

Exposé

Einfamilienhaus in Wedemark

Provisionsfrei: Freistehendes EFH mit Garage & großem Garten



Objekt-Nr. OM-453759

Einfamilienhaus

Verkauf: **339.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Sebode

Am Jugendheim 5
30900 Wedemark
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1974	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	760,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	6,00	Garagen	2
Wohnfläche	177,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	130,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte, freistehende Einfamilienhaus bietet genau das, was im Speckgürtel Hannovers so selten geworden ist: echte Ruhe, viel Platz auf drei Etagen und ein schönes Grundstück mit fast 760 m² – alles ohne Maklerprovision, direkt vom Eigentümer.

Das Haus wurde 1974 in solider Massivbauweise errichtet und gliedert sich in ein großzügiges Untergeschoss, ein helles Erdgeschoss und ein ausgebautes Obergeschoss.

Die zertifizierte Wohnfläche beträgt 177 m² nach Wohnflächenverordnung – verteilt auf großzügige, gut geschnittene Räume, die Familien mit Kindern oder Menschen mit viel Platzbedarf ideale Möglichkeiten bieten.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem außergewöhnlich großen Wohn- und Essbereich von 65 m², der direkt auf die überdachte Terrasse und den Garten führt – ein perfekter Rahmen für Familienalltag und gemeinsame Abende im Freien. Küche, Diele, Gäste-WC und Windfang vervollständigen das Erdgeschoss. Die Garage mit Grube und direktem Hauszugang bietet Platz für Fahrzeug, Fahrräder und mehr.

Im Obergeschoss finden sich ein großes Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer, ein vollständiges Bad sowie eine Loggia.

Der vollständig ausgebaute Keller (über 131 m² Nutzfläche) bietet Waschküche, Heizungsraum, großen Kellerraum sowie separate Vorratsräume – Stauraum in einem Umfang, den Neubauten heute kaum noch bieten.

Durch bauliche Anpassungen – etwa die Aufteilung des großen Obergeschoss-Zimmers oder das Umsetzen der Küche mit in den großen Wohn-/Essbereich – lassen sich bei Bedarf weitere individuelle Raumeinheiten schaffen.

Alle wesentlichen Unterlagen liegen vollständig und aktuell vor: amtlich zertifizierte Wohnflächenberechnung (WoFIV), Flächennachweis nach DIN 277, Kubaturberechnung, Baulastenauskunft (keine Baulast eingetragen), aktuelle Liegenschaftskarte sowie maßstabsgerechte Grundrisse aller Geschosse.

Hinweis für Käufer mit Weitblick: Der aktuelle Energieausweis weist die Klasse H aus – typisch für ein Bestandsgebäude aus den 1970er Jahren. Der Schritt zu Energieeffizienzklasse C oder D lässt sich durch den Einbau einer modernen Luft-Wasser-Wärmepumpe vergleichsweise unkompliziert realisieren. Diese Maßnahme wird vom Staat mit bis zu 70 % der förderfähigen Kosten bezuschusst (KfW-Programm 458) – ein echter Mehrwert, der beim Hauskauf in dieser Preisklasse von Beginn an mitgedacht werden kann.

Das Objekt wird im gepflegten Ist-Zustand verkauft, provisionsfrei und ohne Makler, direkt vom Eigentümer.

Ausstattung

- Ölzentralheizung mit Baujahr 1978, Warmwasserbereitung über die Heizungsanlage
- Elektrische Sonnenmarkise auf der Terrasse und ebenfalls an der nach Süden ausgerichteten Loggia
- Elektrische Außenrollos im Erdgeschoss an der Ostseite
- Außenstellplatz vor der Garage vorhanden
- Die Elektroinstallation ist dreiaderig ausgeführt
- Alle Räume mit Tageslicht, keine Dunkelräume
- Gäste-WC im Erdgeschoss und im Kellergeschoss
- Sämtliche Flächennachweise (WoFIV, DIN 277, Kubatur) sowie eine aktuelle Baulastenauskunft (keine Baulast eingetragen) liegen vor und werden vollständig übergeben.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Besichtigung nach vorheriger Terminvereinbarung.

Alle relevanten Unterlagen – Grundrisse, Energieausweis, Flächennachweise und Baulastenauskunft – werden vorab als digitale Version zur Verfügung gestellt.

Ernsthaften Kaufinteressenten bitten wir, sich vorab kurz vorzustellen. Eine Finanzierungsbestätigung der Bank wird vor Notartermin erbeten.

Lage

Die Wedemark liegt nördlich von Hannover – ruhig, grün und dabei bestens angebunden. Der Ortsteil Gailhof grenzt unmittelbar an Mellendorf, den Hauptort der Gemeinde Wedemark, wo sich alle Einrichtungen des täglichen Lebens befinden: Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Grundschule und weiterführende Schulen sowie Kindergärten sind bequem erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist für eine ländliche Lage ausgesprochen gut: Über die B6 oder A7 erreicht man Hannover mit dem Auto in rund 25 Minuten. Der Bahnhof Mellendorf (S-Bahn, Linie S4) verbindet die Wedemark ebenfalls in rund 20 Minuten direkt mit dem Hannoveraner Hauptbahnhof. Damit eignet sich das Haus ideal für Familien, bei denen ein oder beide Elternteile in Hannover arbeiten und trotzdem das Aufwachsen der Kinder im Grünen ermöglichen möchten.

Die unmittelbare Wohnumgebung ist ruhig und von gewachsener Einfamilienhausbebauung geprägt. Spazierwege in die freie Natur der Wedemark beginnen direkt vor der Haustür. Kein Durchgangsverkehr, keine gewerblichen Nutzungen in der Nachbarschaft.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	294,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Rückseite



Sonnenterrasse

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Flur

Exposé - Galerie



Gäste WC



Küche

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Schlafzimmer 1 OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 OG



Loggia

Exposé - Galerie



Flur KG



Großer Kellerraum

Exposé - Galerie



Waschküche mit Gartenausgang



Vorratsraum

Exposé - Galerie



Gesamtübersicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundrisse KG



Exposé - Grundrisse



Grundriss DG

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Gültig bis: 17.07.2034

Registriernummer: NI-2024-005221162

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, freistehend		
Adresse	Am Jugendheim 5 30900 Wedemark		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1974		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1978		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	204	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Heizöl		
Erneuerbare Energien ³	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen übersichtliche Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)
André Gierke
Gebäudeenergieberater im Handwerk
Roter Weg 8
30855 Langenhagen

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 17.07.2024

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

