

Exposé

Zweifamilienhaus in Wedemark

Mehrgenerations Objekt in der Wedemark !



Objekt-Nr. OM-357575

Zweifamilienhaus

Verkauf: **275.000 €**

Ansprechpartner:
Matthias Ullmann
Telefon: 05207 9241594
Mobil: 0176 71256161

Auf der Loge 8
30900 Wedemark
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	919,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	1	Schlafzimmer	4
Zimmer	11,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	295,00 m ²	Stellplätze	4
Nutzfläche	65,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Mehr Generations Haus ! Termine zur Besichtigung erfolgen nur mit dem Nachweis, das eine Finanzierung möglich ist ! Bitte beachten, sonst werden keine Besichtigungstermin durchgeführt.

Wir verkaufen ein großes Einfamilienhaus und einen weiteren kleinen Bungalow im hinteren Gartenbereich. Man könnte die Liegenschaft in bis zu drei Wohneinheiten aufteilen. Auf dem Gelände befindet sich noch eine Gartensauna und einem Gartenhaus für Geräte etc. . Die Liegenschaft ist ideal für eine große Familie, oder auch sehr gut für Vermietungen geeignet. Das Wohnhaus 1 hat ca. 150 qm Wohnfläche und einem Wohnkeller mit ca. 65 qm, insgesamt ca. 215 qm. Die helle Wohnung im Souterrain hat einen eigenen Aussenzugang.

Das im Jahr 1996 neu erstellte Hinterhaus wurde als Freizeitgebäude genutzt. Dieses hat ca. 95 qm Fläche und eignet sich hervorragend auch als Büro, Partyraum, Fitnessraum oder barrierefreien Wohnraum. Der Grundriss kann ganz neu nach eigenen Vorstellungen umgestaltet werden. Das vordere Wohnhaus muss im Innern noch renoviert werden. Die Baujahre sind : Vorderhaus ursprünglich 1970 und 1992 Dachgeschoß Ausbau , sowie Vergrößerung des Wohnzimmers. Das Hinterhaus wurde erst 1996 neu erstellt. Anmerkung : Der offizielle Bodenrichtwert aus 2024 beträgt pro Quadratmeter allein schon 150,00 € = 137.850,00 €, daher ist dieser Verkaufspreis mit beiden Gebäuden unschlagbar günstig. Bitte nur Interessenten melden, die bereits schon wissen, dass sie den Kaufpreis auch problemlos finanziert bekommen, sonst werden keine Besichtigungstermine vorgenommen ! Aufgrund schlechter Erfahrungen in der letzten Zeit geht es leider nicht anders.

Ausstattung

Das Wohnhaus № 1 hat im EG 3 Zimmer, Küche Bad. Das OG hat 2 Räume und ein Badezimmer. Das Kellergeschoß mit separaten Eingang hat 2,5 Zimmer + ein Duschbad.

Schöne Raumaufteilung. Im Keller befindet sich die Heizanlage (Öl) Da aber schon ein Gasanschluß im Keller vorhanden ist, kann auch auf problemlos auf Gasversorgung umgestellt werden. Mittlerweile wurde im Haus alle Wasser und Versorgungsleitungen durch einen Sanitär-Meisterbetrieb überprüft und teilweise erneuert. Bitte aber keinen "Neubau" erwarten.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in der Wedemark im Ortsteil Abbensen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	239,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Luftbild 3

Exposé - Galerie



Hausansicht Gartenseite



Vorderseite

Exposé - Galerie



Ansicht mit Hinterhaus



Gartensauna



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Wohnraum OG



Wohnzimmer EG mit Kaminanschl.

