

# Exposé

## Reihenendhaus in Wedemark

### Neuwertiges KfW-40-Familienhaus mit Garten – Erstbezug Ende 2024, Elze Wedemark



Objekt-Nr. **OM-455522**

**Reihenendhaus**

Vermietung: **1.800 € + NK**

30900 Wedemark  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	360,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.08.2026
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	134,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	2
Nebenkosten	53 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	5.400 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Neuwertiges Reihenendhaus in familienfreundlicher Lage, Erstbezug Ende 2024 — moderner KfW-40-Neubau mit rund 134 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Wohnebenen, 5 Zimmern, eigenem Garten und zwei Stellplätzen direkt am Haus (zusätzlich bequemes Parken vor der Tür).

Das Haus überzeugt durch eine durchdachte, helle Aufteilung: im Erdgeschoss ein offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit hochwertiger Einbauküche; im Dachgeschoss die Schlaf- und Kinderzimmer (teils mit Dachschrägen) sowie zwei Bäder. Eichenparkett in den Wohnräumen, durchgängig hochwertige Materialien.

Als Effizienzhaus mit Wärmepumpe und Photovoltaikanlage sind die Nebenkosten außergewöhnlich niedrig — ein echter Vorteil bei den heutigen Energiepreisen.

Verfügbar ab 1. August 2026. Die Anmietung ist möbliert, teilmöbliert oder unmöbliert möglich (Umfang nach Vereinbarung). Aufgrund eines berufsbedingten Auslandsaufenthalts vermieten wir unser Familienhaus für voraussichtlich 3–4 Jahre. Mindestmietdauer 2 Jahre, der Mietvertrag wird unbefristet geschlossen.

Hinweis zur Ehrlichkeit: Es handelt sich um ein Reihenendhaus (kein freistehendes Haus) in einem ruhigen, weitgehend fertiggestellten Neubaugebiet — vereinzelt finden noch Bautätigkeiten in der Umgebung statt. Durch Treppe und Dachschrägen ist das Haus nicht barrierefrei.

Provisionsfrei — Vermietung direkt durch die Eigentümer. Die genaue Adresse und weitere Fotos gerne nach kurzem Vorabkontakt.

## Ausstattung

- KfW-40-Effizienzhaus, Erstbezug Ende 2024
- Luft-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung; Photovoltaikanlage → sehr niedrige Energie-/Nebenkosten
- Smart Home: KNX-Bussystem, Home Assistant
- Wallbox für Elektrofahrzeug
- Eichenparkett in den Wohnräumen, Fliesen in den Bädern
- Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten
- Bodengleiche Dusche und Doppelwaschtisch im Hauptbad, zweites Bad mit Dusche, Gäste-WC
- Elektrische Rolläden
- Hauswirtschaftsraum
- Automatische Gartenbewässerung (Hunter-Anlage)
- Dreifachverglasung, Neubaustandard
- Energiebedarfsausweis Klasse A+ (Endenergiebedarf ca. 14 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Energieträger Strom/Wärmepumpe, Baujahr 2024)
- Möblierung nach Vereinbarung (möbliert / teilmöbliert / unmöbliert)

Versorgungskosten:

Stromkosten inkl. heizen erfahrungsgemäß niedrig durch KfW-40 + Wärmepumpe + PV-Anlage (~100–130 €/Mon für 4-Personen-Familie).

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Gäste-WC

**Lage**

Ruhige, familienfreundliche Wohnstraße in der Gemeinde Wedemark (nördliches Umland von Hannover) — junge Nachbarschaft, viele Familien.

Sehr gute Anbindung: zur S-Bahn-Station sind es nur rund 6 Minuten zu Fuß, mit der S5 ist man in ca. 26 Minuten am Hauptbahnhof Hannover; der Flughafen Hannover-Langenhagen ist in etwa 17 Autominuten erreichbar.

Im Umfeld: Kindergarten, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten (Lebensmittelmarkt, Apotheke), Ärzte und Naherholung sind gut erreichbar.

Für Berufspendler interessant: Sennheiser-Campus Wennebostel ca. 11 Autominuten, Rossmann-Zentrale Burgwedel ca. 15 Minuten, Großraum Hannover (Continental, Hannover Re, Talanx u. a.) ca. 25–30 Minuten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	14,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



# Exposé - Galerie



Eingang



Gästebad

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer