



impro Immobilienverwertung GmbH, NL Hamburg  
 Frau Birgit Riege  
 Pappelallee 28  
 22089 Hamburg

Telefon +49 40 3003151915  
 Telefax +49 40 30031519160  
 Mobil +49 177 8866990  
 E-Mail rieke@impro.de  
 Website www.impro.de



Wohnhaus und Praxishaus: mit viel Platz in gesuchter Lage

ID 0481/23

Anlage, Wohn-/Geschäftshaus

gegen Gebot (unverb. Marktb. 660.000 EUR)

zzgl. 3,57% Provision, mind. jedoch 2.000,00 EUR pauschale Bearbeitungsgebühr inkl. MwSt.

29386 Hankensbüttel

Deutschland

Baujahr	1966 + 1975	Sanierung	1975	Energieausweis	nicht vorhanden
Erschließung	voll erschlossen	Energieträger	Gas-Zentral		

## Objektbeschreibung

### LAGE

- Hankensbüttel liegt in der Lüneburger Heide im Kreis Gifhorn in Niedersachsen.
- Der attraktive Ort verfügt über eine gute Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Kitas und Schulen.
- Die Umgebung mit Ackerland und viel intakter Natur bietet besonders durch die natürlichen Flussniederungen von Aller, Oker und Ilse, zahlreichen Mooren und weitläufigen Heideflächen und Seen einen hohen Freizeitwert.
- Aufgrund der guten Verkehrsinfrastruktur ist das Objekt auch für Pendler interessant: nach Wittingen sind es ca. 10 Km, Gifhorn ca. 30 Km, Celle ca. 40 Km, Wolfsburg ca. 47 Km und zur Anschlussstelle der A2 ca. 50 Km.
- Die Immobilie befindet sich in gesuchter Hankensbütteler Wohnlage - ruhig und grün mit viel Platz und gleichzeitig zentrumsnah.

### ATRIUM-WOHNHAUS

- Das außergewöhnliche Anwesen besteht aus einem hochwertigen Architekten-Wohnhaus im Atrium-Stil, mit Wellnessbereich und Schwimmbad, sowie
- ausgebautem Keller samt Einliegerwohnung. Die großzügige Grundstücksfläche beträgt 2.194 m<sup>2</sup>.
- Massiv-Bauweise, helles Sichtmauerwerk, Beton-Fundamente, Stahlbeton-Geschossdecken, Flachdach als Kaltdach, Dacheindeckung mit Bitumenbahnen bzw. Folie, die Regenabläufe sind ins Dach integriert
- EG ca. 260 m<sup>2</sup>:
- Wohnbereich: Windfang, umlaufender Flur um das Atrium (mit Außenkamin und Brunnen), Einbauküche mit Elektrogeräten und Durchreiche zum Essbereich, großzügiger Ess- /Wohnbereich, Wohnzimmer mit offenem Kamin, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum
- Schlaftrakt rechtsseitig zum Atrium: 3 Schlafzimmer, 2 Bäder mit Dusche, Badewanne, Waschbecken und WC sowie Einbauschränke
- zum hinteren Garten gelegen der Wellnessstrakt mit Sauna, Tauchbecken, Dusche, WC, Solarium und Umkleidebereich - das große Schwimmbad wird derzeit nicht genutzt, stattdessen wird der Raum heute als großzügiger Loungebereich mit Blick in den großzügigen Garten genutzt
- Windfang mit Arbeitszimmer und über eine Holz-Spindeltreppe Zugang zu den Kellerräumen sowie zur Souterrain-Einliegerwohnung

- Teilkeller - ca. 48 m<sup>2</sup>:
- 1-Zimmer-Einliegerwohnung mit Duschbad/WC
- Flur, Weinkeller, 3 Hobbyräume, 2 Vorratsräume, Heizungsraum
- Bodenbelag Estrich auf Beton, teilweise mit Fliesen oder Teppich

- Heizung: Buderus Gas-
- Zentralheizung
- Fäkalienpumpe

## **GESCHÄFTSHAUS MIT AUSGEBAUTEM DACHGESCHOSS**

- (bisher als Zahnarztpraxis genutzt, Umbau als Wohnhaus möglich)
- Bj 1966, Modernisierung 1975
- Massiv-Bauweise, Rauhputz-Fassade, Innenwände aus Kalksandstein, Geschossdecken Stahlbeton, Holz-Dachkonstruktion, Walmdach
- EG ca. 122 m<sup>2</sup>:
- Windfang, WC, Rezeption, 4 Behandlungsräume mit Tageslicht, Besprechungszimmer, Steri RKL, Röntgen, Dunkelkammer, Wartezimmer, Edelstahlwendeltreppe zum DG
- DG ca. 90 m<sup>2</sup>:
- (entspricht einer kompletten Wohnung)
- Sozialraum mit Küchenzeile, Wirtschaftsraum, Badezimmer mit Wanne/Dusche/WC, Labor mit Kleinaufzug in die Praxis, großes Arbeitszimmer mit offenem Kamin und Einbauschränk
- Spitzboden: zur Lagerung geeignet
- nicht unterkellert
- Buderus Gas-Zentralheizung (derzeit Versorgung über benachbartes Aterium-Haus, ggf. Einbau eigenständiger Heizung erforderlich)
- Ausstattung: Komplette Ausstattung für eine Zahnarztpraxis, Dachrinnenheizung
- Bodenbläge Marmor und Gumminoppenboden
- Garten mit Terrasse
- separat stehende Doppelgarage mit Freisitz
- 5 Außenstellplätze

## **HINWEIS**

- Das Objekt wird mit mit einer Gas-Zentralheizung aus dem benachbarten Wohnhaus versorgt. Daher ist der Einbau einer eigenen Heizungsanlage erforderlich.
- Wir bieten dieses Objekt im Privatauftrag an.
- Energieausweis: nicht vorhanden. Besichtigungen dürfen daher nur unter Vorbehalt erfolgen.

## **Sonstiges**

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen unseres Auftraggebers ohne Gewähr für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Alle unsere Angebote sind nur für Sie, den Interessenten, bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag zu dem nachgewiesenen Objekt zustande, sind Sie verpflichtet, uns den Schaden in Höhe der entgangenen Provision zu ersetzen.

Bei Angeboten aus Insolvenzen oder Bankenverwertungen bedürfen diese der Zustimmung des Insolvenzverwalters oder des Grundpfandgläubigers bzw. eines Zuschlages vom Amtsgericht im Wege einer Zwangsversteigerung.

Hinweis Datenschutz: Zur ordnungsgemäßen Erbringung unserer Dienstleistung, ist eine elektronische Speicherung Ihrer persönlichen Daten vorgesehen. Ausführliche Informationen finden Sie in unserer Datenschutzerklärung, welche wir Ihnen auf Wunsch zusenden, sowie jederzeit über unserer Internetseite zur Verfügung stellen.

