

Exposé

Zweifamilienhaus in Wedemark

Superschnäppchen in der Wedemark



Objekt-Nr. **OM-307822**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **275.000 €**

Ansprechpartner:
Matthias Ullmann
Telefon: 0207 9241594
Mobil: 0176 71256161

Auf der Loge 8
30900 Wedemark
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	919,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	9,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	250,00 m ²	Stellplätze	4
Nutzfläche	65,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Achtung Schnäppchenjäger ! Zwei Häuser zum Preis von Einem !

Wir verkaufen ein Einfamilienhaus mit einem weiteren Haus im Garten, sowie einer Gartensauna und einem weiteren Gartenhaus für Geräte oder auch als Gewächshaus etc

nutzbar. Beide Häuser wurden bisher als Seniorenwohnen genutzt und standen einige Zeit nach Aufgabe der Einrichtung leer. Die Liegenschaft ist ideal für eine große Familie, oder wenn Opa und Oma mit einziehen wollen. Das Wohnhaus 1 hat ca. 150 qm Wohnfläche und einem Wohnkeller mit ca. 65 qm. Dieser hat auch einen eigenen Eingang.

Das im Jahr 1996 neu erstellte Haus im Garten, wurde als Aufenthaltsgebäude für die Senioren genutzt. Dieses hat ca. 100 qm Fläche und eignet sich hervorragend auch als Büro, Partyraum, Fitnessraum oder barrierefreien Wohnraum. Der Grundriss kann ganz neu nach eigenen Vorstellungen umgestaltet werden. Das vordere Wohnhaus muss im Innern noch renoviert werden. Die Baujahre sind : Vorderhaus ursprünglich 1970 und 1992 Dachgeschoß Ausbau , sowie Vergrößerung des Wohnzimmers. Das Hinterhaus wurde erst 1996 neu erstellt. Wir haben auf Wunsch auch günstige Handwerker an der Hand, die das nach eigenen Vorstellungen ausführen könnten. Wir verkaufen diese Liegenschaft nur, da wir sie selbst nicht nutzen können. Anmerkung : Der offizielle Bodenrichtwert aus 2024 beträgt pro Quadratmeter allein schon 150,00 € = 137.850,00 €. Bitte nur Interessenten melden, die bereits schon wissen, dass sie den Kaufpreis auch problemlos finanziert bekommen !

Ausstattung

Das Wohnhaus № 1 hat im EG 3 Zimmer, Küche Bad. Das OG hat 2 Räume und ein Badezimmer. Das Kellergeschoß mit separaten Eingang hat 2,5 Zimmer + ein Duschbad.

Schöne Raumaufteilung. Im Keller befindet sich die Heizanlage (Öl) die auch das Haus im

Garten mitversorgt. Da aber schon ein Gasanschluß im Keller vorhanden ist, kann auch auf problemlos auf Gasversorgung umgestellt werden. Mittlerweile wurde im Haus alle Wasser und Versorgungsleitungen durch einen Sanitär-Meisterbetrieb überprüft und teilweise erneuert. Ebenfalls wurde die Aussenfassade neu verputzt.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in der Wedemark im Ortsteil Abbensen.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	239,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Vorderseite

Exposé - Galerie



Ansicht mit Hinterhaus



Gartensauna



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Wohnraum OG



Wohnzimmer EG mit Kaminanschl.

