

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Wedemark

### Haus mit Charme



Objekt-Nr. OM-399043

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **285.000 €**

30900 Wedemark  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1938	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	592,00 m²	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	178,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Charmantes Mehrfamilienhaus in Wedemark Brelingen – von privat, attraktive Kapitalanlage mit sicheren Mieteinnahmen

Zum Verkauf steht ein liebevoll gepflegtes Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1938 mit viel Charakter und solider Bausubstanz. Die Immobilie bietet auf zwei Etagen insgesamt 6 Zimmer, verteilt auf zwei separate Wohneinheiten – ideal für Kapitalanleger oder zur späteren Eigennutzung.

Wichtige Eckdaten:

- Zwei separate Wohneinheiten mit insgesamt 6 Zimmern
- Voll unterkellert mit zusätzlichem Stauraum
- Modernisierte Gaszentralheizung (2021)
- Hochwertige 3-fach verglaste Fenster (2019, außer Keller)
- Gedämmtes Dachgeschoss (2014, nicht ausgebaut)
- Drei PKW-Stellplätze direkt am Haus
- Gepflegter Zustand mit Entwicklungspotenzial
- Aktuelle Mieteinnahmen: 14.400 € pro Jahr
- Verkauf von privat

Das Haus ist derzeit vollständig vermietet und generiert stabile Mieteinnahmen. Durch die Modernisierungen der letzten Jahre bietet das Haus zeitgemäßen Wohnkomfort und verbesserte Energieeffizienz.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Wichtiger Hinweis für Besichtigungstermine:

Zum Schutz der aktuellen Mieter und zur Wahrung ihrer Privatsphäre finden Besichtigungen ausschließlich nach Vereinbarung statt.

Weitere Fotos der einzelnen Etagen und Zimmer stellen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse gern zur Verfügung.

## Lage

Lage und Umfeld

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Brelingen der Gemeinde Wedemark in der Region Hannover. Brelingen besticht durch seinen dörflichen Charakter, gepflegte Wohnstraßen und eine angenehme Nachbarschaft. Der nahegelegene Brelinger Berg ist ein beliebtes Naherholungsgebiet und sorgt für hohe Wohnqualität.

Verkehr und Erreichbarkeit

Brelingen bietet eine solide Anbindung an die umliegenden Ortschaften der Wedemark sowie an die Region Hannover. Pendler erreichen die Landeshauptstadt in überschaubarer Zeit;

regionale Bus- und Bahnverbindungen sowie gut ausgebaute Straßen sorgen für flexible Mobilität. Drei PKW-Stellplätze am Haus sind ein zusätzlicher Vorteil.

#### Infrastruktur und Versorgung

Für den täglichen Bedarf stehen Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien und Dienstleister in der Umgebung zur Verfügung. Kindertagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen sowie medizinische Versorgung sind in der Gemeinde erreichbar, was den Standort besonders familienfreundlich macht.

#### Freizeit und Erholung

Der Brelinger Berg und die umliegenden Felder laden zu Spaziergängen, Radtouren und Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Kultur- und Sportangebote in der Wedemark ergänzen das Freizeitangebot.

#### Zielgruppen und Vermietbarkeit

Die Kombination aus ruhiger Lage, guter Infrastruktur und Nähe zur Region Hannover macht das Objekt attraktiv für Familien, Pendler und Kapitalanleger. Die bestehende Vollvermietung und stabile Mieteinnahmen unterstreichen die Eignung als sichere Kapitalanlage.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	221,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Hofseite

