



# NEUBAU VON 19 EIGENTUMSWOHUNGEN + 2 LADENGESCHÄFTEN

30900 Wedemark OT Hellendorf - Schwarmstedter Str. 4

**BAUHERR + VERMARKTUNG:**

**H&S Immobilien Wedemark GmbH**  
Eitzer Föhre 3  
30900 Wedemark

Ansprechpartner: Bernd Stünckel + Friedrich-W. Helfers  
Telefon: 05130/5963  
E-Mail: [info@hshausbau.de](mailto:info@hshausbau.de)



**Immobilien Wedemark GmbH**

Es handelt sich um ein Verkaufsprospekt. Änderungen jeglicher Art vorbehalten.

# Haus A

## LAGEBESCHREIBUNG

### WOHNEN IM LÄNDLICHEN HELLENDORF

Die Gemeinde Wedemark befindet sich im nördlichen Einzugsbereich der Landeshauptstadt Hannover und gliedert sich in 16 Ortsteile mit dem Verwaltungssitz im Ortsteil Mellendorf.

Die Wedemark gilt als attraktives Wohngebiet in der Region Hannover.

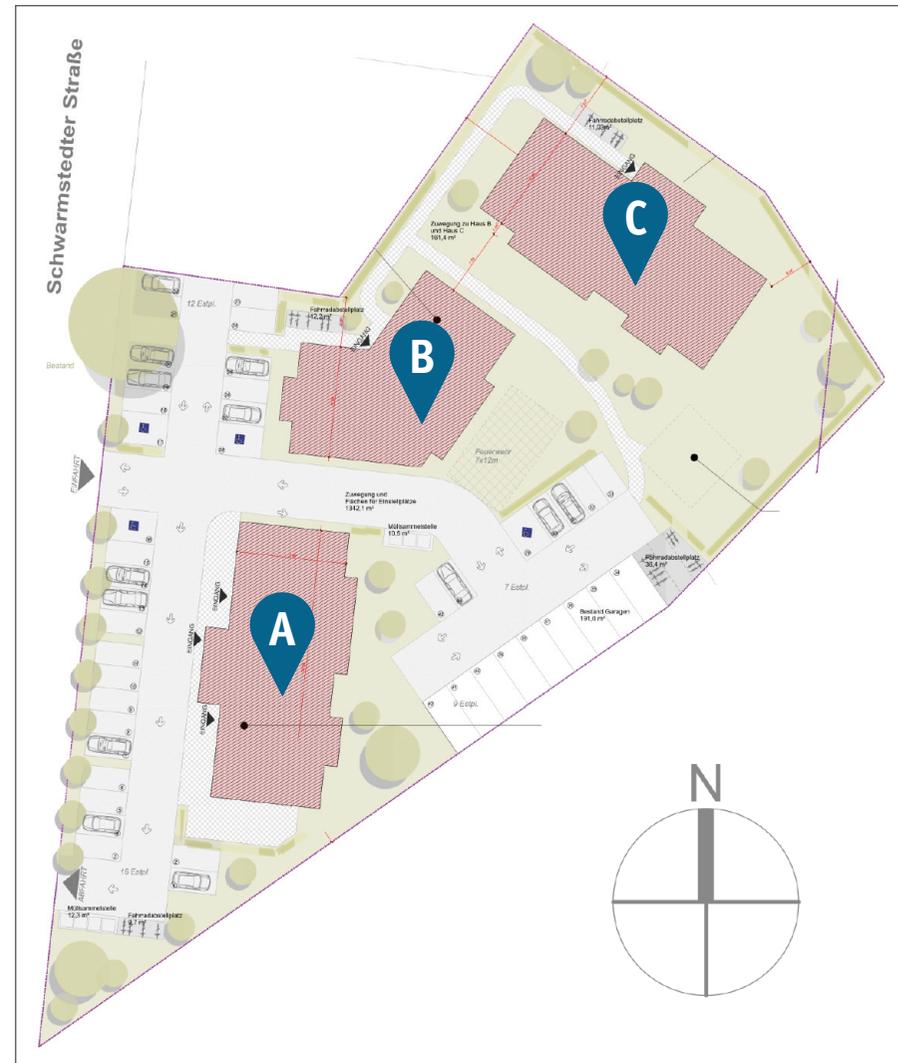
Der Ort Hellendorf entwickelte sich von einem bäuerlich geprägten Leben hin zu einem regionalen Mittelpunkt, in dem heute ca. 1.500 Menschen leben.

