Wedemark / Mellendorf – Wedemark

Schönes EFH mit Bauschäden - für Macher und Sanierer!

Objektnummer: 25352089



KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 499 m²

Objektnummer: 25352089 - 30900 Wedemark / Mellendorf – Wedemark

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25352089 - 30900 Wedemark / Mellendorf – Wedemark

Auf einen Blick

Objektnummer	25352089
Wohnfläche	ca. 150 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1999

Kaufpreis	279.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 25352089 - 30900 Wedemark / Mellendorf – Wedemark

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	06.10.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	139.85 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 25352089 - 30900 Wedemark / Mellendorf – Wedemark

Die Immobilie





Objektnummer: 25352089 - 30900 Wedemark / Mellendorf – Wedemark

Die Immobilie





Objektnummer: 25352089 - 30900 Wedemark / Mellendorf – Wedemark

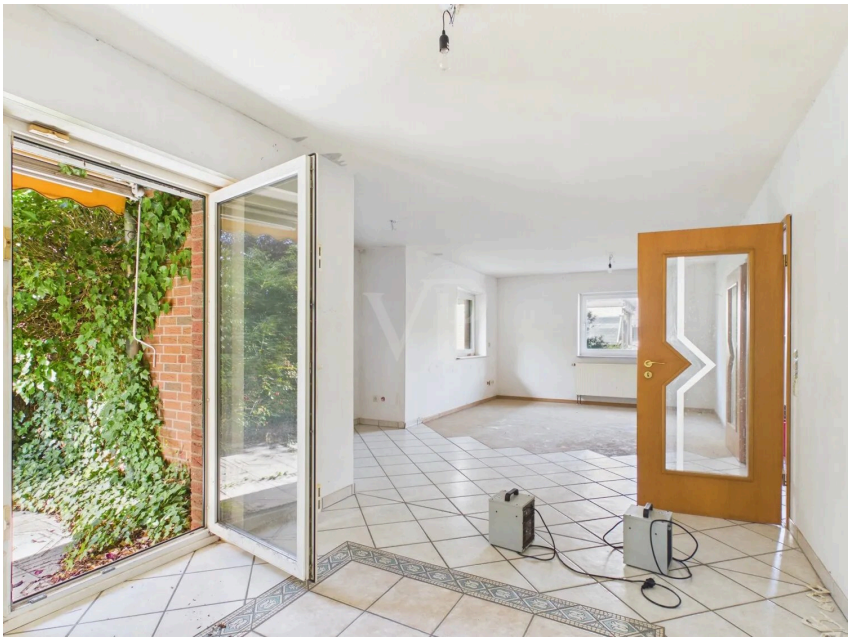
Die Immobilie





Objektnummer: 25352089 - 30900 Wedemark / Mellendorf – Wedemark

Die Immobilie





Objektnummer: 25352089 - 30900 Wedemark / Mellendorf – Wedemark

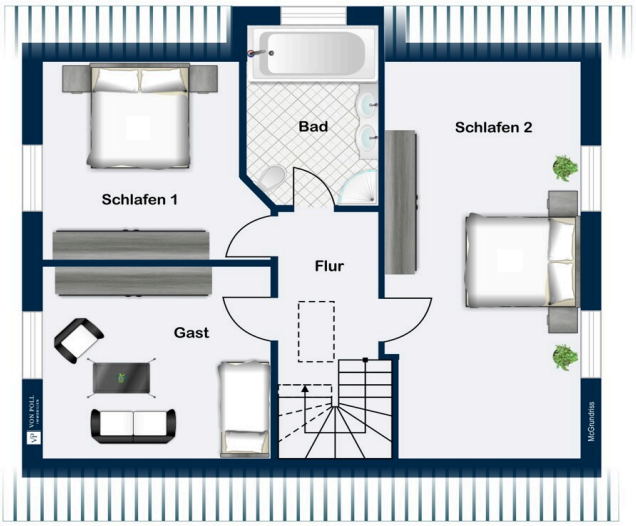
Die Immobilie

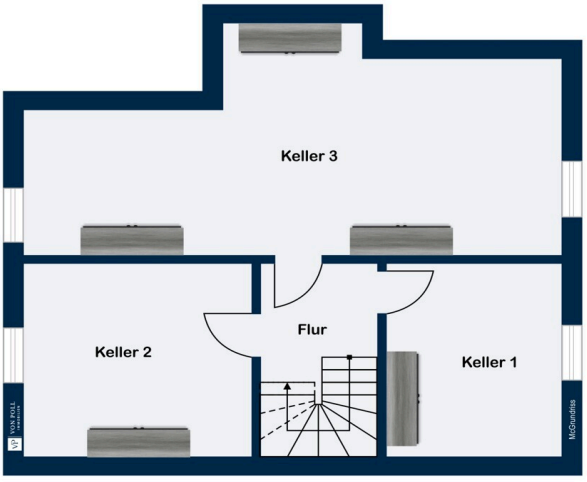


Objektnummer: 25352089 - 30900 Wedemark / Mellendorf – Wedemark

Grundrisse




Bad
Schlafen 2
Schlafen 1
Flur
Gast



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25352089 - 30900 Wedemark / Mellendorf – Wedemark

Ein erster Eindruck

Das solide, 1999 in massiver Bauweise auf einem ca. 500 m² großen Grundstück erstellte Einfamilenhaus wies - bedingt durch einen seinerzeit nicht umgehend behobenen Wasserschaden im Keller - Bau- und Schimmelschäden im gesamten Bauwerk auf. Eine Einschätzung des Wiederherstellungs-Aufwands durch einen Sachverständigen liegt vor, der aktuelle Marktwert der Immobilie (in unbeschädigtem Zustand) würde bei ca. 450.000 Euro liegen.
