

Wedemark / Brelingen – Wedemark

# Gediegenes Fachwerkensemble in der Wedemark

Objektnummer: 24352070-1



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 294 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 3.309 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24352070-1 - 30900 Wedemark / Brelingen – Wedemark

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

Objektnummer: 24352070-1 - 30900 Wedemark / Brelingen – Wedemark

## Auf einen Blick

Objektnummer	24352070-1	Kaufpreis	1.250.000 EUR
Wohnfläche	ca. 294 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Krüppelwalmdach		
Zimmer	9		
Schlafzimmer	5		
Badezimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2015
Baujahr	1991	Bauweise	Massiv
Stellplatz	4 x Garage	Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24352070-1 - 30900 Wedemark / Brelingen – Wedemark

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	118.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.03.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 24352070-1 - 30900 Wedemark / Brelingen – Wedemark

## Die Immobilie



Objektnummer: 24352070-1 - 30900 Wedemark / Brelingen – Wedemark

## Die Immobilie



Objektnummer: 24352070-1 - 30900 Wedemark / Brelingen – Wedemark

## Die Immobilie



Objektnummer: 24352070-1 - 30900 Wedemark / Brelingen – Wedemark

## Die Immobilie





Objektnummer: 24352070-1 - 30900 Wedemark / Brelingen – Wedemark

## Die Immobilie



Objektnummer: 24352070-1 - 30900 Wedemark / Brelingen – Wedemark

## Die Immobilie



Objektnummer: 24352070-1 - 30900 Wedemark / Brelingen – Wedemark

## Die Immobilie



Objektnummer: 24352070-1 - 30900 Wedemark / Brelingen – Wedemark

## Die Immobilie



Objektnummer: 24352070-1 - 30900 Wedemark / Brelingen – Wedemark

## Die Immobilie



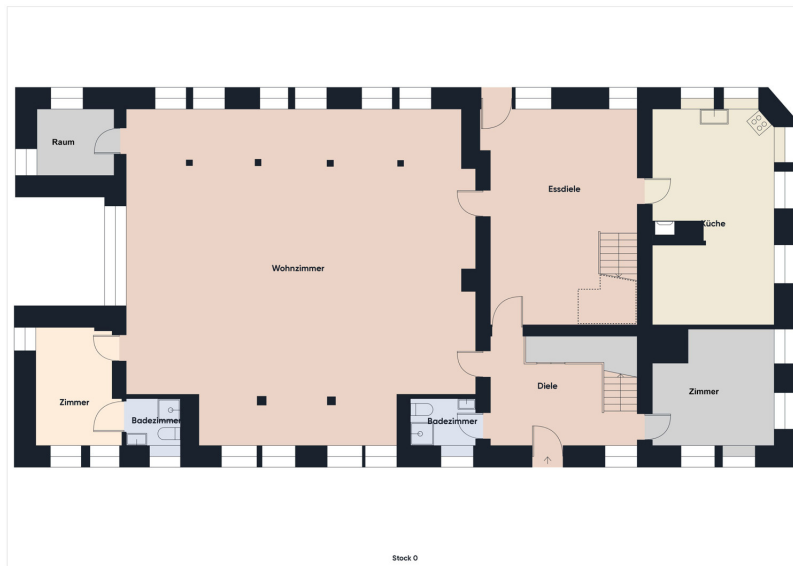
Objektnummer: 24352070-1 - 30900 Wedemark / Brelingen – Wedemark

## Die Immobilie



Objektnummer: 24352070-1 - 30900 Wedemark / Brelingen – Wedemark

## Grundrisse



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: 24352070-1 - 30900 Wedemark / Brelingen – Wedemark

