

Wietzendorf

# Attraktives Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage

Número de propiedad: 24205062



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 278.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 154 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 859 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24205062 - 29649 Wietzendorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24205062 - 29649 Wietzendorf

## De un vistazo

Número de propiedad	24205062	Precio de compra	278.000 EUR
Superficie habitable	ca. 154 m <sup>2</sup>	Comisión	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Método de construcción	Sólido
Habitaciones	9	Espacio utilizable	ca. 173 m <sup>2</sup>
Dormitorios	7	Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón
Baños	2		
Año de construcción	1967		

Número de propiedad: 24205062 - 29649 Wietzendorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	194.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	27.11.2034	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1900



Número de propiedad: 24205062 - 29649 Wietzendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24205062 - 29649 Wietzendorf

## La propiedad





Número de propiedad: 24205062 - 29649 Wietzendorf

## La propiedad





Número de propiedad: 24205062 - 29649 Wietzendorf

## La propiedad





Número de propiedad: 24205062 - 29649 Wietzendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24205062 - 29649 Wietzendorf

## La propiedad





Número de propiedad: 24205062 - 29649 Wietzendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24205062 - 29649 Wietzendorf

## La propiedad





Número de propiedad: 24205062 - 29649 Wietzendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24205062 - 29649 Wietzendorf

## La propiedad





Número de propiedad: 24205062 - 29649 Wietzendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24205062 - 29649 Wietzendorf

## La propiedad



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

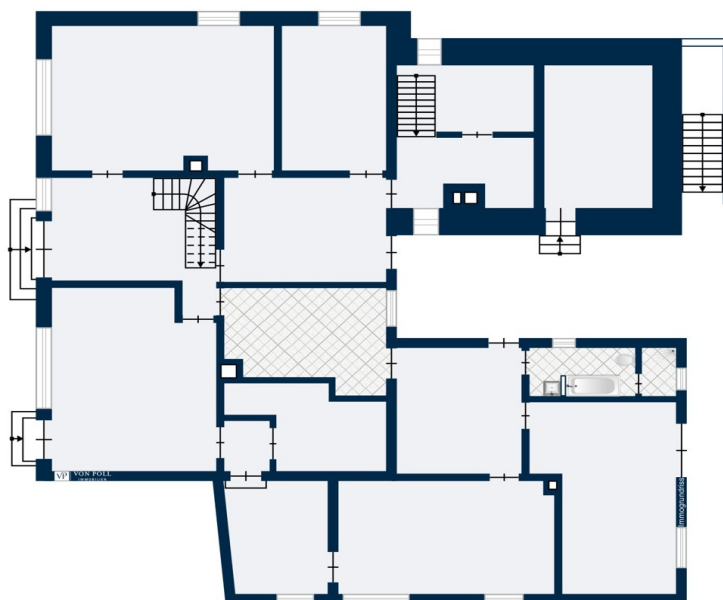
Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

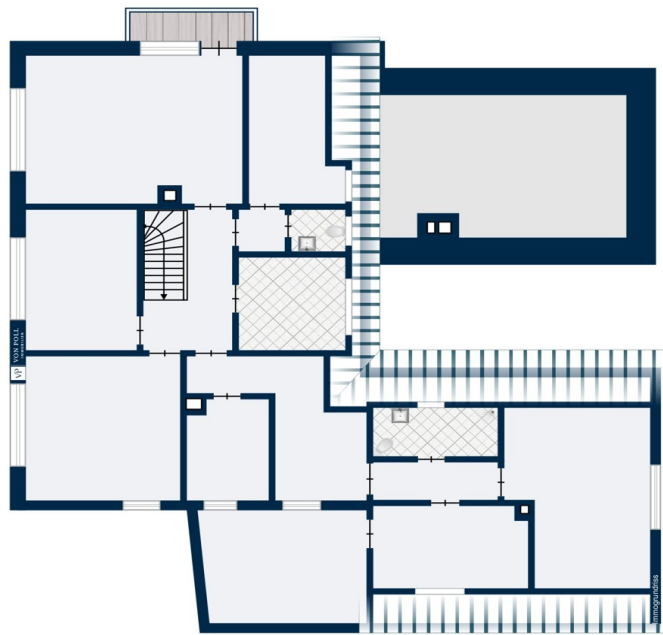


Número de propiedad: 24205062 - 29649 Wietzendorf

## Planos de planta



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24205062 - 29649 Wietzendorf

