

Exposé

Wohnung in Wedemark

3-Zimmer-Wohnung im 1. OG in Mellendorf mit Balkon und kleinem Garten



Objekt-Nr. OM-320012

Wohnung

Verkauf: **238.000 €**

Vosskamp 23
30900 Wedemark
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.04.2025
Zimmer	3,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	92,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	12,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	12.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	277 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause befindet sich im 1. OG in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt drei Etagen-Wohnungen. Die Wohnung ist bis zum 31.03.2025 befristet vermietet. Ab 01.04.2025 steht sie Ihnen frei zur Verfügung.

2015 wurde die Wohnung komplett entkernt und modernisiert: Alles neu: komplette Elektroinstallation, Energiesparfenster, Heizkörper, Marmor-Fensterbänke, Fußboden-Unterbau, hochwertiges Kork-Laminat und Fliesen, weiße Zimmertüren, Bad und Gäste-WC, LED-Strahler in allen Zimmern...

Die großzügige Wohnraumaufteilung bietet sowohl Platz für die kleine Familie als auch für junge Pärchen oder Singles mit viel Platzbedarf. Das Herzstück der Wohnung befindet sich im großzügigen Wohn- und Essbereich, der durch eine doppelzügige Schiebetür direkt mit dem „Arbeits“-Zimmer verbunden ist. So lässt sich dieser Bereich von Ihnen schnell zu einem geräumigen offenen Wohnraum verwandeln.

Vom Wohnzimmer betreten Sie Ihren geräumigen, überdachten Balkon. Der witterungsbeständige Holzboden verleiht ihm einen rustikalen Charme und lädt direkt zum Verweilen ein. Hier lässt sich der Sommer genießen. Ihr zusätzlicher, kleiner Garten vorm Haus bietet Platz für eine weitere Sitzfläche für lauschige Grillabende, die Sandkiste für den Nachwuchs oder das Gartenhäuschen für Fahrräder & Co.

Neben dem Wohn- und Arbeitszimmer verfügt die Wohnung über ein Schlafzimmer mit direkt angrenzendem Ankleidezimmer mit viel Platz für Ihre Kleiderschränke & Co.

Das moderne Bad ist mit einer Dusch-/Badewanne ausgestattet. Die große Spiegelfläche verleiht dem Bad optische Größe. Eine Fußbodenheizung sorgt in den kalten Monaten für eine behagliche „Fuß“-Wärme. Für Ihre Gäste gibt es noch ein weiteres, separates WC. Ein kleiner Abstellraum für Staubsauger etc. rundet das Wohnangebot komfortabel ab.

Insgesamt befindet sich die Eigentums-Wohnung in einem guten, gepflegten Zustand. Die Wohnung wurde 2015 komplett modernisiert. Sämtliche Fenster in der Wohnung und auf dem Etagenflur sind gegen Energiesparfenster ausgetauscht, was sich sehr positiv auf die Heizkosten für die Wohnung auswirkt. Die gesamte Elektrik ist neu, ebenso die Zimmertüren und Fußböden. Das Bad und Gäste-WC sind hochwertig modernisiert. In allen Räumen sorgen LED-Deckenstrahler für angenehme Beleuchtung. Nach dem Erwerb können Sie die Wohnung mit wenig Aufwand schnell selbst nutzen oder vermieten.

Ein weiteres Highlight ist eine Garage direkt vor Ihrer Haustür, die Sie ebenfalls mit erwerben können. Ein eigener Kellerraum bietet Ihnen mit seinen 12 qm weiteren Stauraum. Für die Wohngemeinschaft gibt es zusätzlich einen Waschkeller für Ihre Waschmaschine und den Trockner.