Das Bild von Hellendorf belegt die allmähliche Wandlung von einem ehemals ländlichen Dorf hin zu einem modern strukturierten Gemeinwesen.

Die Versorgung mit Artikeln und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs gewährleisten nahe gelegene Supermärkte in den Nachbarorten Mellendorf und Elze sowie eine Vielzahl ortsansässiger Handwerksbetriebe.

Attraktive Läden und Geschäfte laden mit individuellen Angeboten zum Einkaufsbummel in Mellendorf, Bissendorf sowie Elze ein.

Es sind alle Betreuungs- und Bildungseinrichtungen von der Kinderkrippe über Grundschulen bis hin zum Gymnasium in der Wedemark vorhanden.



# LAGEBESCHREIBUNG

## LEBEN UND WOHNEN IN DER WEDEMARK

Hellendorf ist verkehrsgünstig sehr gut angebunden, verbunden mit vielfältigen Angeboten an Naherholungsgebieten wie das Bissendorfer Moor, Forst Rundshorn, Natelsheidesee, Brelinger Berge, um nur einige zu nennen. Sie tragen mit zu einem hohen Wohn-, Sport- und Freizeitwert bei.

Alle Erledigungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten im nur ca. 2 km entfernten Mellendorf oder auch in Elze zu erledigen. Hellendorf verfügt über eine eigene Grundschule sowie eine Kindertagesstätte. Es gibt einen Reitverein mit Halle und Außenplätzen sowie einen Tennisverein. Die Anbindung ist als gut zu bezeichnen. Der Bahnhof Mellendorf und Elze liegt ca. 2 km entfernt. Mit der Bahn erreichen Sie die Lan-

deshauptstadt Hannover in ca. 20 Minuten. Mit dem PKW benötigen Sie ca. 30 Minuten. Auch der Flughafen Hannover-Langenhagen ist kurzfristig erreichbar und die Autobahnanbindung ist als hervorragend zu bezeichnen.

Die dichte Taktung der S-Bahn mit Haltestellen in Mellendorf und Elze schafft eine ausgezeichnete Verkehrsverbindung in die Landeshauptstadt Hannover.

Großer Wert wird in der Wedemark auf eine ausgeprägte soziale Infrastruktur gelegt. Die Förderung der Vereine und die Wertschätzung ehrenamtlicher Tätigkeiten tragen zu einem positiven Lebensgefühl in der gesamten Wedemark bei.

### WESTANSICHT HAUS A



### OSTANSICHT HAUS A



# Haus B und C

## ANSICHTEN

### OSTANSICHT HAUS B



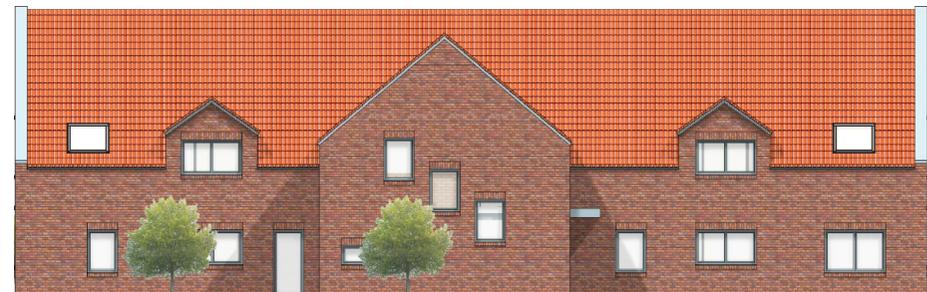
### NORDANSICHT HAUS B



### SÜDANSICHT HAUS C



### NORDANSICHT HAUS C



## HOHER WOHN- UND LEBENSKOMFORT

Inmitten von Hellendorf entsteht vor den Toren Hannovers eine exklusive Wohnanlage mit 19 Eigentumswohnungen und zwei Ladengeschäften auf dem Grundstück des ehemaligen Gasthauses Karsten Meier. Momentane postalische Bezeichnung: Schwarmstedter Str. 4. In drei Gebäuden entstehen Eigentumswohnungen mit 1 bis 3 Zimmern.

Die Grundrissgestaltung der Wohnungen ist klar und funktional. Auf 28 m<sup>2</sup> bis 105 m<sup>2</sup> können Sie wohnen, wie es Ihnen gefällt.