Exposé - Galerie



Blick ins freie Land



Innenansicht Hintergebäude

Exposé - Galerie



Bar im Hintergebäude



Blick Terrasse Hinterhaus



Fassade neu verputzt

Exposé - Galerie



Fassade neu verputzt



Gäste Bad EG

Exposé - Galerie



Ansicht Wohnraum Keller



Blick Flur zum Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Hinterhaus Eingang



Ansicht Hinterhaus

Exposé - Galerie



Gemeinschaftsraum



Luftbild 2

Exposé - Galerie

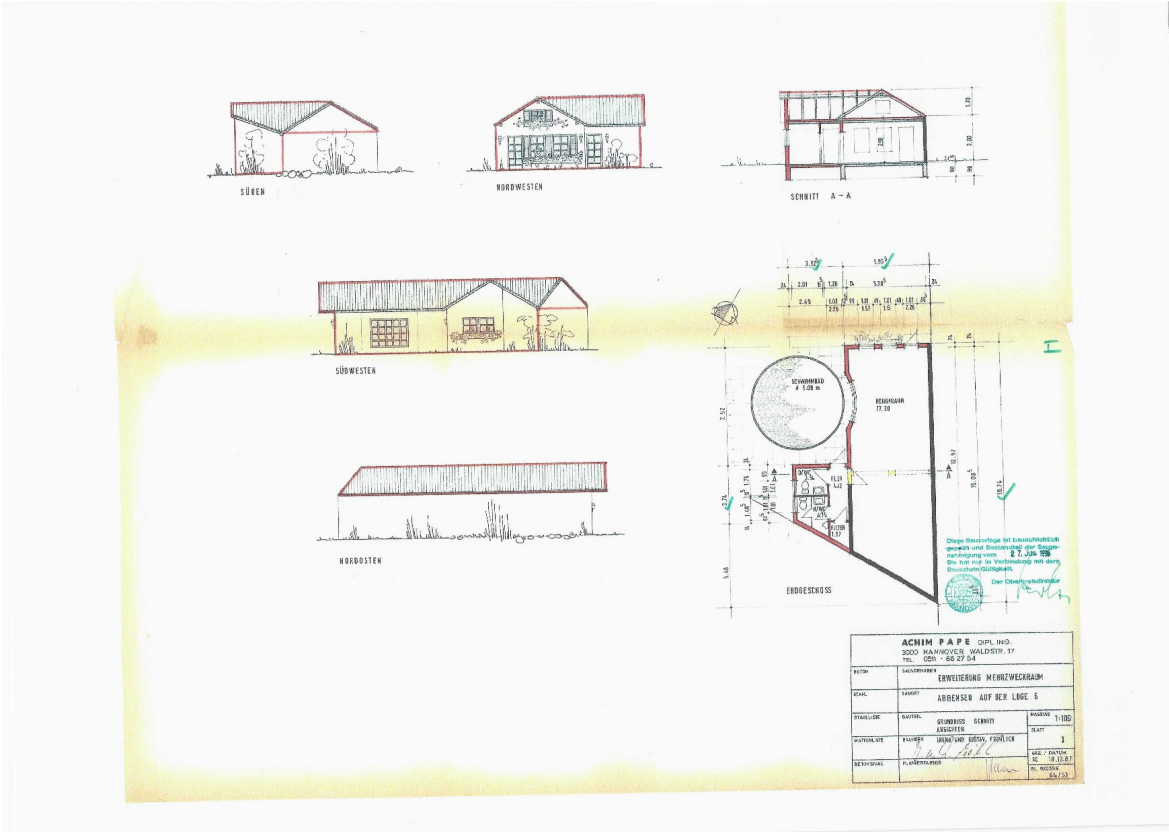


Hinterhaus Terrasse

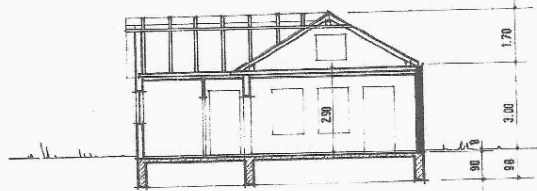
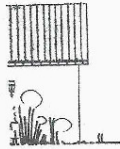