# Exposé - Galerie



Hofseite



Gartenseite



# Exposé - Galerie

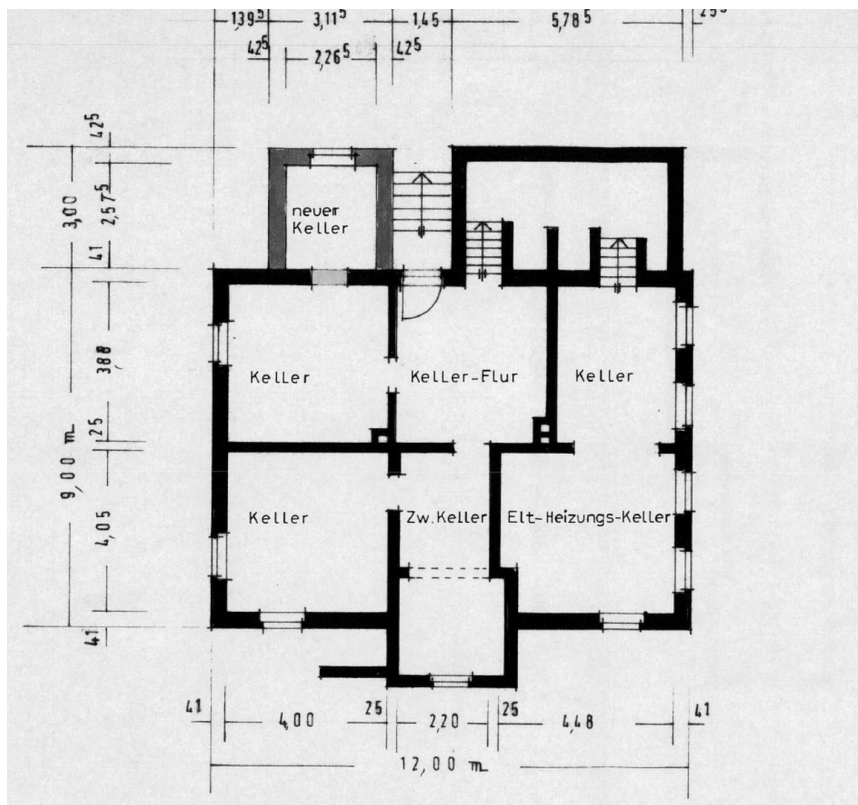


Dachboden

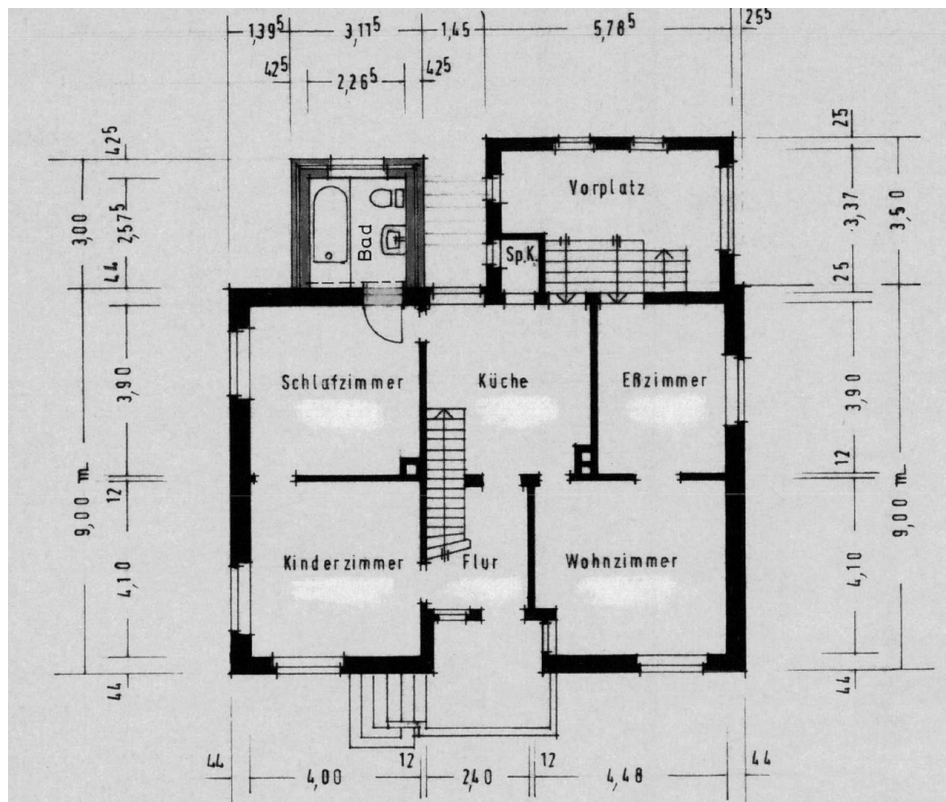


Kellerraum

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller



Grundriss EG