Die hochwertigen Eigentumswohnungen werden schlüsselfertig zum Festpreis angeboten. Das Bauvorhaben zeichnet sich durch eine qualitative Bauweise aus. Der Fokus wurde hierbei auf die Unabhängigkeit von Gas und Öl gerichtet. Das Objekt wird durch erneuerbare Energien beheizt.

Sonderwünsche können während der Planungsphase, zum Teil aber auch noch bei der Ausführung, berücksichtigt werden. Die EG-Wohnungen erhalten die Gartenflächen als Sondernutzungsrecht im Grundbuch eingetragen. Die Wohnungen in den Obergeschossen verfügen über große Balkone.

Große, lichtpendende Fensterelemente verstärken den Wohlgefühlcharakter. Zu jeder Wohnung gehört ein eigener KFZ-Abstellplatz (10.000,00 EUR). Ob preiswertes Wohnen für Singles und junge Paare, repräsentative Dachgeschosswohnung oder großzügige Gartenwohnungen - hier finden Sie für fast jede Lebenssituation die passende Lösung.

Die moderne, wohnliche Architektur und eine ländlich geprägte Umgebung ermögli-

chen Ihnen hohen Wohn- und Lebenskomfort.

Mit einer sehr guten Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Nahverkehr schaffen wir Ihnen die besten Voraussetzungen für ein Wohnen bis ins hohe Alter.

Das Gebäude entspricht den Anforderungen der Energieeinsparverordnung. Unser Bauvorhaben wird in der Rechtsform des Wohneigentums erstellt. Grundlagen bilden das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und die Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung. Die Teilung in Wohnungs- und Teileigentum basiert auf dem amtlichen Aufteilungsplan mit Abgeschlossenheitsbescheinigung.

## WEITERE MERKMALE SIND:

- **Luft-Wärmepumpe und Fußbodenheizung**
- **Hochwertige Klinkerfassade**
- **Hochwertige Einbauküche im Kaufpreis enthalten**
- **Großzügige Terrassen und Balkone**
- **Offener Wohn/Essbereich, der auf Wunsch auch getrennt werden kann**
- **An fast allen Fensterelementen elektrische Außenjalousien**
- **Aufzug**

## PLANUNGSÄNDERUNGEN UND SONDERWÜNSCHE

Änderung der Planung, der vorgesehenen Materialien und der Ausstattungsgegenstände sind dem Bauträger vorbehalten, soweit diese aus technischen Gründen der Materialbeschaffung zweckmäßig sind und durch gleichwertige Leistungen bzw. Materialien ersetzt werden.

Änderungen aufgrund von behördlichen Auflagen sind maßgebend und werden vom Erwerber anerkannt. Änderungswünsche des Erwerbers an der Planung und der Ausstattung sind möglich, soweit technisch durchführbar und soweit diese nicht gegen die Interessen der Gemeinschaft gerichtet sind. Die Vergütung von Mindestleistungen wird auf Grundlage der an die ausführenden Firmen beauftragten Einheitspreise abgerechnet.

# Haus A

## ÜBERSICHT



### 1. OBERGESCHOSS

WE-Nr.	Lage	Zimmer	Wohnfläche	Status
04	1. OG links	3	105,15 m <sup>2</sup>	
05	1. OG mitte	2	80,60 m <sup>2</sup>	
06	1. OG rechts	3	104,40 m <sup>2</sup>	

### DACHGESCHOSS

WE-Nr.	Lage	Zimmer	Wohnfläche	Status
07	DG links	3	88,55 m <sup>2</sup>	
08	DG mitte	2	62,00 m <sup>2</sup>	
09	DG rechts	3	88,45 m <sup>2</sup>	