Ausstattung

Typ: Etagenwohnung im 1. OG im Dreiparteien-Haus

Wohnfläche: 92 qm

Zimmer: 3 Zimmer, auch zu einer 4-Zimmer-Wohnung umbaubar

Letzte Sanierung: 2015 komplett entkernt und modernisiert

Nutzfläche: ca. 12 qm Kellerraum

Gemeinschaft: Wasch- und Trockenraum

Garage: auf dem Garagenhof direkt am Haus, kann mit erworben werden

Baujahr: ca. 1973

Bauweise: Massiv-Fertigteile mit Wärmedämmfassade

Energieausweis: von 2018, Typ E, Endenergieverbrauch 155 kWh/qm

Heizung: Öl-Zentralheizung 1999, Effizienzpumpen neu 2016

Vermietung: Befristet bis 31.03.25, frei und verfügbar ab April 2025

Mieteinnahmen: 10.668 Euro inkl. Garage

Hausgeld*: 277 Euro monatlich

* Das Hausgeld beinhaltet die umlagefähigen und die nicht umlagefähigen Kosten, inkl. Heizung, Wasser, Abwasser, Grundsteuer, Versicherung und die Instandhaltungsrücklage für Wohnung und Garage

- ✓ Wannen-/Duschbad mit Fenster
- ✓ Fußbodenheizung im Bad
- ✓ hochwertiges Kork-Laminat sowie Fliesen
- ✓ Energiesparfenster in allen Räumen
- ✓ separates Gäste-WC
- ✓ LED Deckenstrahler in allen Räumen
- ✓ verlegtes Glasfaser-Internet von htp
- ✓ neue Hauseingangstür 2016
- ✓ mit Gegensprechanlage und Kamera 2016
- ✓ großer sonniger Balkon
- ✓ eigener Gartenbereich ca. 35 qm
- ✓ Garage kann mit erworben werden

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Die Wohnung hat Ihr Interesse geweckt? Gerne senden wir Ihnen das vollständige Exposé per E-Mail zu.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir bei E-Mail-Anfragen das Exposé nur bei Angabe Ihres vollständigen Namens samt Adresse und Telefonnummer zusenden. Vielen Dank.

Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich in Mellendorf in der beliebten Wedemark. Sie liegt in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend ohne Durchgangsverkehr.

In unmittelbarer Nähe Ihrer neuen Wohnung finden Sie zahlreiche Geschäfte, Supermärkte, Gastronomie, Arztpraxen, Apotheken, Schulen, Kitas sowie eine Vielzahl an Freizeiteinrichtungen mit Schwimmbad, Eislaufbahn, Indoorspielplatz, Fitnesscenter... Einfach alles, was man zum Leben so braucht.

Die S-Bahn bringt Sie innerhalb von ca. 17. Minuten zum Hauptbahnhof Hannover oder dem Flughafen Langenhagen. Mit dem Regio haben Sie ab Mellendorf weitere gute Anbindung an den erweiterten Nahverkehr sowie inspirierende Ausflugsziele. Mit dem Auto sind Sie sehr gut angebunden an die A7, A2 sowie dem Flughafenzubringer A353.

Und wenn Sie in Ihrer Freizeit die Natur genießen wollen, keine Problem. Die umliegenden malerischen Wiesen und Wälder laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	155,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Eigener Garten vorm Haus