Seitenansicht Vorderhaus

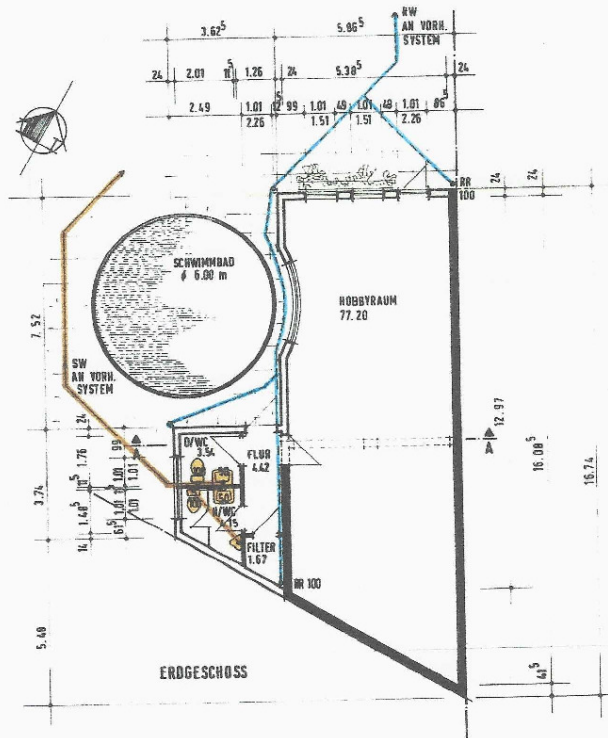
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



SCHNITT A - A



ACHIM PAPE DIPL. ING. 3000 HANNOVER WALDSTR. 17 TEL. 0511 - 66 27 54			
BETON	BAUVORHABEN	ERWEITERUNG MENHZWECKRAUM	
STAHL	BAUORT	ABBENSEN AUF DER LOGE 6	
STAHLISTE	BAUTEIL	GRUNDRISS ANSICHTEN	SCHNITT ANSICHTEN
WÄTTELISTE	BAUHERR:	IRENA UND GUSTAV ERDLICH	
BEKONSTRÄHL	PLANERFASSER	<i>[Signature]</i>	
		MASSSTAB	1:100
		BLATT	1
		GEZ. / DATUM	SP 19.12.87
		BL. GROSSE	64 / 53

Exposé - Grundrisse

1

TECHNISCHE BERECHNUNG für die ERWEITERUNG eines MEHRZWECKRAUMES

Bauherr: Irena und Gustav F R Ö H L I C H
3002 Wedemark 5, Auf der Loge 4
Bauort: 3002 Wedemark 5, Auf der Loge 8

A. BEEAUTE GRUNDFLÄCHE

vorhanden:

$$(8,54 + 3,385) \times 0,5 \times 5,865 = 34,97 \text{ qm}$$

n e u :

$$(8,20 \times 5,865) + 3,625 \times (3,74 + 5,83) \times 0,5 = 65,44 \text{ qm} = \underline{\underline{100,41 \text{ qm}}}$$

Grundstücksgröße:

$$\text{lt. Lageplan} = 919,0 \text{ qm}$$

$$\text{Wohnhaus} = 81,05 \text{ qm}$$

$$\text{Mehrzweckraum} = \underline{100,41 \text{ qm}} = 181,46 \text{ qm}$$

$$\text{GRZ } 181,46 : 919,0 = 0,197$$

B. BERECHNUNG DER WOHN- und NUTZFLÄCHE

Hobbyraum vorhanden:

$$(4,77 + 7,885) \times 0,5 \times 5,385 = \underline{34,07 \text{ qm}}$$

Hobbyraum n e u

$$(5,385 \times 8,20) - \frac{\pi \times 3,615^2 \times 57}{180 \times 2}$$

$$- r^2 \times \sin 28,5 \times \cos 28,5 = \underline{44,15 \text{ qm}} = 77,20 \text{ qm}$$

$$\text{Filter } (0,965 + 1,685) \times 1,26 = 1,67 \text{ qm}$$

$$\text{D/WC } 2,01 \times 1,76 = 3,54 \text{ qm}$$

$$\text{H/WC } (1,485 + 2,64) \times 2,01 = 4,15 \text{ qm}$$

$$\text{Flur } 1,26 \times 3,51 = \underline{4,42 \text{ qm}}$$

$$= \underline{\underline{90,98 \text{ qm}}}$$

Exposé - Grundrisse

Bauherr -
[Handwritten signature]

