

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Wedemark Wedemark-Achtung-Schnäppchenjäger-



Objekt-Nr. **OM-312476**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **298.000 €**

Ansprechpartner:  
VAPA GmbH / M. Ullmann

Auf der Loge 4  
30900 Wedemark  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.102,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	14
Zimmer	20,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	400,00 m <sup>2</sup>	Garagen	3
Nutzfläche	72,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Verkauf beginnt erst am Montag, dem 16.09.2024 ! Vorher keine Besichtigungstermine möglich .Großes Haus in der Wedemark OT-Abbensen. Flexibel nutzbar als Einfamilien-bis Vier Familienhaus. Bisher als Verwaltung-und Unterbringung von Mitarbeitern einer Altenpflege Einrichtung genutzt. Kann privat-aber auch gewerblich genutzt werden ! Absolutes Preis Schnäppchen mit insgesamt 472 qm Wohn-Nutzfläche. 3 Garagen im Haus. Der Innenbereich ist renovierungsbedürftig.

## Ausstattung

Das Haus kann in bis zu vier Einheiten geteilt werden. Kann aber auch nur komplett oder mit 2 Parteien genutzt werden. Wir haben insgesamt 4 Hauseingänge, daher alles aufteilungsmäßig recht flexibel.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Bitte nur Interessenten, die in der Lage sind so ein Objekt finanzieren zu können. Sprich, schon mit einer Bank gesprochen haben. Aufgrund schlechter Erfahrung, müssen wir diese mal direkt ansprechen. Das Expose kann man unter [www.ohne-makler.net](http://www.ohne-makler.net) direkt auch ausgedrucken !

## Lage

Verkehrsgünstige Lage in der Wedemark OT Abbensen. Der Flughafen Hannover-Langenhagen ist ca. 9 km entfernt.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

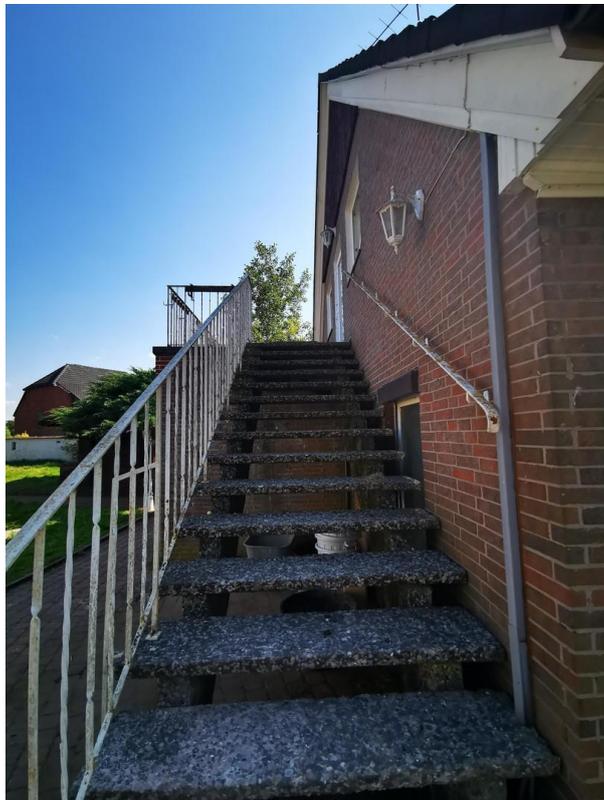
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	330,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

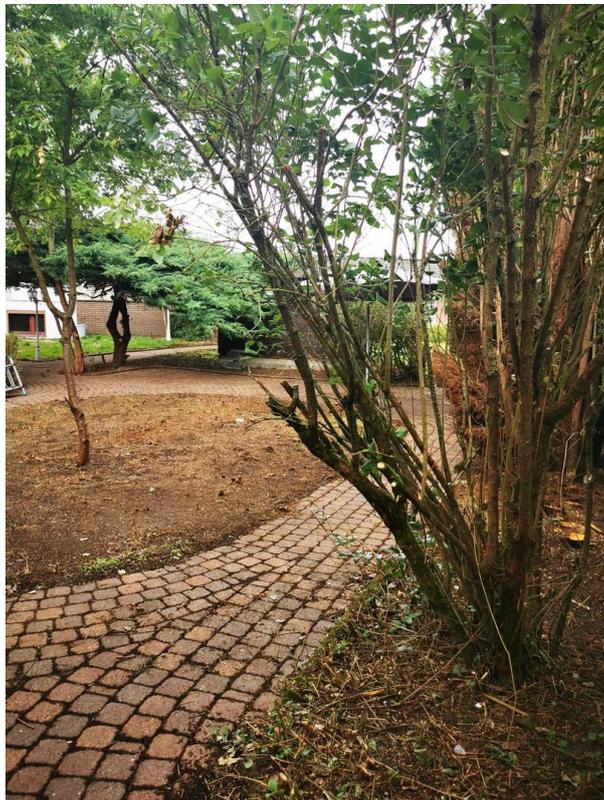
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