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein einzigartiges Fachwerkensemble, bestehend aus Haupthaus, Garagenhaus (4-ständig) mit vielfältig nutzbarem Dachgeschoss, historischem Backhaus und einem in der Bauweise angepassten Doppelcarport auf einem ca. 3.300 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit einem wunderschönen, direkt vom Haupthaus zugänglichen Schwimmteich. Das Haupthaus verfügt über ca. 294 m<sup>2</sup> Wohnfläche und wurde im Jahre 1991 aufwändig unter Verwendung vieler historischer Bauteile aus dem 18. Jahrhundert am jetzigen Standort neu aufgebaut. Die Gasheizungsanlage wurde im Jahre 2015 erneuert, im gesamten Erdgeschoss befindet sich eine Fußbodenheizung. Die ca. 96 m<sup>2</sup> große Wohnhalle mit einer Deckenhöhe von ca. 3 Metern, der offen liegenden Deckenkonstruktion, einem Kaminofen sowie einem weiteren Anschluss für einen Kamin vermittelt beim Betreten einen atemberaubenden Eindruck! Abgehend von der Wohnhalle befinden sich 2 weitere Räume sowie zwei Ausgänge zur Diele und zu den beiden Treppenaufgängen ins Obergeschoss. Von der Diele gelangt man ebenfalls in die Küche sowie einen weiteren Raum mit einem Zugang in einen Teilkeller, der aktuell als Weinkeller genutzt wird. Im Obergeschoss befinden sich insgesamt 6 Räume, 2 Badezimmer und ein separates WC sowie der Zugang zum ausgebauten Spitzboden. Das Garagenhaus wurde 1991 als Fachwerkgebäude neu errichtet, aktuell befindet sich in einer der vier Garagenbuchten die Heizungstechnik für das Gebäudeensemble. Im Dachgeschoss bestehen auf einer Grundfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> weitere, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Selbstverständlich wurde bei der Gestaltung des Gesamtensembles auf die Erzielung eines stimmigen Gesamtbildes geachtet, das beginnt mit der Verwendung von Tonziegeln für die Dacheindeckung, über die Pflasterung der Wege und des Hofbereiches bis hin zum Wiederaufbau eines historischen Backhauses auf dem Grundstück. Die Beschreibung aller Details an dieser Stelle würde den Rahmen eines Exposés sprengen, lassen Sie sich von den Bildern inspirieren und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!



Objektnummer: 24352070-1 - 30900 Wedemark / Brelingen – Wedemark

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Mehrere Kaminöfen
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Holzsparsenfenster mit Isolierglas
- Wohnlich ausgebauter Spitzboden
- Weinkeller
- Heizungsanlage 2015 erneuert
- Garagenhaus mit Hausversorgungsraum
- Carport
- Backhaus
- Gartenhaus
- Gartensauna
- Badefass
- Gartenteich

Objektnummer: 24352070-1 - 30900 Wedemark / Brelingen – 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. Das Fachwerk-Ensemble befindet sich im Ortsteil Brelingen. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Grundschule sind im Ort vorhanden. Der größte Ort der Wedemark, Mellendorf, liegt ca. 4 km von Brelingen entfernt. Mellendorf ist Verwaltungssitz und infrastruktureller Mittelpunkt des weitläufigen Gemeindegebietes. Alle Schulformen, Kindergärten, diverse Sportvereine, ein Freibad und sogar ein Eisstadion sind vorhanden. Mellendorf verfügt zudem über eine S-Bahnstation und ist im Halbstunden-Takt in ca. 20 Minuten Fahrzeit an den Bahnknotenpunkt Hannover Hauptbahnhof angebunden. Darüber hinaus erreicht man die Anschlussstelle der BAB 7 innerhalb von 15 Minuten, den Flughafen Hannover-Langenhagen innerhalb von ca. 20 Minuten.

Objektnummer: 24352070-1 - 30900 Wedemark / Brelingen – Wedemark

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 118.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24352070-1 - 30900 Wedemark / Brelingen – Wedemark

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Bade & Claudia Bade

---

Hannoversche Straße 12A Hannover – Region Nord

E-Mail: [hannover.nord@von-poll.com](mailto:hannover.nord@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)