- Planverfasser -
 3000 HANNOVER 1
 WALDSTR. 7 • TEL. (05 11) 66 27 54
 DIPL.-ING. ACHIM PAPE

Hannover, den 21. September 1989

ERDGESCHOSS = 112,15 qm

 37,41 qm
 149,56 qm

= 11,63 qm
 = 14,46 qm
 = 16,34 qm
 = 41,04 qm
 = 9,15 qm
 = 4,37 qm
 = 8,94 qm
 = 6,22 qm

Einzelzimmer 3,77 x 3,085
 Einzelzimmer 3,77 x 3,835
 Einzelzimmer 3,77 x 4,335
 Tagesraum 4,00 x 10,26
 Kochen
 Bad
 Dielen
 Flur 3,77 x 1,65

E r d g e s c h o s s

BERECHNUNG DER WOHN- und NUTZFLÄCHE NACH DIN 283

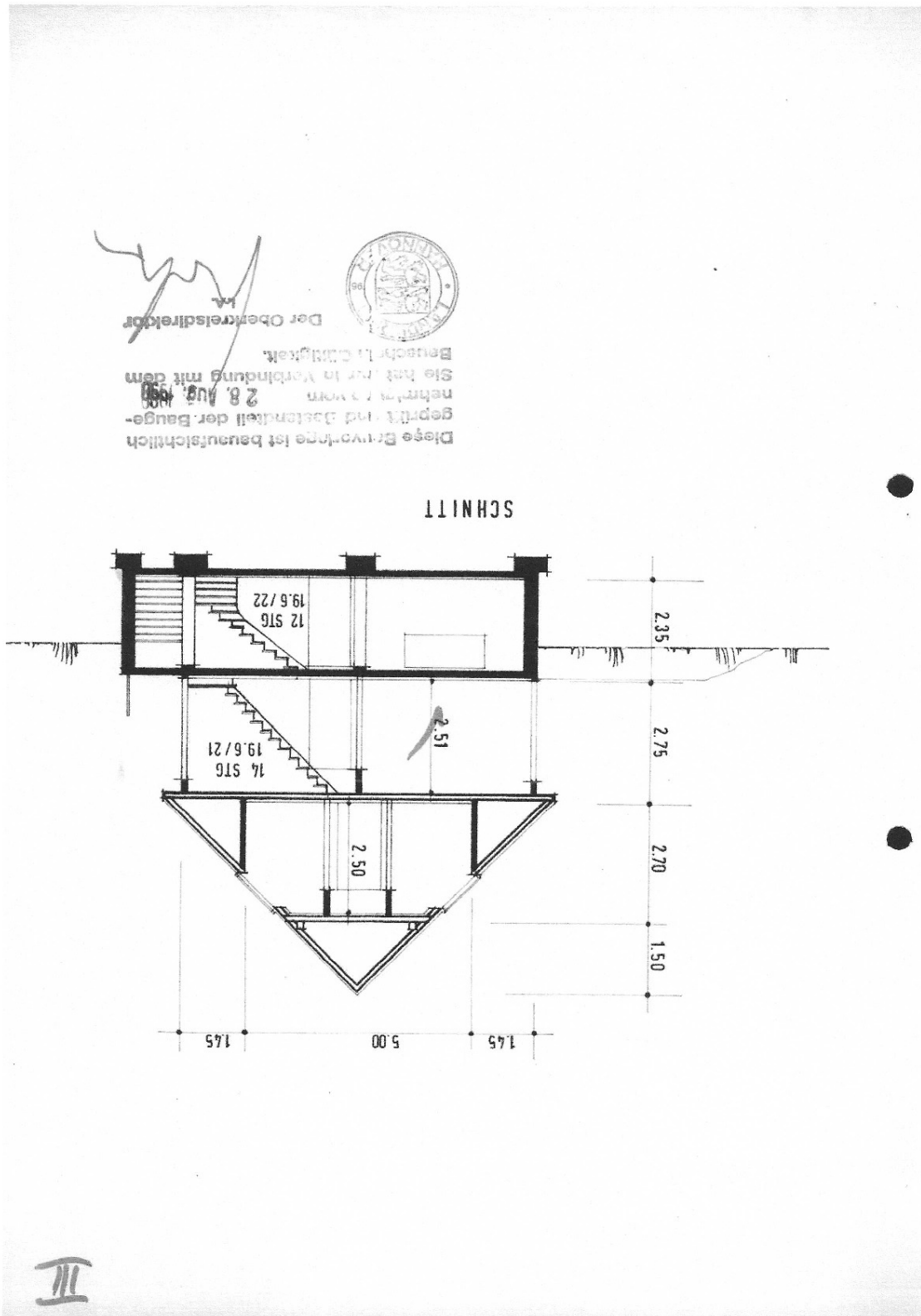
Bauherr: Irena und Gerhard F R Ö H L I C H
 3002 Wedemark 5, Auf der Loge 4
 Bauort: 3002 Wedemark 5, Auf der Loge 6