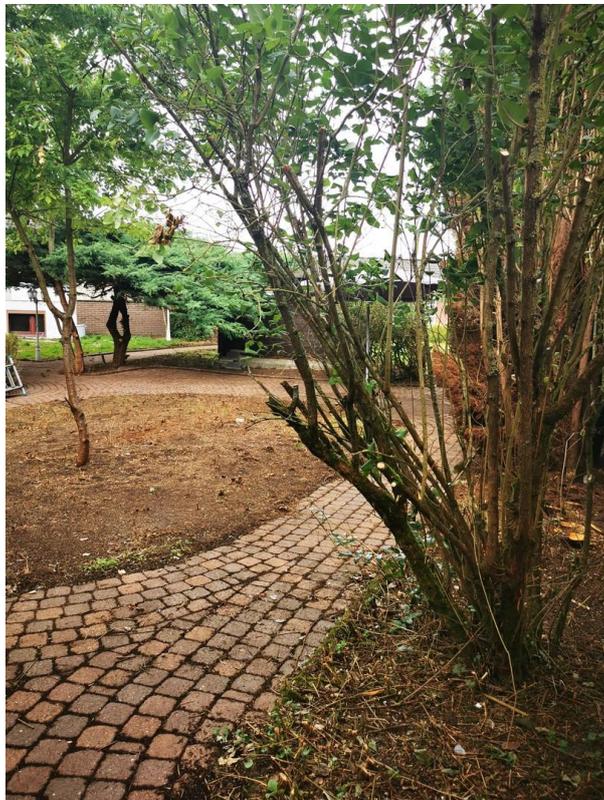
Blick ins Büro



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



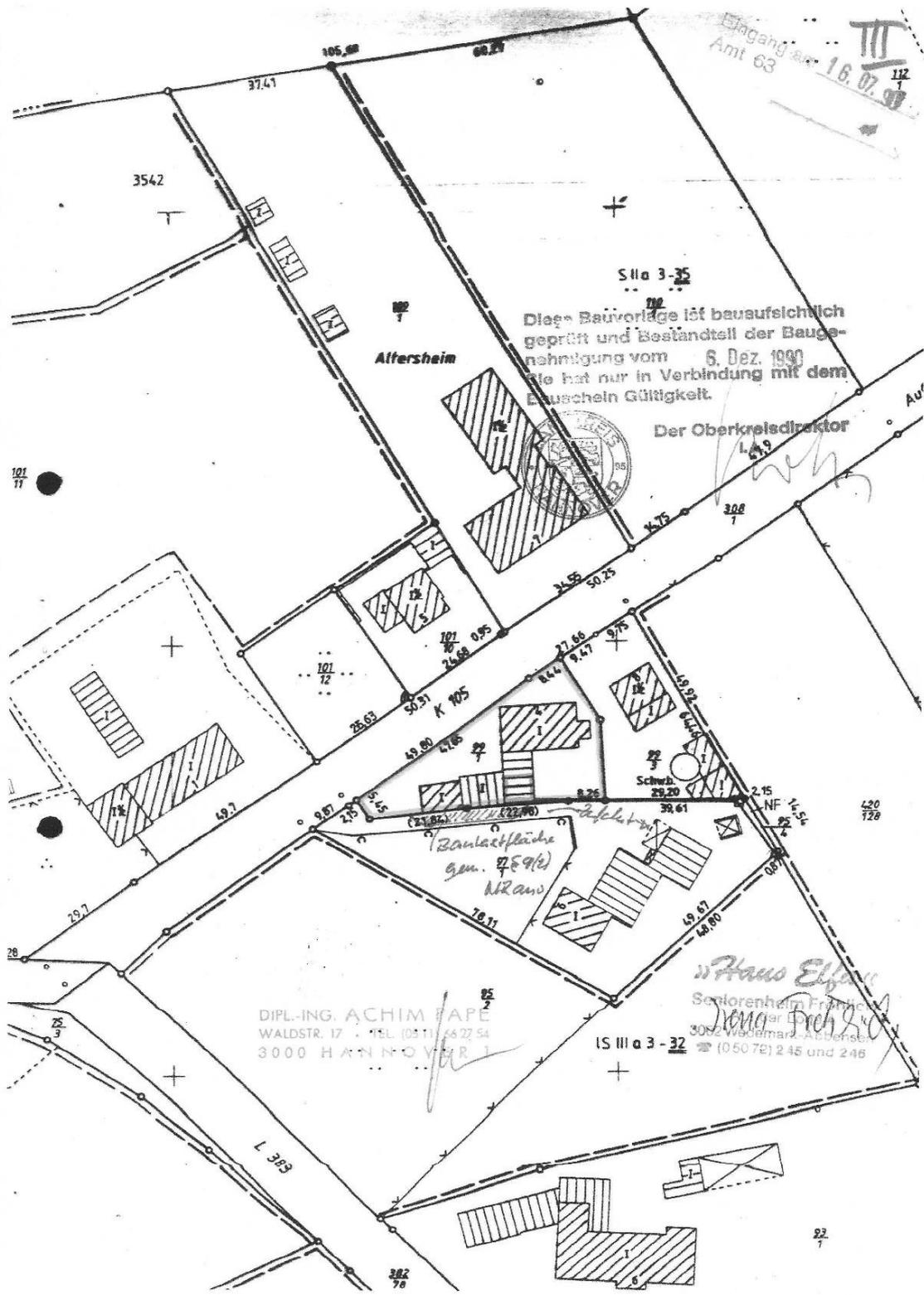
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