KFZ-Stellplatz

# Haus A

## 1. OG LINKS, 3 ZIMMER

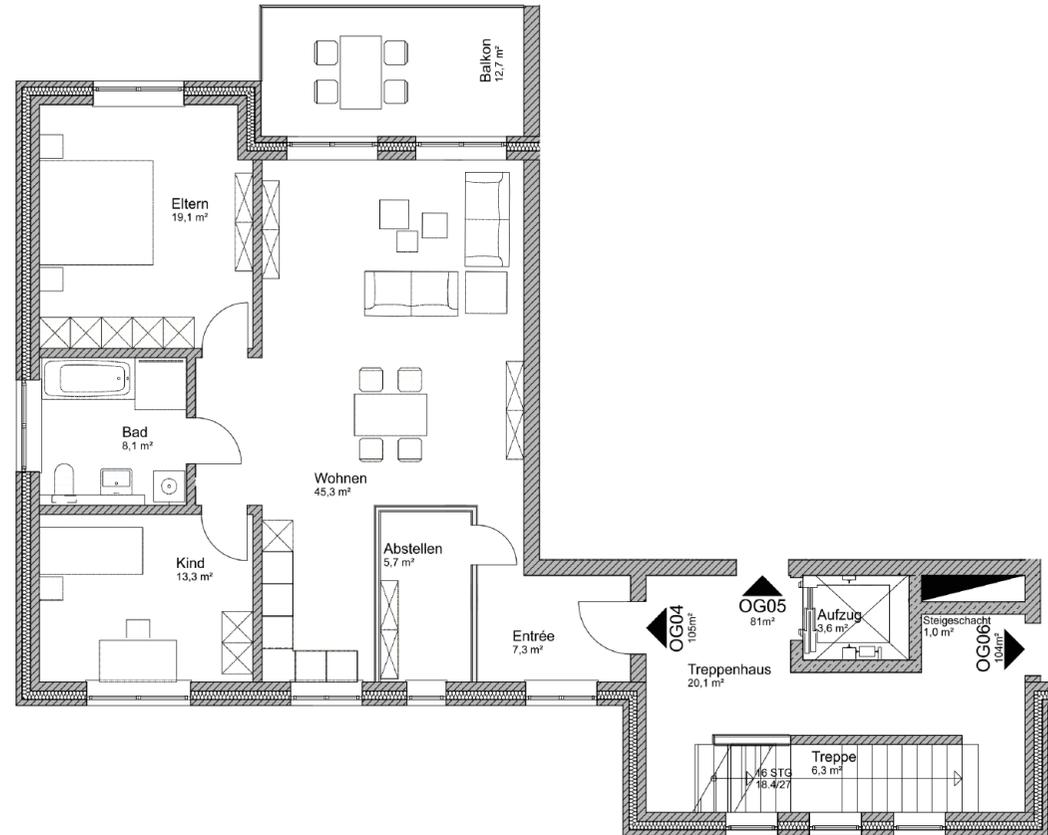


### ETAGENÜBERSICHT



### WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

<b>OG 04</b>	
Wohnen	45,30 m <sup>2</sup>
Kind	13,30 m <sup>2</sup>
Eltern	19,10 m <sup>2</sup>
Abstellen	5,70 m <sup>2</sup>
Bad	8,10 m <sup>2</sup>
Entrée	7,30 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	6,35 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>105,15 m<sup>2</sup></b>