TECHNISCHE BERECHNUNG für eine
 NUTZUNGSÄNDERUNG am WOHNHAUS

F. 22. SEP 1989

[Handwritten mark]

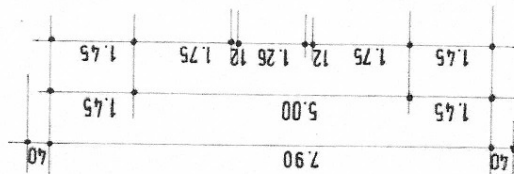
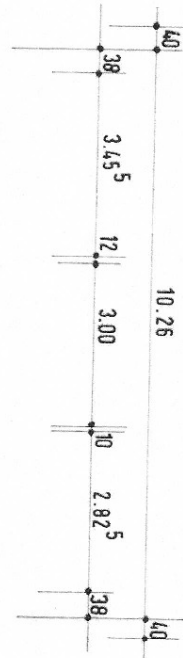
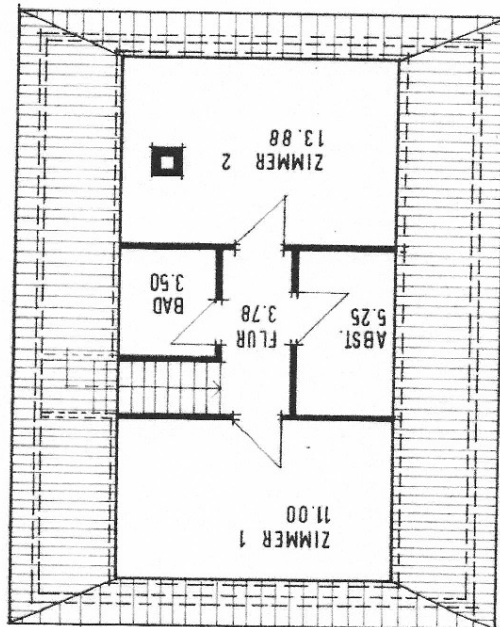
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

ACHIM PAPE DIPL.ING. 3000 HANNOVER WALDSTR.17 TEL. 0511 - 66 27 54		BAUVRHABEN 3 BESTANDS PLAZ NUTZUNGSÄNDERUNG WOHNAUS		STAHL	
ABBENSEN AUF DER LOGE 6		BAUORT		STAHL	
DACHGESCHOSS SCHNITT		BAUTEIL		STAHLSTÄBE	
MASSSTAB 1:100		BLATT 2		MATERIALLISTE	
GEZ. / DATUM SC 17.05.88		PLANVERFASSTER		BETONSTAHL	
BL. GRÖSSE A 3		BAUHERR IRENA U. GUSTAV FRÖHLICH		MATERIALLISTE	

Wfl.
37,4 m²



DACHGESCHOSS

Eingang am 3.0.05.88
Amt 63