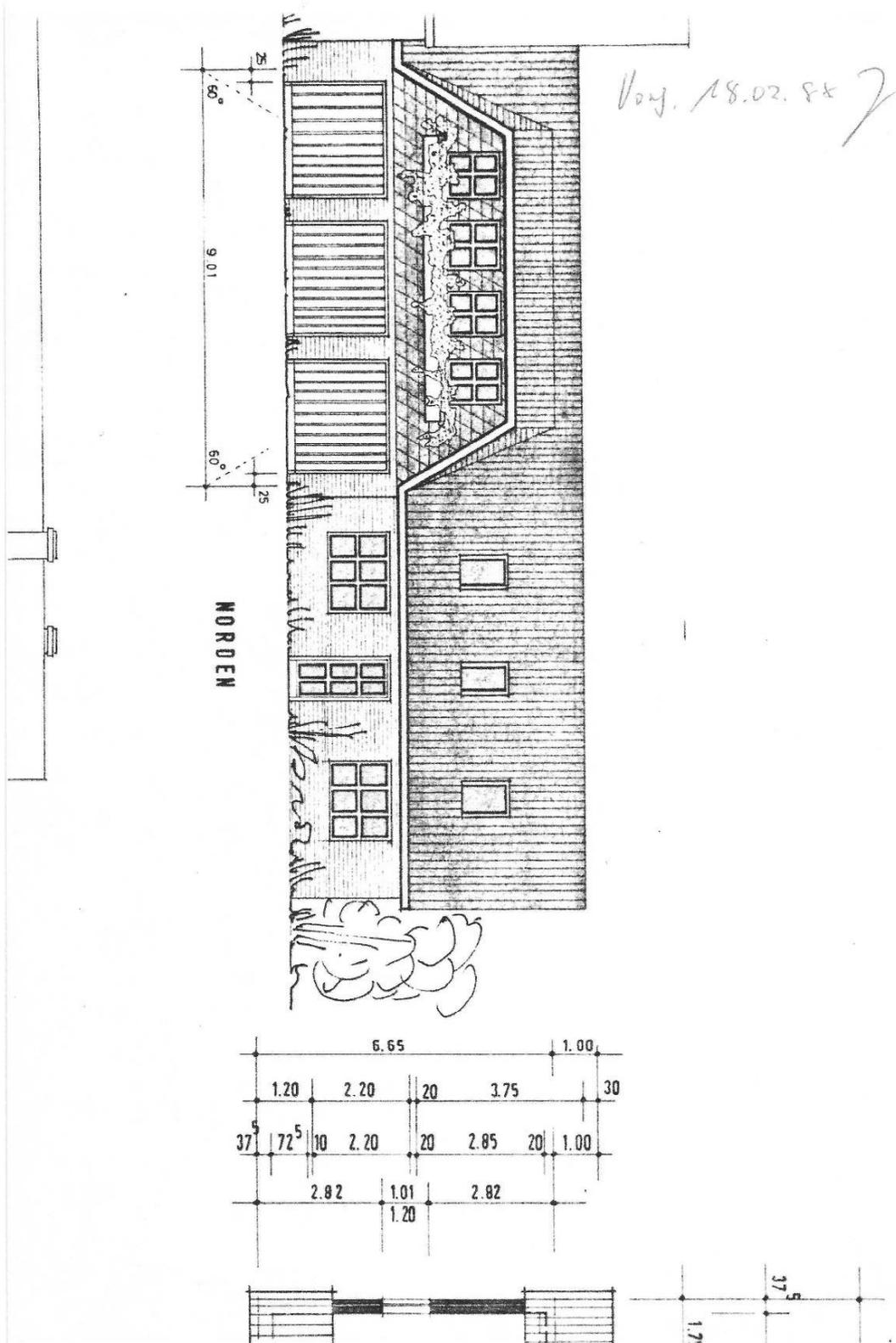


# Exposé - Grundrisse

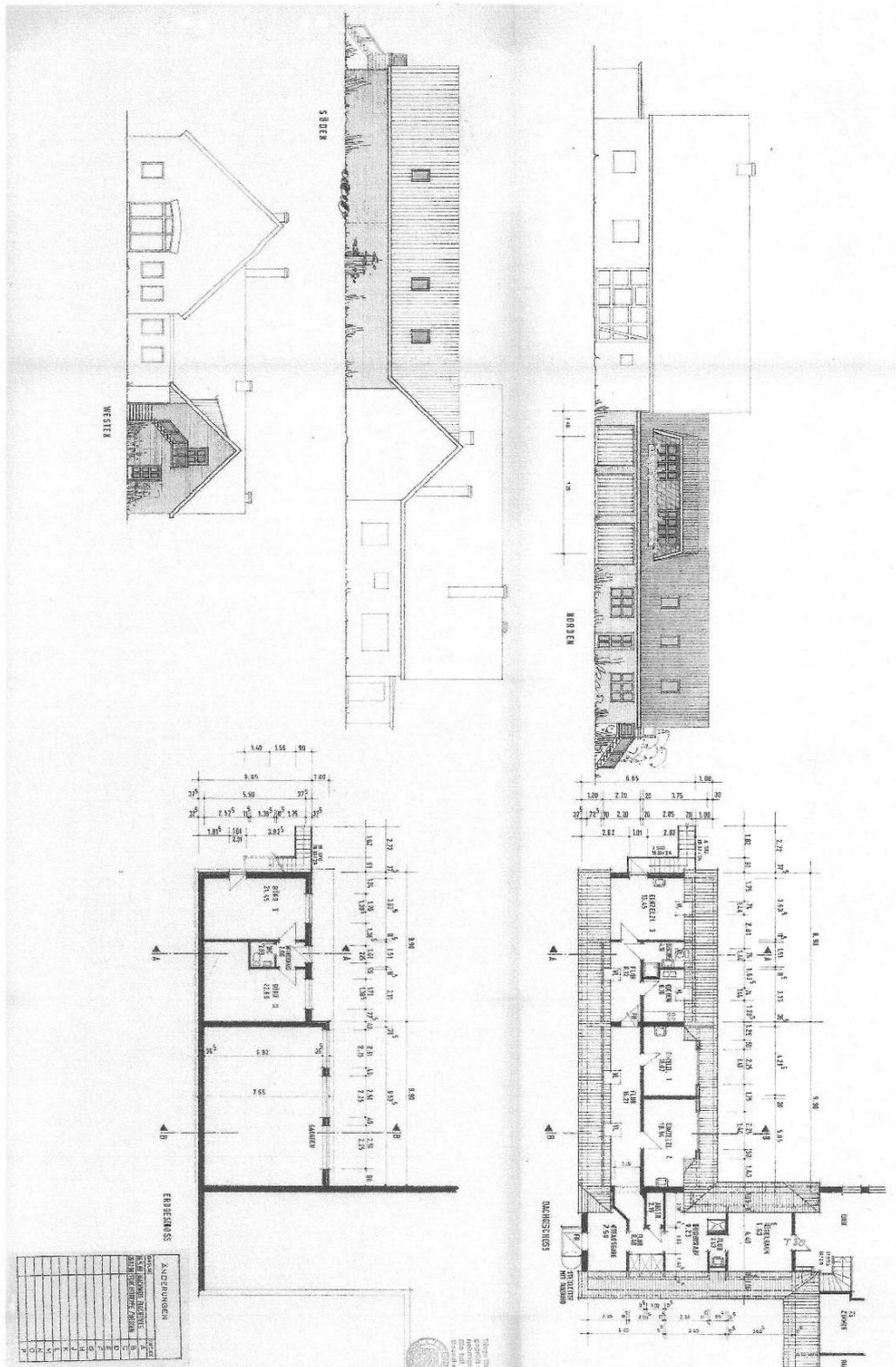




# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

**LANDKREIS HANNOVER**  
**DER OBERKREISDIREKTOR**  
**- BAUAUFSICHTSAMT -**

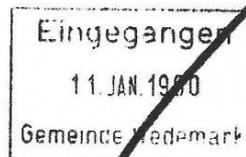
Anschrift : Höfitystraße 17  
3000 Hannover 1  
Fernruf : (0511) 1621  
Besuchszeiten : Mo. 9 - 12 u. 14 - 15 Uhr  
Fr. 9 - 12 Uhr