Exposé - Galerie



Blick ins freie Land



Innenansicht Hintergebäude

Exposé - Galerie



Bar im Hintergebäude



Blick Terrasse Hinterhaus



Fassade neu verputzt

Exposé - Galerie



Fassade neu verputzt



Gäste Bad EG

Exposé - Galerie

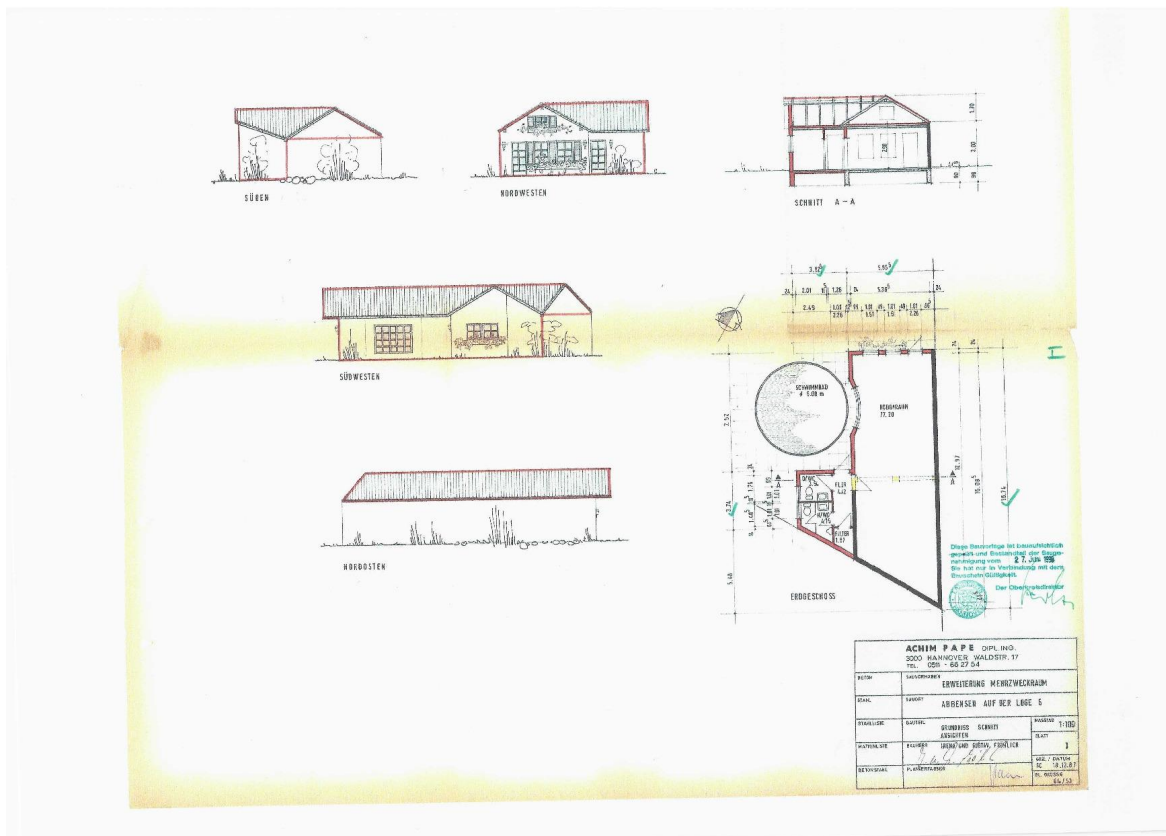


Ansicht Wohnraum Keller

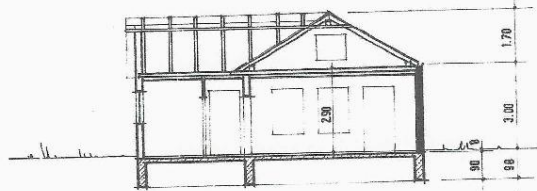
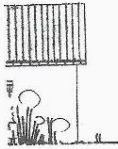