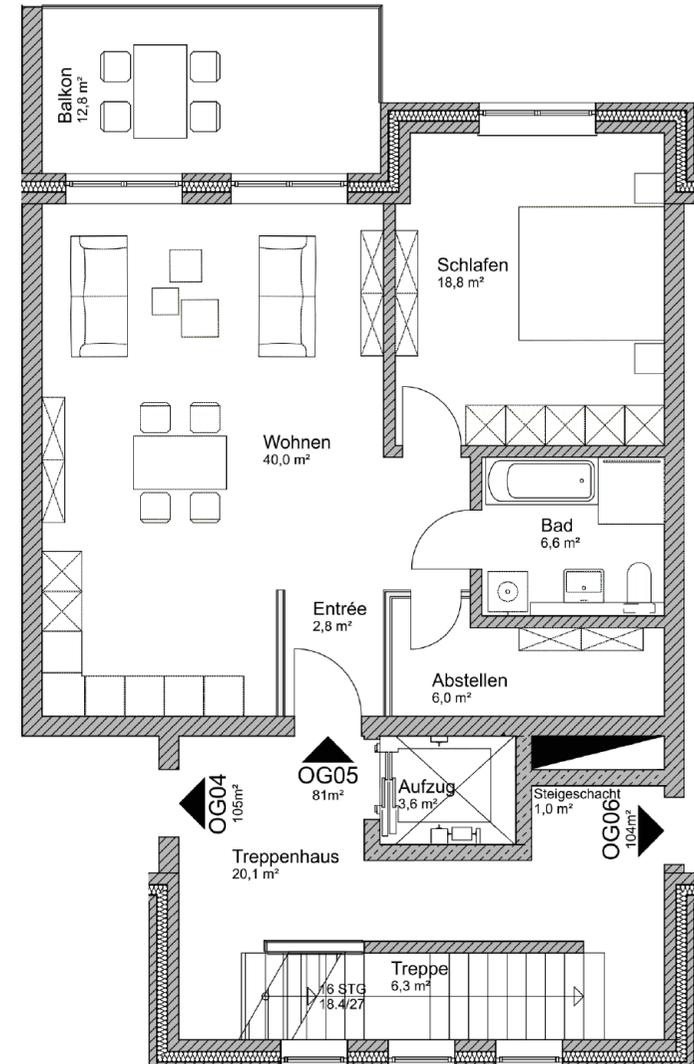


ETAGENÜBERSICHT

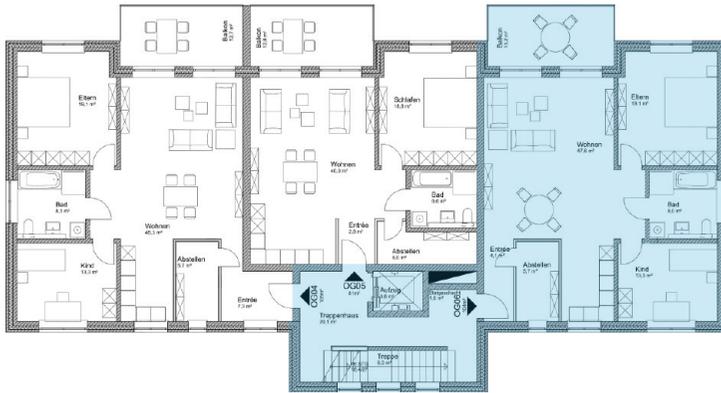


WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

OG 05	
Wohnen	40,00 m <sup>2</sup>
Schlafen	18,80 m <sup>2</sup>
Abstellen	6,00 m <sup>2</sup>
Bad	6,60 m <sup>2</sup>
Entrée	2,80 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	6,40 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>80,60 m<sup>2</sup></b>