Aktenzeichen:  
63.20.18/ 1-095/4 -3



04.01.90

Gemeinde Wedemark  
Berliner Straße 3 - 5  
3002 Wedemark 1



Bauherr:  
Gustav Fröhlich  
und Frau Irena  
Auf der Loge 4  
3002 Wedemark-Abbensen

Baumaßnahme:

Erweiterung Alten- und Pflegeheim



Baugrundstück:

Wedemark  
OT: Abbensen

Auf der Loge 4

Antrag vom

16.11.87

Gemarkung  
Abbensen

Flur  
3

Flurstück  
99/1

## MITTEILUNG ÜBER EINE ERTEILTE BAUGENEHMIGUNG

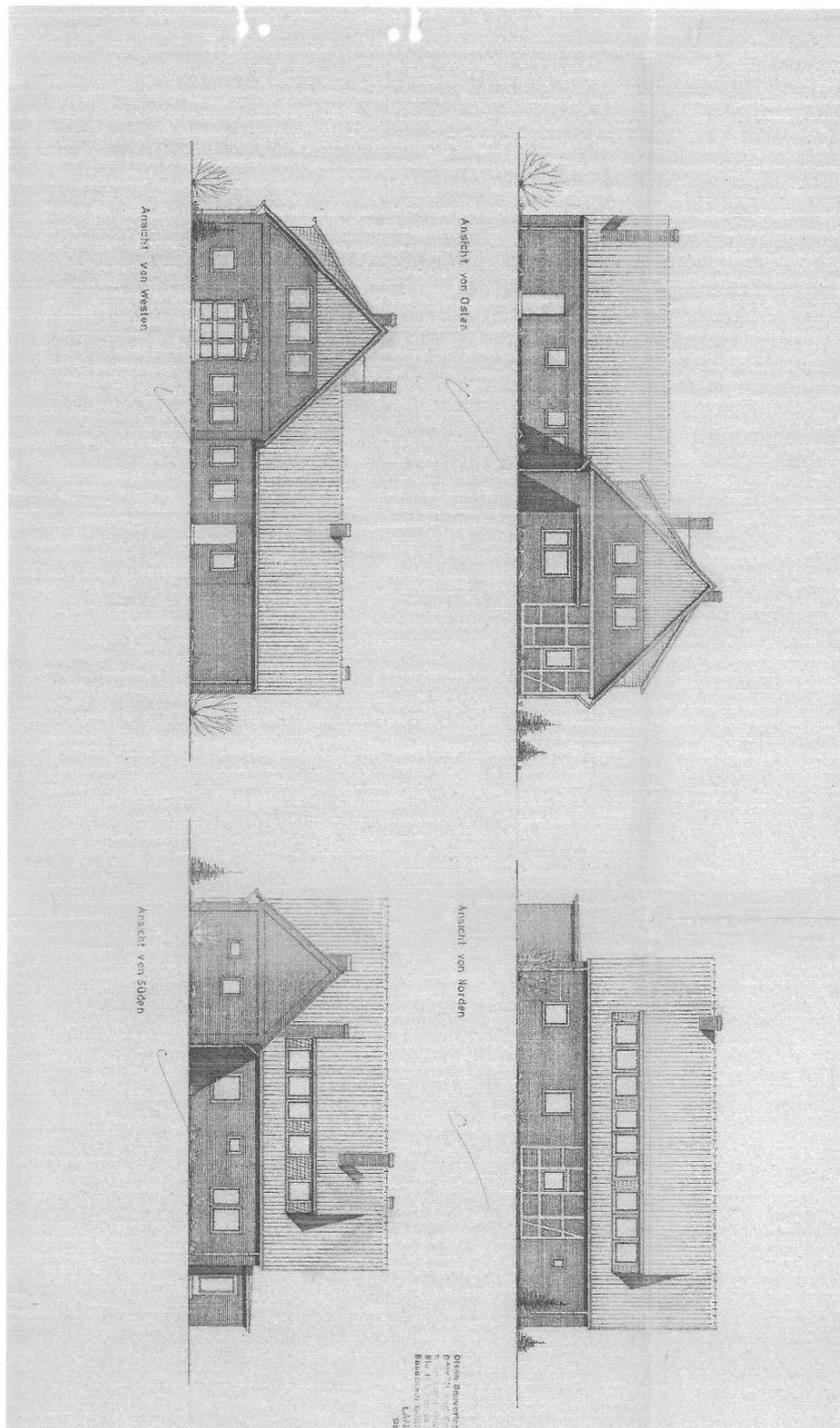
Sehr geehrte Damen und Herren!

Für die vorstehend näher bezeichnete Baumaßnahme ist unter dem o.a. Datum dem Bauherrn die Baugenehmigung erteilt worden.