Die Heizungsanlage wurde im Jahre 2021 komplett erneuert.

Ein Verkauf erscheint daher nur an professionelle Handwerker/Sanierer bzw. Personenkreise sinnvoll, die in der Lage sind, den Sanierungsaufwand seriös abzuschätzen und deren Wertschöpfung in der entsprechenden Eigenleistung begründet ist.

Objektnummer: 25352089 - 30900 Wedemark / Mellendorf – Wedemark

Ausstattung und Details

- Gaszentralheizung aus 2021
- Carport

Objektnummer: 25352089 - 30900 Wedemark / Mellendorf – Wedemark

Alles zum Standort

Die Gemeinde Wedemark liegt im Norden der Region Hannover, ca. 20 km vom Zentrum der Landeshauptstadt entfernt. Geografisch bildet die Wedemark den Südrand der Lüneburger Heide. Aktuell leben ca. 29.000 Menschen in den 17 Orten der Wedemark, einer der Top-Wohnlagen an der Peripherie Hannovers.

Die Immobilie befindet sich in Mellendorf, dem mit ca. 6.700 Einwohnern größten Ort der Wedemark und zugleich Verwaltungssitz und infrastruktureller Mittelpunkt des weitläufigen Gemeindegebietes. Alle Schulformen, Kindergärten, diverse Sportvereine, ein Freibad und sogar ein Eisstadion sind vorhanden.
Mellendorf verfügt über eine Bahnstation und ist im Halbstunden-Takt in 25 Minuten Fahrzeit an den Bahnknotenpunkt Hannover Hauptbahnhof angebunden. Darüber hinaus erreicht man die Anschlussstelle der BAB 7 innerhalb weniger Minuten, den Flughafen Hannover-Langenhagen innerhalb von ca. 15 Minuten.

Objektnummer: 25352089 - 30900 Wedemark / Mellendorf – Wedemark

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Bade & Claudia Bade

Hannoversche Straße 12A, 30938 Burgwedel
Tel.: +49 5139 - 89 19 068
E-Mail: hannover.nord@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com