

Wietzendorf

# Attraktives Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage

????????? ??????????: 24205062



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

???? ??????: 278.000 EUR • ??????????: ca. 154 m<sup>2</sup> • ??????: 9 • ?????? ????: 859 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24205062 - 29649 Wietzendorf

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24205062 - 29649 Wietzendorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24205062	????? ???????	278.000 EUR
????????????	ca. 154 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	9		
????????????? ???	7	?????????	???????
????????????		???????????????	
????????????	2	????????????????????????	ca. 173 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	1967	???????	WC ??????????????, ???????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24205062 - 29649 Wietzendorf

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	???????	????????? ????????	194.30 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	27.11.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	F
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	???????	????? ??????????????	1900
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	



???????? ??????????: 24205062 - 29649 Wietzendorf

?? ?????????



???????? ?????????: 24205062 - 29649 Wietzendorf

?? ?????????





???????? ??????????: 24205062 - 29649 Wietzendorf

?? ?????????





???????? ?????????: 24205062 - 29649 Wietzendorf

?? ?????????





???????? ??????????: 24205062 - 29649 Wietzendorf

?? ?????????



???????? ????????: 24205062 - 29649 Wietzendorf

?? ????????





???????? ??????????: 24205062 - 29649 Wietzendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24205062 - 29649 Wietzendorf

?? ?????????





???????? ??????????: 24205062 - 29649 Wietzendorf

?? ?????????



???????? ????????: 24205062 - 29649 Wietzendorf

?? ????????





???????? ?????????: 24205062 - 29649 Wietzendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24205062 - 29649 Wietzendorf

?? ?????????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

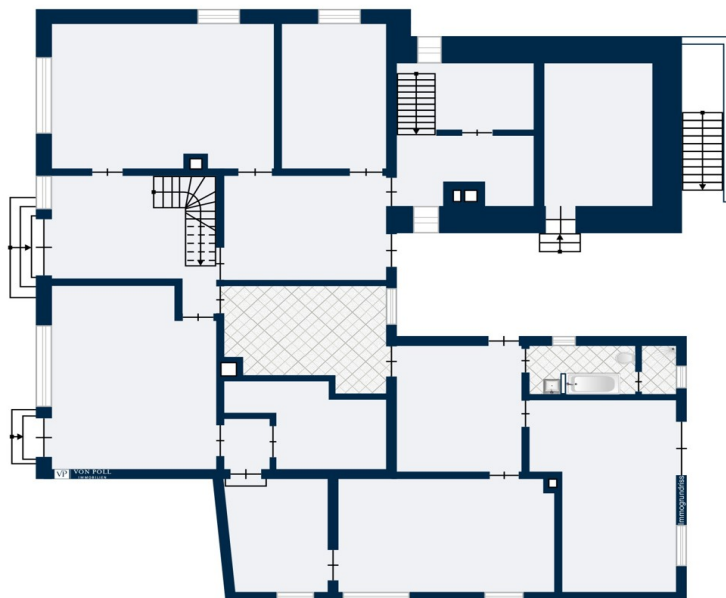


Finanzierung  
berechnen

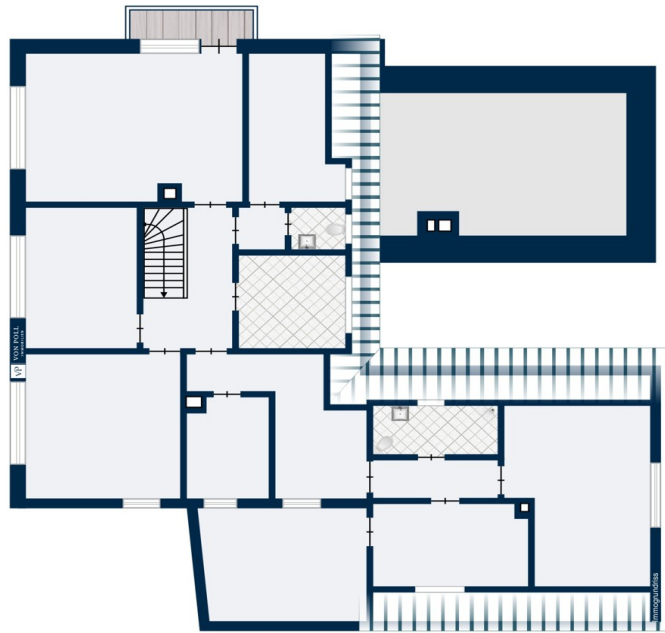


???????? ??????????: 24205062 - 29649 Wietzendorf

???????



Erdgeschoss



Dachgeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ????????: 24205062 - 29649 Wietzendorf

??? ?????? ???????????

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.

???????? ??????????: 24205062 - 29649 Wietzendorf

????????????????? ??? ??????????

- 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



??????? ????????: 24205062 - 29649 Wietzendorf

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ???????: 24205062 - 29649 Wietzendorf

????? ??????????????

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.

???????? ??????????: 24205062 - 29649 Wietzendorf

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Sylvia Schmidt

---

Am Markt 6 Heidekreis  
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)