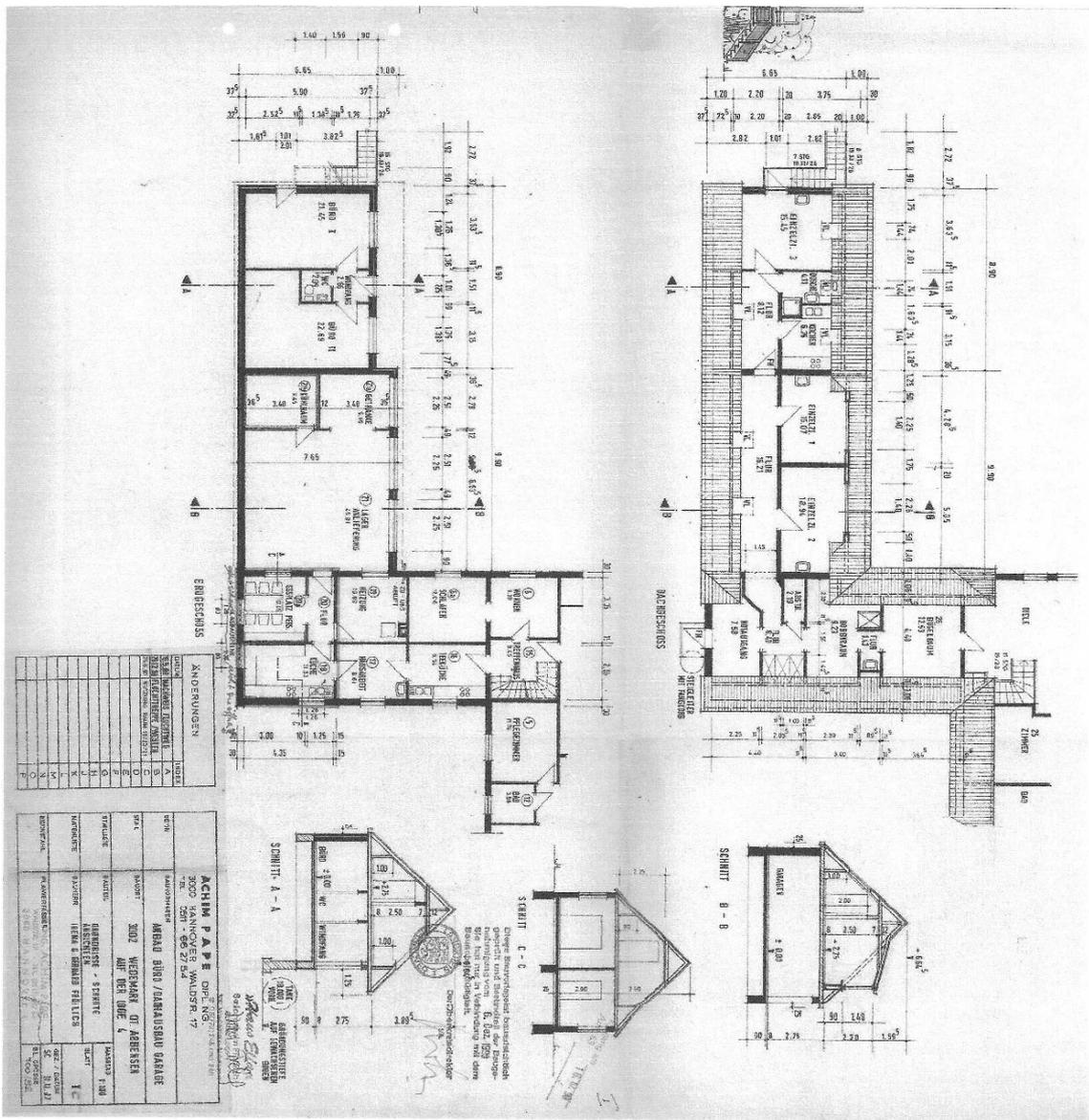
Eine Ausfertigung der Baugenehmigung ist beigelegt.

