

# Exposé

**Wohn- und Geschäftshaus in Wedemark**

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



Objekt-Nr. OM-398423

**Wohn- und Geschäftshaus**

Verkauf: **1.050.000 €**

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	Nach Vereinbarung	Anzahl Einheiten	32

# 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-Grunderwerbsteuerfrei-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 kann , wie bereits beschrieben anteilmäßig angekauft werden, so dass die 5% Grundwerbsteuer nicht anfällt. Näheres dann gern persönlich.

### 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

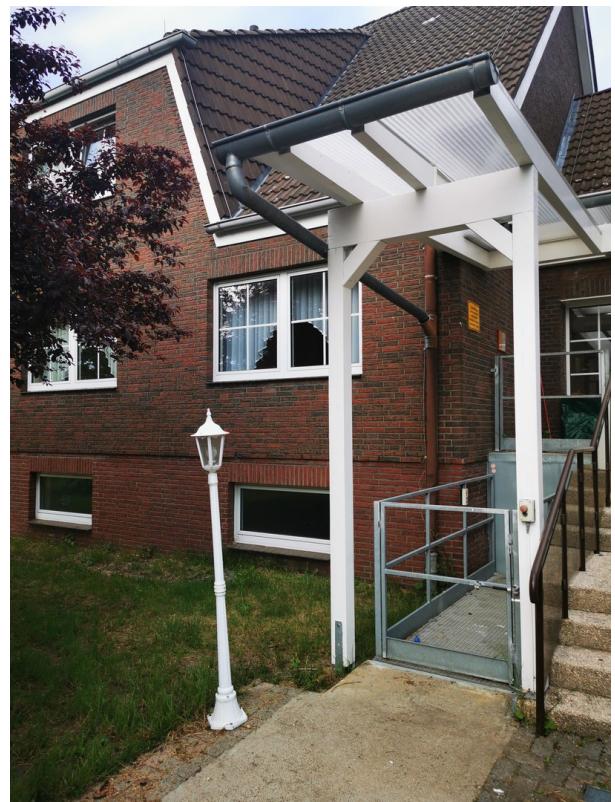
# Exposé - Galerie



Ansicht Gartenseite Haus 1+2

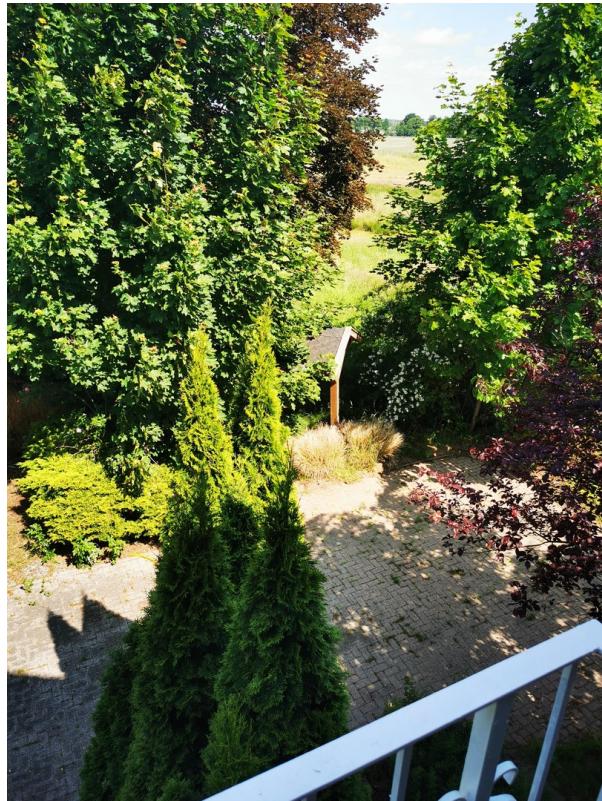


Haupteingang



Liftanlage Haupteingang

# Exposé - Galerie



Blick in das hintere Grundstck

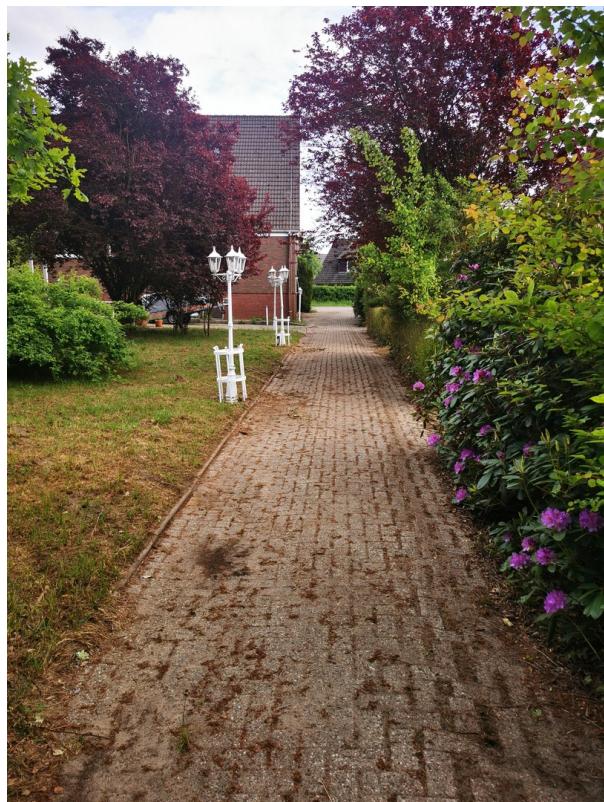


Rückfront Haus 2

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Einfahrt

# Exposé - Galerie



ehemaliges Seniorenap.