## Una primera impresión

Vielseitiges Wohn- und Wirtschaftsgebäude im historischen Ortskern von Wietzendorf  
Dieses Wohn- und Wirtschaftsgebäude aus dem Jahr 1952 befindet sich in einer ruhigen, historischen Wohngegend im Ortskern von Wietzendorf. Durch zahlreiche Erweiterungen und Umbauten bietet die Immobilie flexible Gestaltungsmöglichkeiten für unterschiedlichste Nutzungen. Im Erdgeschoss befinden sich mehrere Funktions- und Betriebsräume, die früher für die Lebensmittelverarbeitung genutzt wurden. Dazu zählen sieben vielseitig nutzbare Lager- und Werkstatträume, Kühlräume sowie eine Räucherammer. Als besondere Möglichkeit bietet das Gebäude einen ehemaligen Verkaufsladen mit eigenem Eingang, der sich ideal für Gewerbe oder als Präsentationsfläche anbietet. Der Wohnbereich bietet zahlreiche Zimmer, die individuell genutzt werden können. Dank der durchdachten Raumstruktur besteht die Möglichkeit, das Gebäude in zwei separate Wohneinheiten aufzuteilen. Für zusätzlichen Stauraum sorgen die großzügigen Dachböden im Haus und in der angrenzenden Scheune – hier findet sich ausreichend Platz für vielfältige Nutzungsideen. Die Immobilie punktet außerdem mit großzügigen Stellflächen: Neben einem Stellplatz vor dem Haus stehen im hinteren Bereich drei weitere Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Hier gibt es zudem ausreichend Raum für das Abstellen von Wohnwagen oder Wohnmobilen, was die Immobilie besonders für gewerbliche Nutzer oder Outdoor-Enthusiasten interessant macht. Abgerundet wird das vielseitige Angebot durch die bereits erwähnte Scheune sowie die große Zahl an Funktionsräumen, die flexible Möglichkeiten für Lagerflächen, Handwerksbetriebe oder Hobbywerkstätten bieten. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als eine interessante Gelegenheit für Gewerbebetriebe, Eigentümer mit Platzbedarf oder Familien, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten.

Número de propiedad: 24205062 - 29649 Wietzendorf

## Detalles de los servicios

- Ursprungsbaujahr ca. 1900, massiv erbaut
  - Umbauten, Anbauten und Erneuerungen in verschiedenen Jahren
  - ca. 1980 Vorbau und Verblendung der bestehenden Wände mit 4cm Glaswollmatten, 4cm Luftschicht und 11,5cm Verblendung
  - Dach mit roten Dachziegeln gedeckt
  - Holzbalkendecken
- Dokumentation aus den Bauunterlagen, zu den Baujahren bzw. Um-Anbauten der Gebäude:
- 1952 Umbau Laden
  - 1955 Erweiterung Schlachthaus
  - 1960 Neubau Keller
  - 1961 Stallgebäude mit Garage
  - 1964 Neubau eines Schornsteins
  - 1980 Verblendung- und Umbau des Wohn- und Geschäftshauses



**Número de propiedad: 24205062 - 29649 Wietzendorf**

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage im Ortskern von Wietzendorf, einer charmanten Gemeinde im Landkreis Heidekreis in Niedersachsen. Wietzendorf zählt rund 4.400 Einwohner und ist ein staatlich anerkannter Erholungsort in der Lüneburger Heide. Die Gemeinde bietet eine gute Infrastruktur mit einer Kinderkrippe, drei Kindergärten, einer Grund- und Oberschule inklusive Mensa sowie umfangreichen Sportanlagen. Zudem gibt es ein Alten- und Pflegeheim, eine Polizeistation, eine allgemeinmedizinische Praxis, einen Zahnarzt, eine Apotheke sowie gut sortierte Discounter. Lokale Handwerksbetriebe sorgen für eine verlässliche Grundversorgung. Wietzendorf liegt verkehrsgünstig in der Mitte des Städte-Dreiecks Hamburg, Hannover und Bremen. Über die Bundesautobahn 7 sind die Anschlussstellen Soltau-Süd und Soltau-Ost schnell erreichbar. Unweit der Abfahrt Soltau-Süd befindet sich zudem das gemeindeeigene Industriegebiet Lührsbockel. Die nahegelegenen Städte Soltau (ca. 14 km), Munster (ca. 18 km) und Celle (ca. 38 km) bieten zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Freizeitangebote. Eine öffentliche Busverbindung sorgt für Mobilität innerhalb des Ortes und der umliegenden Regionen.

Número de propiedad: 24205062 - 29649 Wietzendorf

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 194.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist F. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.  
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 24205062 - 29649 Wietzendorf

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sylvia Schmidt

---

Am Markt 6 Distrito de Heath  
E-Mail: [heidekreis@von-poll.com](mailto:heidekreis@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)