Maschinell gefertigt  
ohne Unterschrift

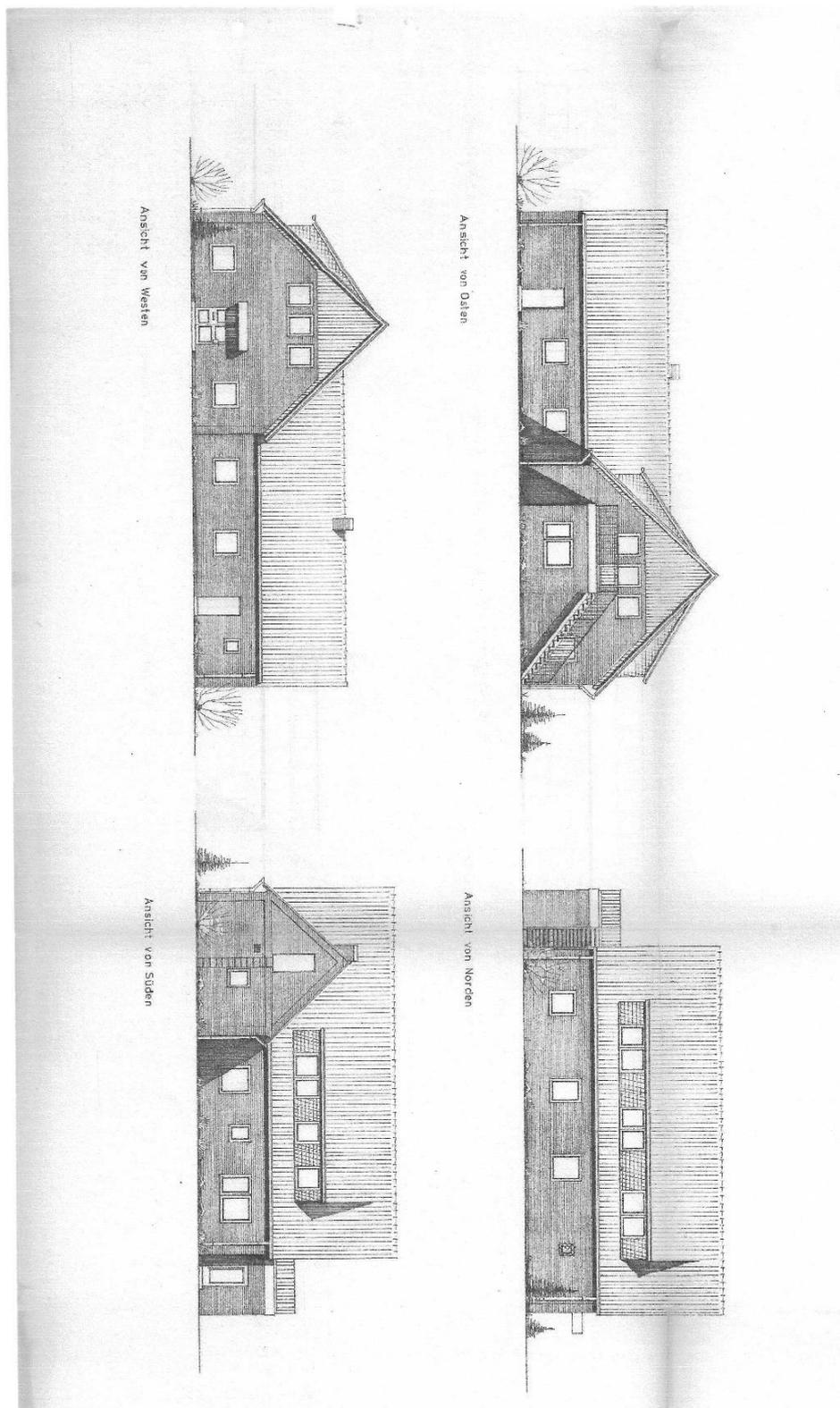
# Exposé - Grundrisse



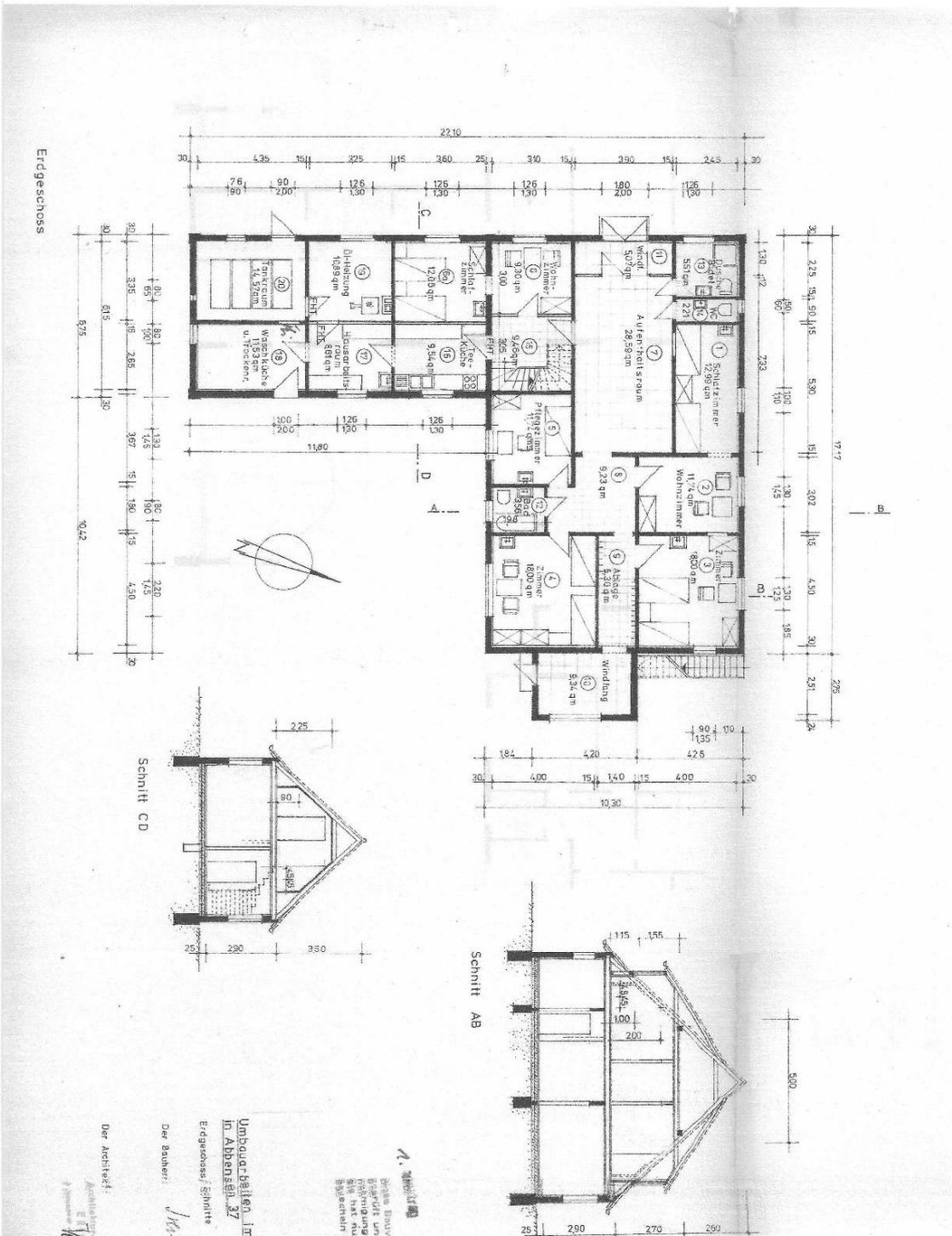
# Exposé - Grundrisse



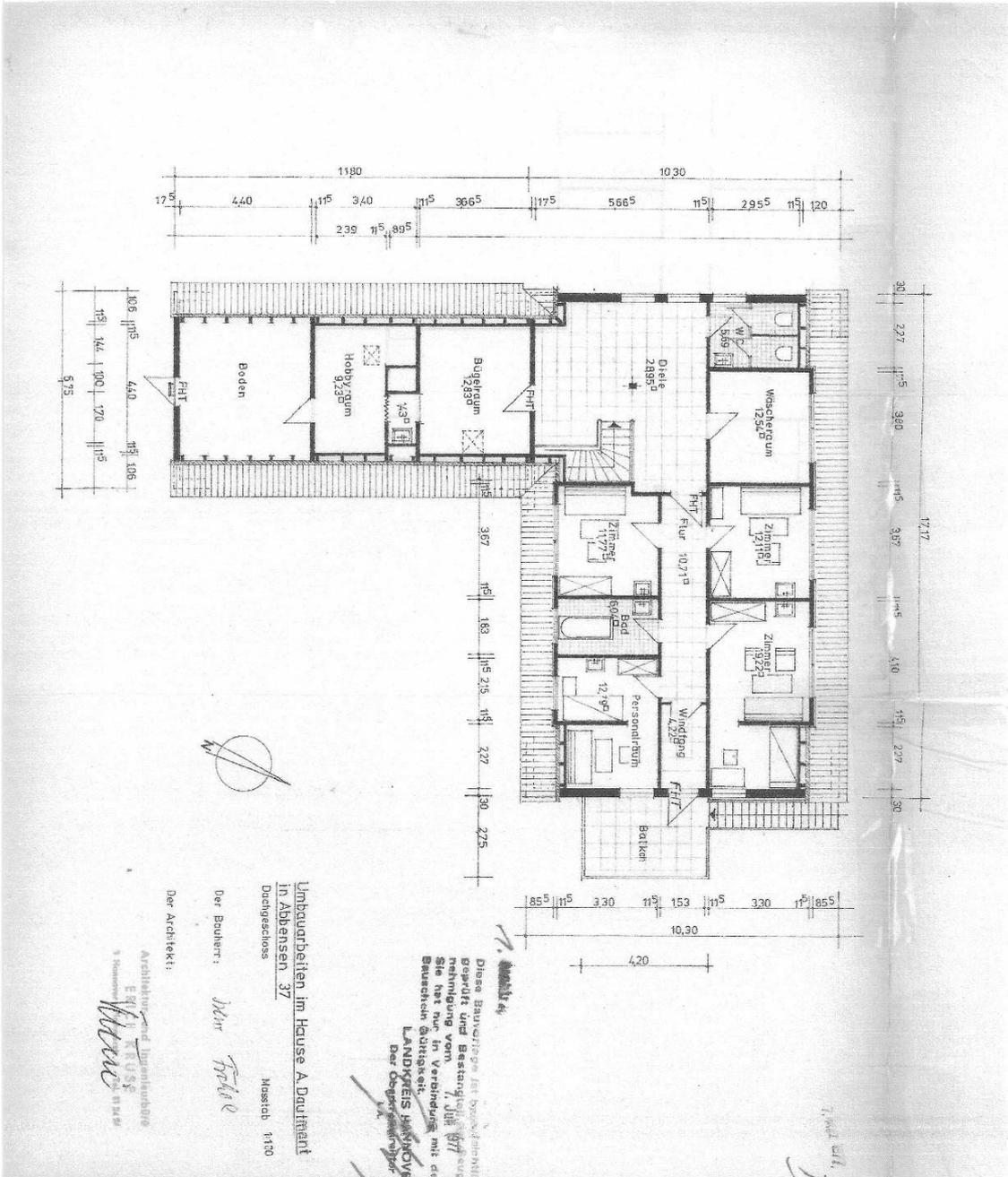
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