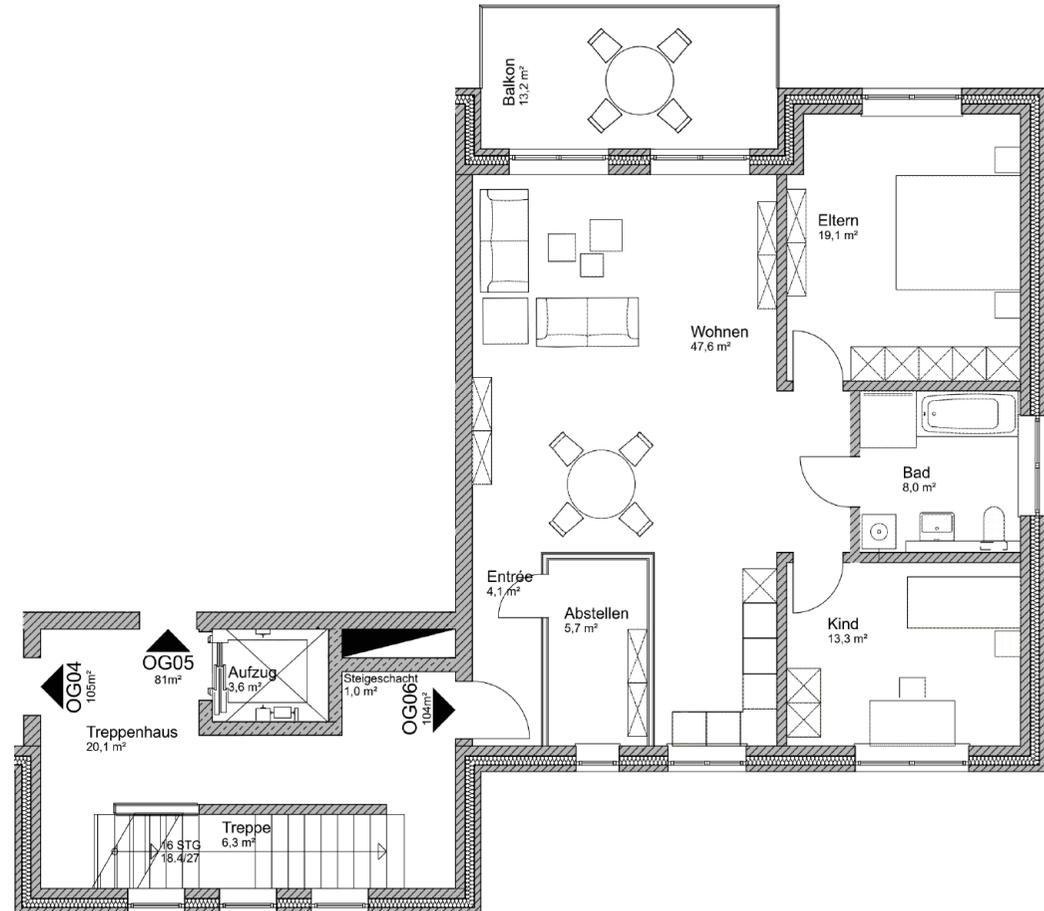


ETAGENÜBERSICHT

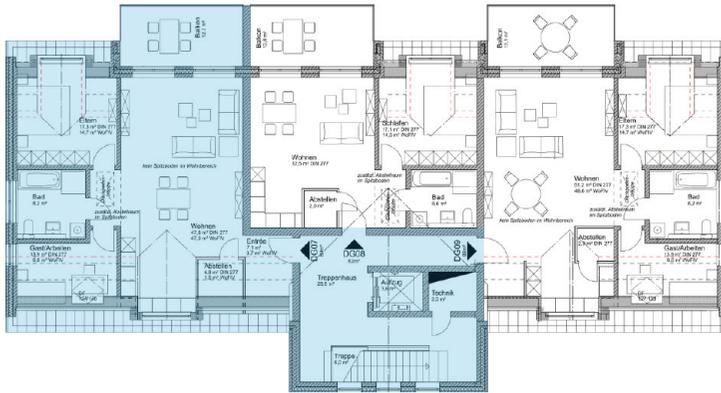


WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

<b>OG 06</b>	
Wohnen	47,60 m <sup>2</sup>
Kind	13,30 m <sup>2</sup>
Eltern	19,10 m <sup>2</sup>
Abstellen	5,70 m <sup>2</sup>
Bad	8,00 m <sup>2</sup>
Entrée	4,10 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	6,60 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>104,40 m<sup>2</sup></b>

