

# Exposé

## Wohn- und Geschäftshaus in Wedemark

### Immobilien GmbH mit Wohn-Gewerbeobjekt und Baugrundstück zu verkaufen !



Objekt-Nr. OM-398423

#### Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **998.000 €**

Ansprechpartner:  
Matthias Ullmann  
Mobil: 0176 71256161

Auf der Loge 7  
3900 Wedemark  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1980	Modernisierung Jahr	2025
Grundstücksfläche	5.045,00 m <sup>2</sup>	Zustand	nach Vereinbarung
Etagen	2	Gesamtfläche	1.350,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	1.000,00 m <sup>2</sup>	Sonstige Flächen	350,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Öl	Stellplätze	24
Preis pro m <sup>2</sup>	851,85 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum	Anzahl Einheiten	32
Übernahmedatum	01.06.2026		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Angeboten wird der Verkauf einer alteingesessenen Immobilien Gesellschaft. Diese Gesellschaft besteht jetzt nur noch aus einem Objekt. Die Liegenschaft wurde bisher als Seniorenheim genutzt und kann jetzt als Wohn-oder Gewerbeimmobilie umgenutzt werden. Das Grundstück mit 5050 qm ist komplett als Bauland ausgewiesen !

Für Kenner : Bebauung nach § 34 !!! Es könnten evtl noch ca. 2500 qm neu bebaut werden. Bodenrichtwert aktuell 150,00 € / m<sup>2</sup> Das Haus ist mit einer Kraft-Wärme Anlage ausgerüstet. Diese liefert eigenständig Strom und Wärme ins Objekt. Die Gesellschaft kann zu 100% übernommen werden oder als Anteilskauf-Gründerwerbsteuerfrei-erworben werden !

## Ausstattung

Achtung : Je nach geplanter Neunutzung könnten evtl noch Kosten für Umbauarbeiten anfallen. Für professionelle Interessenten : Das Objekt kann auch als Gesellschaft erworben werden ! Die Besitz GmbH wird mit 100% der Geschäftsteile veräußert. Näheres gern dann persönlich auf Anfrage.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Das Objekt liegt in der Wedemark im Ortsteil Abbensen und hat eine sehr gute Verkehrsanbindung. Alles zum leben erforderliche, befindet sich in direkter Reichweite.

Der Flughafen Hannover-Langenhagen befindet sich in ca. 10 km Entfernung.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	113,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergiebedarf Wärme	154,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Ansicht Haus 1 Strassenseite

# Exposé - Galerie



Ansicht Gartenseite Haus 1+2



Haupteingang



Liftnlage Haupteingang

# Exposé - Galerie



Blick in das hintere Grundstück

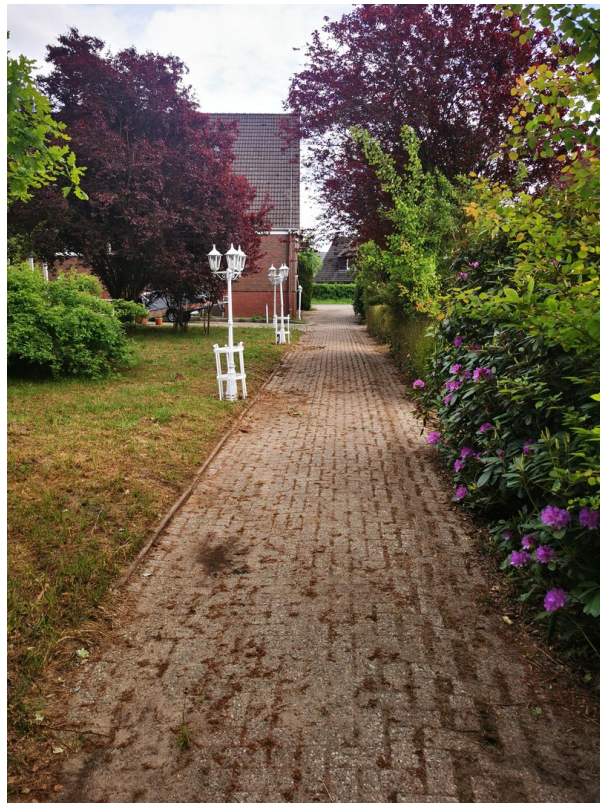


Rückfront Haus 2

# Exposé - Galerie



Treppenhaus

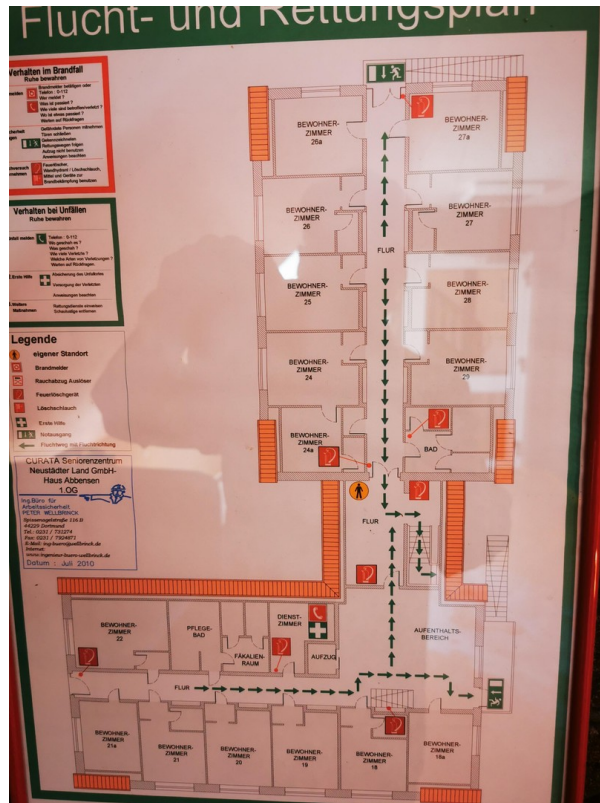


Einfahrt

# Exposé - Galerie



ehemaliges Seniorenap.



Aufteilung 1+2 OG