**Umbauarbeiten im Hause A Dautmarck  
 in Abtensen 37**  
 Dutzendgeschoss      Messisch 1130

Der Bauherr: *Mrs. Trödel*

Der Architekt:  
 Architektbüro *Landkreis Minkov*  
 E. B. K. J. S.  
 3. November 1934

*Landkreis Minkov*  
 Der Oberbürgermeister

**Wichtig!**  
 Diese Bauverträge sind bei den Bauverträgen  
 gebildet und Gestalt von der  
 Verbindung von der 177 und  
 Sie hat nur in Verbindung mit der  
 Bauverträge Gültigkeit.



# Exposé - Grundrisse

## TECHNISCHE BERECHNUNG für den ANBAU BÜRO und DACHAUSBAU GARAGE

Bauherr: Eheleute Irena und Gustav FRÖHLICH  
3002 Wedemark 5, Auf der Loge 4  
Bauort: 3002 Wedemark 5, Auf der Loge 4

### 1. BEBAUTE GRUNDFLÄCHE

BÜRO-Neubau	8,90 x 6,65	=	59,19 qm
Garagen, vorh.	9,90 x 7,65	=	<u>75,74 qm</u>

### 2. BERECHNUNG DER WOHN- und NUTZFLÄCHE NACH DIN 283

#### BÜRO-Neubau, Erdgeschoß

Büro 1	3,635 x 5,90	=	21,45 qm
Büro 2	(3,15 x 5,90)+(1,625 x 2,525)	=	22,69 qm
WC	1,51 x 1,385	=	2,09 qm
Windfang	1,51 x 1,76	=	<u>2,66 qm</u>

ERDGESCHOSS = 48,89 qm

#### BÜRO-Neubau, Dachgeschoß

Archiv	3,635 x 4,25	=	15,45 qm
Dusche	(1,51 x 2,35)+(0,625 x 0,90)	=	4,11 qm
Kochen	(3,15 x 2,35)-(0,625 x 1,015)	=	6,76 qm
Flur	4,775 x 1,70	=	<u>8,12 qm</u>

DACHGESCHOSS = 34,44 qm

#### GARAGE, Dachausbau

Einzelz. 1	4,285 x 3,75	=	16,07 qm
Einzelz. 2	5,05 x 3,75	=	18,94 qm
Flur	9,535 x 1,70	=	<u>16,21 qm</u>

DACHGESCHOSS = 51,22 qm

#### Zusammenstellung:

BÜRO Erdgeschoß	=	48,89 qm	
BÜRO Dachgeschoß	=	<u>34,44 qm</u>	= 83,33 qm
GARAGE Dachgeschoß	=	<u>51,22 qm</u>	= <u>134,55 qm</u>

# Exposé - Grundrisse

## TECHNISCHE BERECHNUNG für die NUTZUNGSÄNDERUNG HAUS E L F A

Eingang am 16.07.90  
Amt 63

Bauherr: Irena FRÖHLICH  
3002 Wedemark 5, Auf der Loge 4  
Bauort: 3002 Wedemark 5, Auf der Loge 4

### A. BEBAUTE GRUNDFLÄCHE unverändert

= 268,05 qm  
=====

### B. BERECHNUNG DER WOHN- und NUTZFLÄCHE NACH DIN 283 Erdgeschoss

<del>1</del>	<del>Schlafen</del>	<del>unverändert</del>	<del>= 12,99 qm</del>	
2	Wohnen	unverändert	= 11,74 qm	
3	2-Bett-Zimmer	unverändert	= 18,00 qm	
4	2-Bett-Zimmer	unverändert	= 18,00 qm	
5	Pflegezimmer	unverändert	= 11,74 qm	
6	Wohnen	unverändert	= 9,30 qm	
6 a	Schlafen	unverändert	= 12,06 qm	
7	Aufenthalt	unverändert	= 28,59 qm	
8	Flur	unverändert	= 9,23 qm	
9	Ablage	unverändert	= 6,30 qm	
10	Windfang	unverändert	= 9,34 qm	
11	Windfang	unverändert	= 5,07 qm	
12	Bad	unverändert	= 3,56 qm	
13	Dusche	unverändert	= 5,51 qm	
14	WC	unverändert	= 2,21 qm	
15	Treppenhaus	unverändert	= 9,46 qm	
16	Teeküche	unverändert	= 9,54 qm	
17	Hausarbeit	unverändert	= 8,61 qm	
<del>18</del>	<del>Heizung</del>	<del>unverändert</del>	<del>= 10,69 qm</del>	<del>= 202,44 qm</del>
18	Waschküche	18 Küche	= 11,53 qm	= 11,53 qm
		unverändert		
20	Tankraum		= 14,57 qm	
		20 Flur		
		3,35 x 1,25		= 4,19 qm
		20 a Essplatz Personal		
		3,35 x 3,00		= 10,05 qm
			= 228,24 qm	= 227,91 qm