Blick Flur zum Wohnzimmer

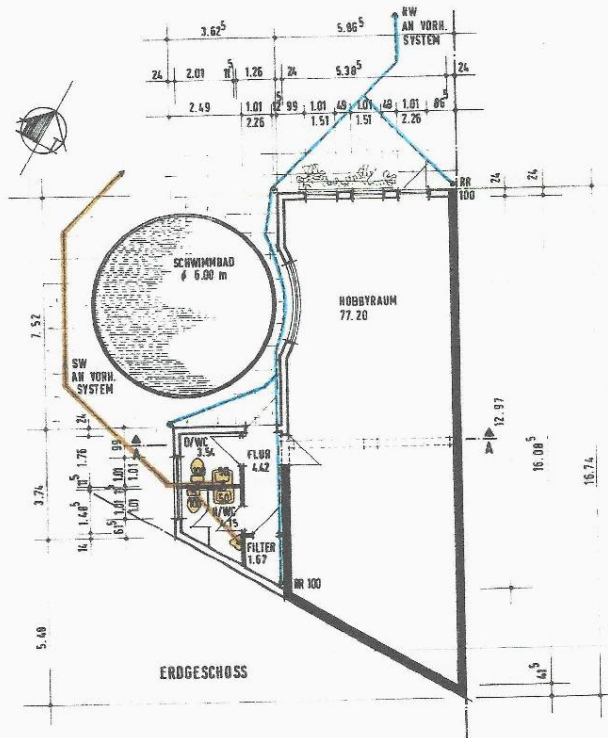
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



SCHNITT A - A



ACHIM PAPE DIPL. ING. 3000 HANNOVER WALDSTR. 17 TEL. 0511 - 66 27 54			
BETON	BAUVORHABEN	ERWEITERUNG MENNZWECKRAUM	
STAHL	BAUORT	ABBENSEN AUF DER LOGE 6	
STAHLLISTE	BAUTEIL	GRUNDRISS ANSICHTEN	SCHNITT ANSICHTEN
WÄTTELLISTE	BAUHERR:	IRENA UND GUSTAV ERDLICH	
BEKONSTRWAHL	PLANNERFASSER	<i>[Signature]</i>	
		MASSTAB	1:100
		BLATT	1
		GEZ. / DATUM	5/0 19.12.07
		BL. GROSSE	64 / 53

Exposé - Grundrisse

1

TECHNISCHE BERECHNUNG für die ERWEITERUNG eines MEHRZWECKRAUMES

Bauherr: Irena und Gustav F R Ö H L I C H
3002 Wedemark 5, Auf der Loge 4
Bauort: 3002 Wedemark 5, Auf der Loge 68

A. BEEAUTE GRUNDFLÄCHE

vorhanden:

$$(8,54 + 3,385) \times 0,5 \times 5,865 = 34,97 \text{ qm}$$

n e u :

$$(8,20 \times 5,865) + 3,625 \times (3,74 + 5,83) \times 0,5 = 65,44 \text{ qm} = \underline{\underline{100,41 \text{ qm}}}$$

Grundstücksgröße:

$$\text{lt. Lageplan} = 919,0 \text{ qm}$$

$$\text{Wohnhaus} = 81,05 \text{ qm}$$

$$\text{Mehrzweckraum} = \underline{100,41 \text{ qm}} = 181,46 \text{ qm}$$

$$\text{GRZ } 181,46 : 919,0 = 0,197$$

B. BERECHNUNG DER WOHN- und NUTZFLÄCHE

Hobbyraum vorhanden:

$$(4,77 + 7,885) \times 0,5 \times 5,385 = \underline{34,07 \text{ qm}}$$

Hobbyraum n e u

$$(5,385 \times 8,20) - \frac{\pi \times 3,615^2 \times 57}{180 \times 2}$$

$$- r^2 \times \sin 28,5 \times \cos 28,5 = \underline{44,15 \text{ qm}} = 77,20 \text{ qm}$$

$$\text{Filter } (0,965 + 1,685) \times 1,26 = 1,67 \text{ qm}$$

$$\text{D/WC } 2,01 \times 1,76 = 3,54 \text{ qm}$$

$$\text{H/WC } (1,485 + 2,64) \times 2,01 = 4,15 \text{ qm}$$

$$\text{Flur } 1,26 \times 3,51 = \underline{4,42 \text{ qm}}$$

$$= \underline{\underline{90,98 \text{ qm}}}$$

Exposé - Grundrisse

Bauherr -
[Signature]

