaureserve von ca. 90 m<sup>2</sup>. Diese Ausbaureserve ist für den Ausbau vorbereitet, den Balkon gibt es schon.

---

Die zweite Wohnung des Hauses hat eine Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup> und befindet sich im Erdgeschoss. Sie ist über den Flur oder durch einen separaten Eingang über den Hof zu erreichen. Auch wenn man mit der Sanierung und der neuen Grundrissgestaltung bereits begonnen hat, gibt es noch einiges zu tun. Aber schon jetzt erkennt man die Möglichkeiten und das Potential dieser Wohnung.

Die Hofanlage befindet sich in einer ruhigen Nebenstraße von Rätzlingen. Auf den ca. 4800 m<sup>2</sup> großen Grundstück befinden sich noch einige Schuppen, eine Werkstatt und zwei Garagen. Bis vor kurzem haben sich hier zwei Pferde, eine Katze und mehrere Kaninchen wohl gefühlt. Egal ob Sie Tiere halten, ein Nutz- oder Naturgarten gestalten möchten oder von einem selbst gestalteten Park träumen, hier können Sie Ihre Ideen in die Tat umsetzen. Egal wie das Wetter wird, Sie können Ihren Garten genießen, denn ein Pavillon mit einer großen Glasfront bietet Schutz vor Regen und Schnee. Hier kann man aber nicht nur den Garten genießen, er ist groß genug für Partys, Feste oder Ähnliches.

Rätzlingen ist ein kleiner Ort ca. 8 km von Uelzen entfernt. In regelmäßigen Abständen fahren Busse nach Uelzen und zurück. Wer das Auto lieber stehen lassen möchte, hat die Möglichkeit mit dem Fahrrad, auf einem ausgebauten Fahrradweg, von Rätzlingen nach Uelzen zu fahren. In Uelzen finden Sie alles, was Sie benötigen. Und auch ein Anschluss an die nächst größeren Städte ist gegeben. Vom Hundertwasserbahnhof in Uelzen fahren die Züge regelmäßig z. B. in die Richtungen Hamburg, Hannover und Salzwedel.

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.

---

## ***Immobilienfachverständige 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:***

---

---

---

---

---

---

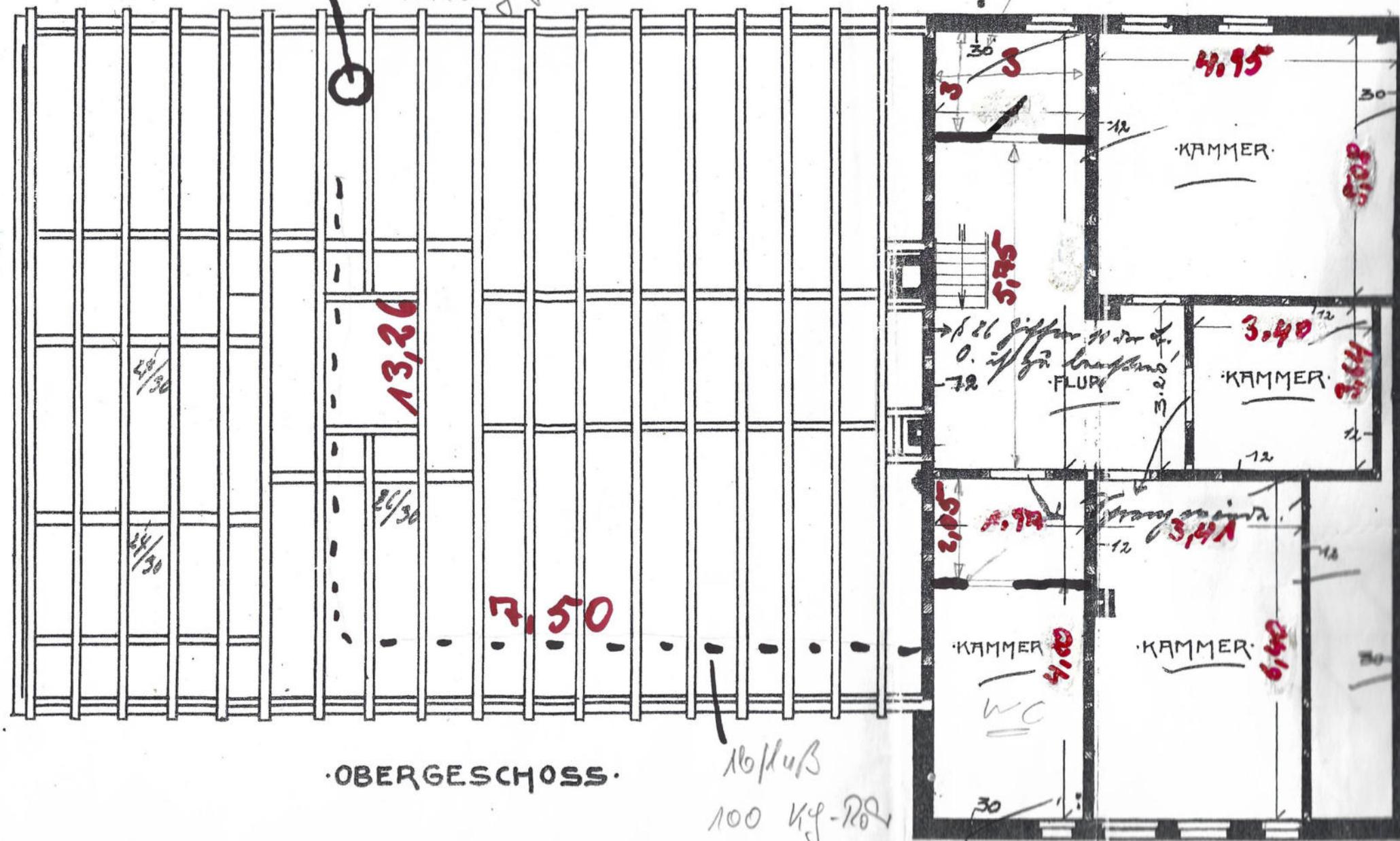
·SCHNITT C-D·

·SCHNITT E-F·

Stein  
Küchen  
gas

1919087

Balken



·OBERGESCHOSS·

16/kuß  
100 kg-Rohr



$\frac{460}{168}$



$\frac{129}{5}$

$\frac{129}{2}$

2

3

$\frac{129}{4}$

$\frac{130}{1}$

31

$\frac{132}{9}$