# Exposé - Grundrisse

III

		= 228,24 qm	= 227,91 qm
21	Garage	= 65,91 qm	
21	Lager 6,635 x 6,92		= 45,91 qm
21 a	Getränke 2,78 x 3,40		= 9,45 qm
21 b	Kühlraum 2,78 x 3,40		= 9,45 qm
		= 294,15 qm	= 292,72 qm

Hannover, den 05. Juli 1990

DIPL.-ING. ACHIM PAPE  
WALDSTR. 17 · TEL. (0511) 66 77 54  
3000 HANNOVER

- Planverfasser -

»Haus Elfa«

Seniorenheim Fröhlich

Auf der Loge 4

3002 Wedemark-Abberßen

1997/2045

1997/2045

- Bauherr -

# Exposé - Grundrisse

- 2 -

## Dachgeschoß:

Wäscherraum	3,30 x 3,80	= 12,54 m <sup>2</sup>
Bügelraum	3,30 x 3,67	= 12,11 "
Personalzimmer	3,30 x 4,10 + 2,50 x 2,27	= 19,22 "
"	2,16 x 4,90 + 2,27 x 4,50	= 20,10 "
Abstellraum	3,30 x 3,67	= 12,11 "
WC	2,27 x 2,55	= 5,69 "
Bad	1,83 x 3,30	= 6,04 "
Flur	1,53 x 5,73	= 8,77 "
Diele	2,27 x 4,50 + 2,27 x 3,80 + 1,00 x 1,00 + 1,95 x 1,90	= 23,54 "
		<u>= 120,12 m<sup>2</sup></u> =====

## Zusammenstellung:

Wohnfläche Erdgeschoß	= 228,24 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Dachgeschoß	= 120,12 m <sup>2</sup>
	<u>= 348,36 m<sup>2</sup></u> =====

- 3 -

# Exposé - Grundrisse

## Baubeschreibung

für die Umbauarbeiten im Hause Daumant, 3ool Abbensen,  
Auf der Loge 37

Die in dem Altbau vorhandenen Wohnräume werden modernisiert, wobei durch einsetzen von Zwischenwänden aus KSL-Steinen mit Kalk-Gipsmörtelputz bzw. Fachwerkskelett mit Rigipsverplattung weitere Räume gewonnen werden. Auch die Decken erhalten eine Rigipsverplattung. Als Fenster sind Kunststoffenster mit Drehkippbeschlag und Isolierverglasung vorgesehen. Der teilweise nicht in gleicher Höhe befindliche Fußboden wird durch schwimmenden Estrich ausgeglichen und mit PVC, bzw. Filzboden belegt. Die Türen sind Sperrholztüren. Sämtliche Zimmer erhalten ein Waschbecken mit Warm-u.Kaltwasser. Ausser dem vorhandenen Bad mit WC ist noch ein Duschbad mit WC und Bidet, sowie ein getrenntes WC vorgesehen, wobei die Wände und der Fußboden mit Keramikbelag versehen werden. Die Küche erhält eine Doppelspüle mit Eltherd. Als Heizung wird eine Zentral-Warmwasserheizung mit Aufbereitung, sowie mit Oelfeuerung eingebaut. Für die Malerarbeiten der Zimmer wird Rauhfaser tapete mit Binderanstrich verwandt, alle anderen Räume Binderanstrich. Auch der sehr beschädigte alte Dachstuhl wird abgerissen, erneuert, mit Frankfurter Pfannen eingedeckt und erhält weitere Räume mit getrenntem WC und Bad wie vor beschrieben. Die anfallenden Abwässer werden an die öffentlichen Leitungen angeschlossen.

Hannover, den 9.10.1975

*J. Kruse*  
Architektur- und Ingenieurbüro  
ERICH KRUSE  
3 Hannover, [unleserlich] Tel. 81 24 24

Diese Bauvorlage ist bauaufsichtlich  
geprüft und Bestandteil der Baugenehmigung vom 22. 1. 76  
Sie ist nur in Verbindung mit dem  
Bauschein Gültigkeit.

LANDKREIS HANNOVER  
Der Oberbürgermeister

*Kruse*

# Exposé - Grundrisse

Technische Berechnung  
für die Umbauarbeiten im Hause A. Daumant, in Abbensen,  
Auf der Loge 37

A. Bebaute Grundfläche

B. Wohn- und Nutzflächenberechnung nach DIN 283

C. Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277

Bauherr: Irena Fröhlich 3001 Abbensen, Auf der Loge 37

Bauort: 3001 Abbensen, Auf der Loge 37

## A. Bebaute Grundfläche:

$$10,30 \times 17,17 + 6,75 \times 11,80 + 2,75 \times 4,20 = 268,05 \text{ m}^2$$

## B. Wohn- und Nutzflächenberechnung nach DIN 283

1	Zimmer	2,45 x 5,30	= 12,99 m <sup>2</sup>
2	"	3,02 x 3,90	= 11,74 "
3	"	4,50 x 4,00	= 18,00 "
4	"	4,50 x 4,00	= 18,00 "
5	"	3,67 x 3,10	= 11,74 "
6	"	3,10 x 3,00	= 9,30 "
6a	"	3,35 x 3,60	= 12,06 "
7	Aufenthaltsr.	7,33 x 3,90	= 28,59 "
8	Flur	3,02 x 2,40 + 1,10 x 1,80	= 9,23 "
9	"	4,50 x 1,40	= 6,30 "
10	Windfang	2,51 x 3,72	= 9,34 "
11	"	1,30 x 3,90	= 5,07 "
12	Bad	1,80 x 1,98	= 3,56 "
13	Dusche	2,25 x 2,45	= 5,51 "
14	WC	0,90 x 2,45	= 2,21 "
15	Treppenhaus	3,05 x 3,10	= 9,46 "
16	Küche	2,65 x 3,60	= 9,54 "
17	Arbeitsraum	2,65 x 3,25	= 8,61 "
18	Waschküche	2,65 x 4,35	= 11,53 "
19	Heizung	3,35 x 3,25	= 10,89 "
20	Tankraum	3,35 x 4,35	= 14,57 "
			<hr/>
			= 228,24 "