Exposé - Galerie



Rückansicht, Balkon 1. OG



Großer Südbalkon, ca. 10 qm



Küche, ca. 10 qm

Exposé - Galerie



Küche

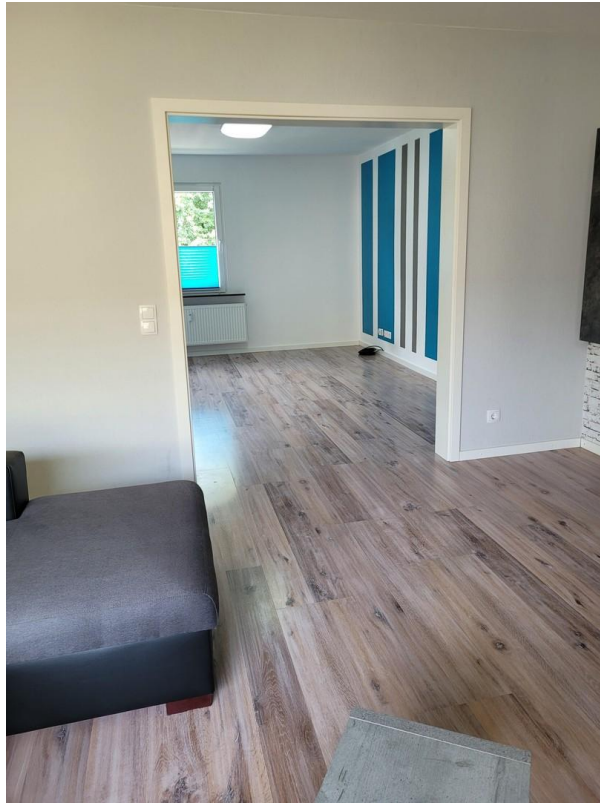


Wohnzimmer, ca. 25 qm



WZ mit großer Fensterfront

Exposé - Galerie

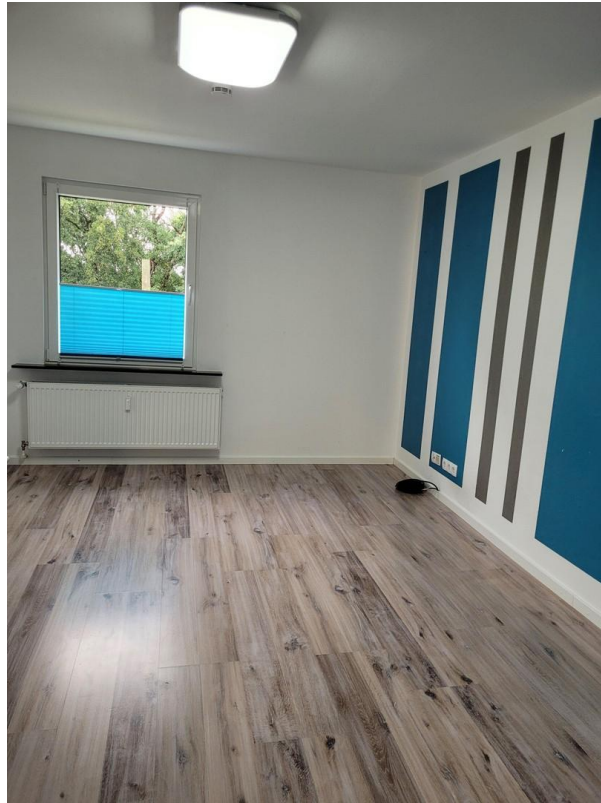


Blick vom WZ ins Arbeitszimmer



Schiebetür zwischen WZ und AZ

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer, ca. 16 qm



Ankleide & Schlafzi, ca. 21 qm

Exposé - Galerie



SZ, Blick ins Ankleidezimmer