- Planverfasser -
 3000 HANNOVER 1
 WALDSTR. 17 • TEL. (05 11) 66 27 54
 DIPL.-ING. ACHIM PAPE

Hannover, den 21. September 1989

ERDGESCHOSS = 112,15 qm
 = 37,41 qm
 = 149,56 qm

Einzelzimmer	3,77 x 3,085	=	11,63	qm
Einzelzimmer	3,77 x 3,835	=	14,46	qm
Einzelzimmer	3,77 x 4,335	=	16,34	qm
Tagesraum	4,00 x 10,26	=	41,04	qm
Kochen	unverändert	=	9,15	qm
Bad	unverändert	=	4,37	qm
Dielen	unverändert	=	8,94	qm
Für	3,77 x 1,65	=	6,22	qm

E r d g e s c h o s s

BERECHNUNG DER WOHN- und NUTZFLÄCHE NACH DIN 283

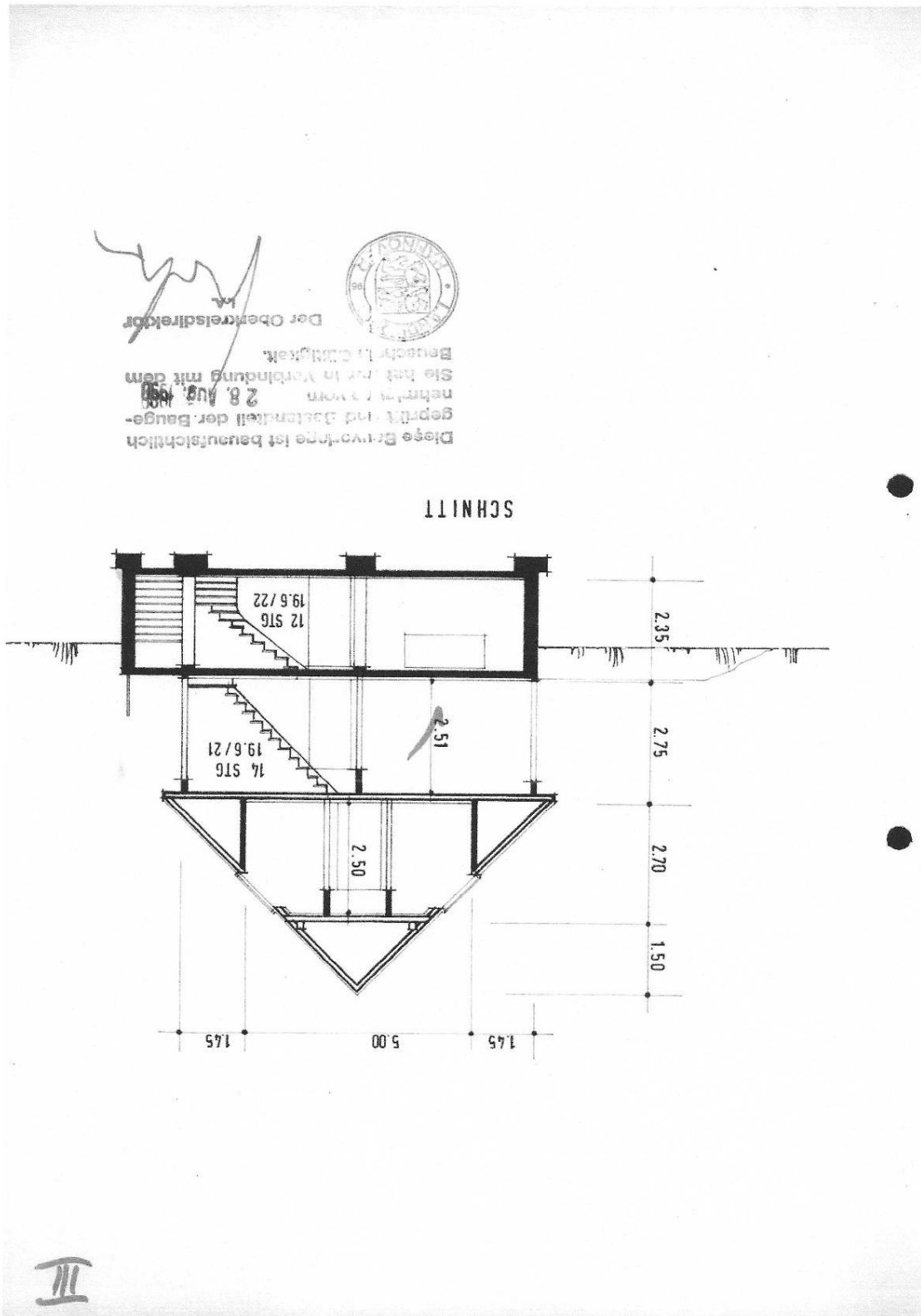
Bauherr: Irena und Gerhard F R Ö H L I C H
 3002 Wedemark 5, Auf der Loge 4
 Bauort: 3002 Wedemark 5, Auf der Loge 6

