Seehausen

Wohn- und Geschäftshaus in Seehausen

Objektnummer: 24238203



KAUFPREIS: 298.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m² • GRUNDSTÜCK: 606 m²

Objektnummer: 24238203 - 39615 Seehausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24238203 - 39615 Seehausen

Auf einen Blick

Objektnummer	24238203
Wohnfläche	ca. 130 m²
Baujahr	1900

Kaufpreis	298.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Wohn- und Geschäftshaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 270 m²
Vermietbare Fläche	ca. 400 m²

Objektnummer: 24238203 - 39615 Seehausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	04.02.2029

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	122.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 24238203 - 39615 Seehausen

Die Immobilie





Objektnummer: 24238203 - 39615 Seehausen

Ein erster Eindruck

Das Haupthaus ist ein zweigeschossiges Gebäude mit rechteckigem Grundriss. Das Haus wurde vermutlich Mitte des 19. Jahrhunderts errichtet und steht direkt zum Markt. Die Straßenfront ist ca. 15 m lang, die Gebäudetiefe ca. 10 m. Die beiden Hauseingänge sind ebenerdig, das Gebäude ist nicht unterkellert und das Dachgeschoss ist voll ausgebaut.
Derzeit befindet sich im EG ein Schuhgeschäft, im OG zwei Büroeinheiten und im DG drei Wohnungen.
Ursprünglich als Fachwerkhaus errichtet wurde das EG nachträglich größtenteils massiv erneuert.
An der Hofseite befindet sich ein zweigeschossiger Seitenflügel als reiner Fachwerkbau. Dem Hautphaus vorgelagert ist dann noch ein zweieinhalbgeschossiger Anbau, ebenfalls in Fachwerk ausgeführt. Dem wiederrum vorgelagert ist das dreigeschossige Treppenhaus. Das massive Treppenhaus ist ein reiner Neubau und entstand erst im Zuge der Grundsanierung im Jahr 1995.
Der Laden ist mit einem Personal-WC, das große Büro mit Herren- und Damen WC, je Wohnung mit einm gefliesten Duschbad ausgestattet.
Der "alte Speicher" steht rückwärtig auf dem Hofplatz und ist in einem ruinösen Zustand. Er besteht aus einem viergeschossigen Hauptbau und einem Flügelbau. Der Speicher wurde seinem Zweck entsprechend in einfacher Bauweise errichtet, eine wirtschaftliche Nutzung besteht schon seit Jahrzehnten nicht mehr. Sämtliche Bauwerksteile und Bauelemente stammen noch aus der Erbauungszeit, diese sind mittlerweile zerschlissen bzw.zerstört. Im Innern sind die Wände und Decken teilweise schon eingestürzt oder stehen nur noch als Fachwerkskelett. Aufgrund des ruinösen Zustands käme eigentlich nurnoch ein Abriss in Betracht oder eine Sanierung oder Teilsanierung durch Umbau zu Wohnungen oder Büros.
Wohn- und Gewerbeflächen:
Laden im EG: 154 m²
großes Büro im OG: 88 m²
kleines Büro im OG: 28 m²
WHG 1 im DG: 50 m²
WHG 2 im DG: 37 m²
WHG 3 im DG: 44 m²
Jahresmieteinnahmen: 22.524,00 €

Objektnummer: 24238203 - 39615 Seehausen

Ausstattung und Details

- Das Grundstück ist voll erschlossen
- Bei weiterer Erschließung des sanierungsbedürftigen Speichergebäudes können zusätzliche Kosten entstehen
- Das Objekt ist an das Wasserversorgungsnetz der Kommune angeschlossen
- Die Entsorgung der Abwässer und Fäkalien erfolgt über die öffentliche Kanalisation
- Die Stromversorgung wird durch ein Erdkabel gewährleistet
- Eine Erdgasversorgung ist vorhanden, das Haus ist angeschlossen
- Telekomversorgung ist vorhanden, Internetverbidnung gibt es ebenfalls
- kein Eintrag im Altlastenverzeichnis
- keine großen Windkraftanlagen im Umland
- kein Denkmalschutz
- Gaszentralheizung (Warmwasserbereitung über Heizung)

Objektnummer: 24238203 - 39615 Seehausen

Alles zum Standort

Die Immobiie liegt innerhalb des historischen Stadtkerns von Seehausen, welches als Sanierungsgebiet (denkmalgeschützte Altstadt) ausgewiesen ist. Der gesamte Straßenverlauf der Altstadt stammt noch aus dem Mittelalter und geht zurück auf die Zeit der Stadtgründung. Es handlet sich bei der Quartierbebauung um eine geschlossenen Bebauung mit zumeist zweigeschossigen Traufenhäusern. In der Mühlenstraße überwiegt die gewerbliche und wohnliche Nutzung. Die meisten dieser Häuser stammen aus dem 19. Jahrhundert.
Das Reihengrundstück grenzt an die Mühlenstraße und dem angrenzenden Marktplatz. Im Vorderhaus gibt es zwar eine Durchfahrt, die aber schon seit Jahren als Garage genutzt wird. Auf den Hofplatz und zu dem Speichgebäude gelangt man durch die direkt angrenzende Durchfahrt des Nachbargebäudes. Somit ist der Innenhof für PKWs erreichbar. Die Straße und der Marktplatz wurden etwas vor 20 Jahren neu ausgebaut.
Seehausen ist verkehrsmäßig günstig gelegen, der Ort wird von den gut ausgebauten Bundesstraßen B 189 und B 190 tangiert, die bis nach Magdeburg bzw. Salzwedel reichen. Etwa 55 km vom Ort entfernt befindet sich der Atuobahnanschluss AS 18 Meyenburg der BAB 24 (Berlin-Hamburg). Die geplante Autobahntrasse der A 14 wird einmal unmittelbar an der Stadt vorbeiführen, mit eigener Anschlussstelle. Die Fertigstellung wird aber erst Ende der zwanziger Jahre erfolgen.
Geprägt wird die dünnbesiedelte Landschaft von dem großräumigen Niederungsgebiet der Wische und ihren Marschhufendörfern. Seehausen liegt unweit der Elbe. Der gesamte Stromabschnitt ist als Biospärenreservat und als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. westlich von Seehausen schließen sich mehrere Waldgebiete an, die sich bis in niedersächsische Wendland erstrecken.

Objektnummer: 24238203 - 39615 Seehausen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.2.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 122.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24238203 - 39615 Seehausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Maik Röper

Veerßer Straße 26, 29525 Uelzen
Tel.: +49 581 - 38 96 430 0
E-Mail: uelzen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com