Bad mit Duschwanne, ca. 5 qm



Fußbodenheizung im Bad

Exposé - Galerie



Hochwertige Badinstallationen

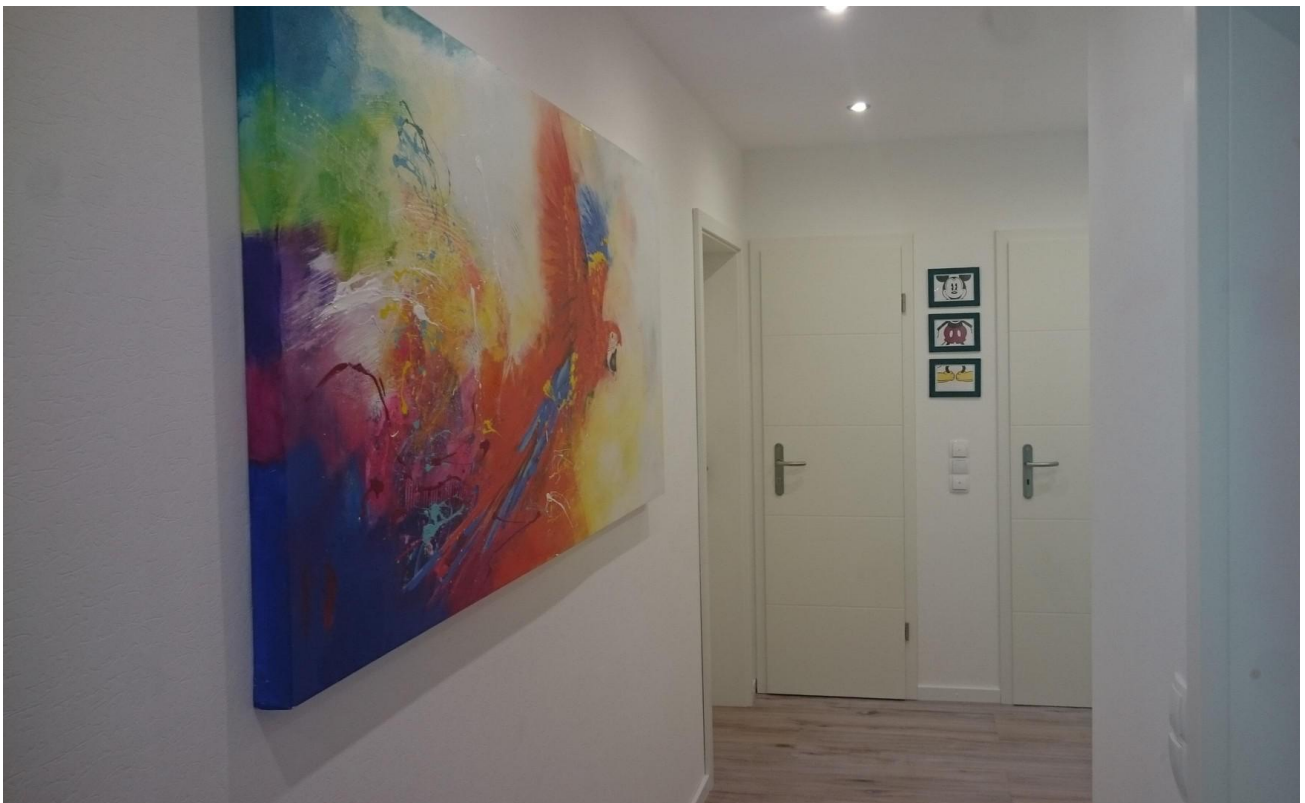


Separates Gäste-WC

Exposé - Galerie



Heller zentraler Flur

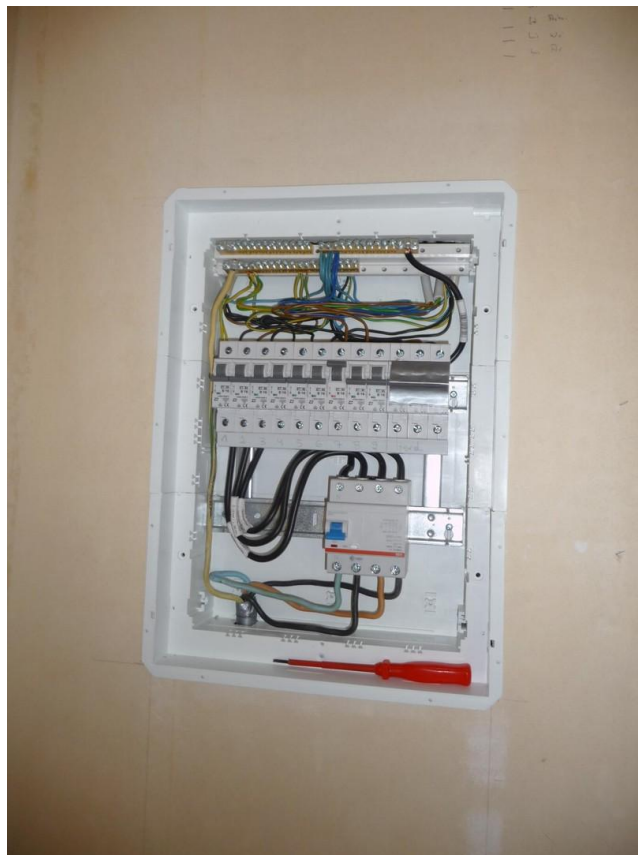


Flur, ca. 9 qm

Exposé - Galerie



Kellerraum, ca. 12 qm



Verkabelung kompl. neu

Exposé - Galerie



Garage (grüne Katze)

Exposé - Grundrisse



Grundriss der Wohnung

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