TECHNISCHE BERECHNUNG für eine
 NUTZUNGSÄNDERUNG am WOHNHAUS

22. SEP 1989
[Signature]

[Signature]

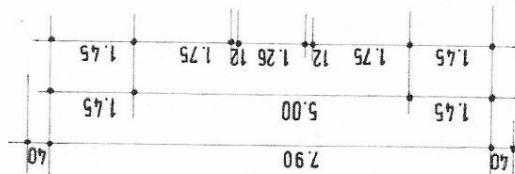
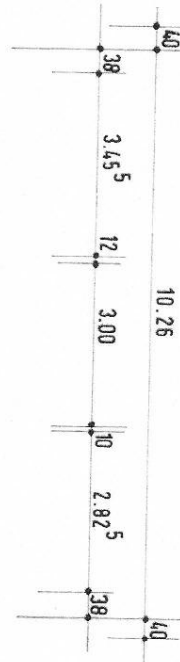
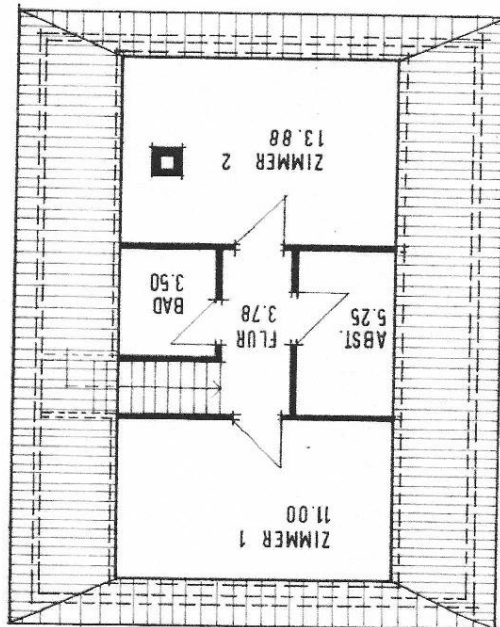
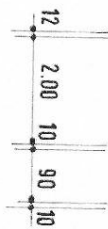
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

ACHIM PAPE DIPL.ING. 3000 HANNOVER WALDSTR.17 TEL. 0511 - 66 27 54		BETON	BAUVRHABEN 3 BESTANDS PLATZ NUTZUNGSÄNDERUNG WOHNAUS	STAHL	BAUORT ABBENSEN AUF DER LOGE 6
MASSSTAB 1:100		STAHLSTÄBE	BAUTEIL DACHGESCHOSS SCHNITT	MATERIALLISTE	BLATT 2
GEZ. / DATUM SC 17.05.88		BAUHERR IRENA U. GUSTAV FRÖHLICH		MATERIALLISTE	PLANVERFASSTER
BL. GRÖSSE A 3		PLANVERFASSTER		BETONSTAHL	

Wfl.
37,4 m²



DACHGESCHOSS

Eingang am 3.0.05.88
Amt 63