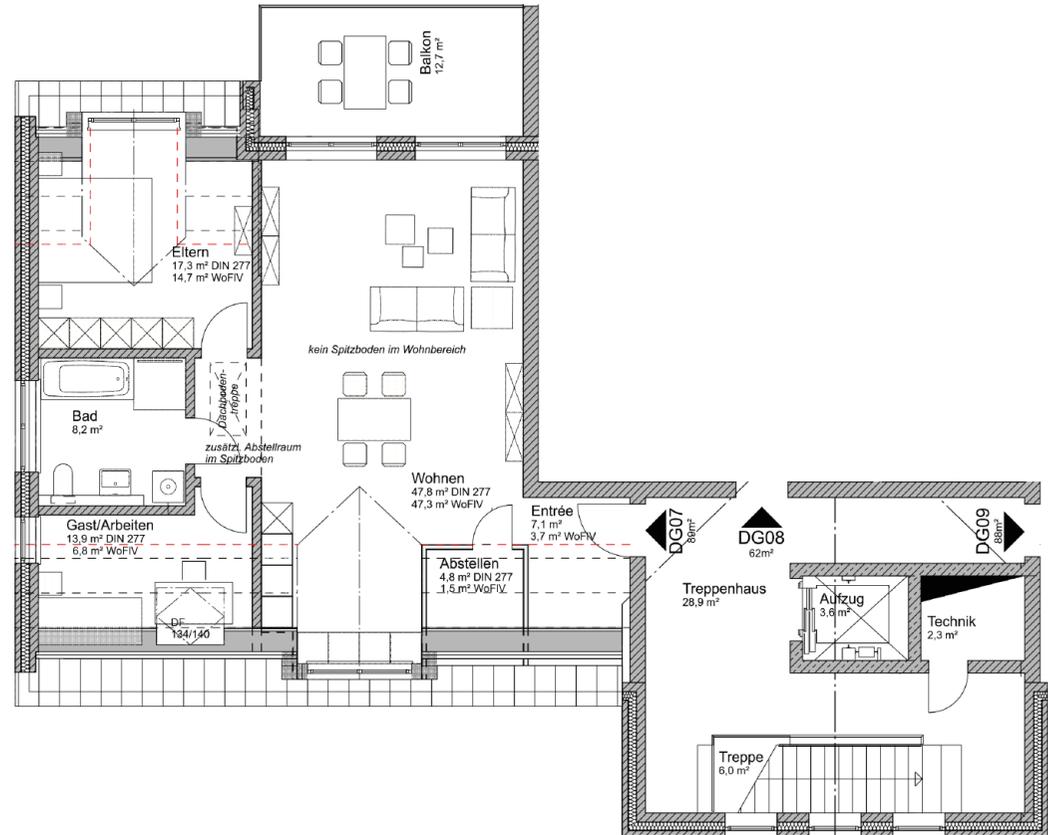


ETAGENÜBERSICHT

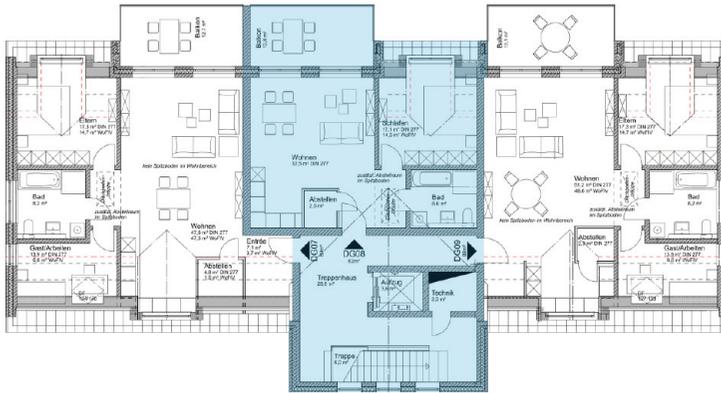


WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

<b>DG 07</b>	
Wohnen	47,30 m <sup>2</sup>
Gast / Arbeiten	6,80 m <sup>2</sup>
Eltern	14,70 m <sup>2</sup>
Abstellen 1	1,50 m <sup>2</sup>
Bad	8,20 m <sup>2</sup>
Entrée	3,70 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	6,35 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>88,55 m<sup>2</sup></b>

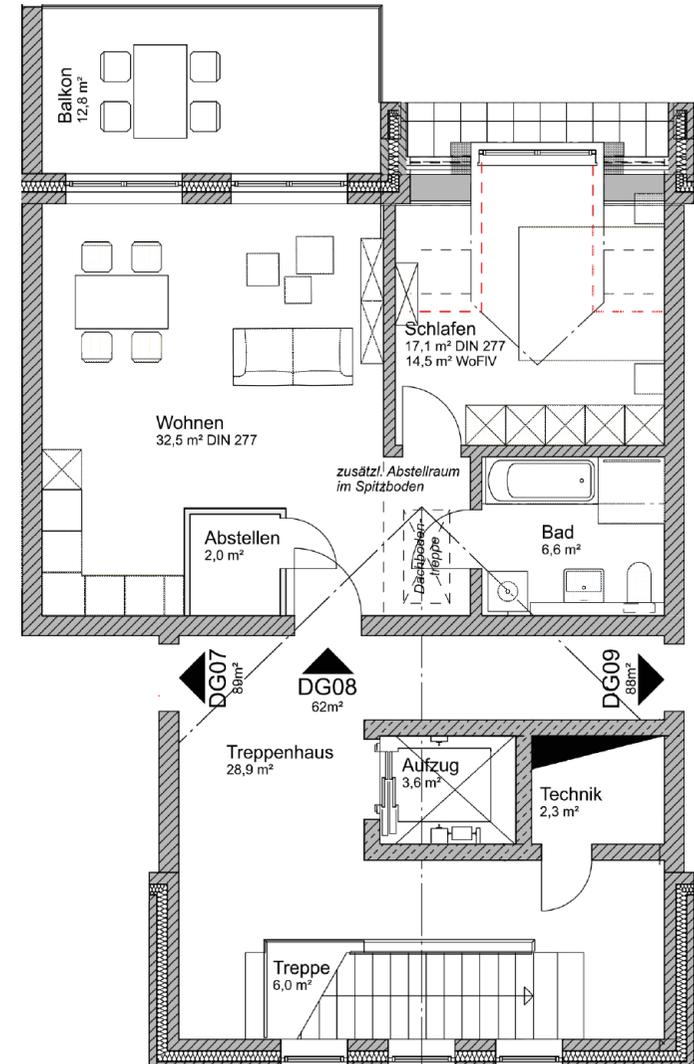


ETAGENÜBERSICHT

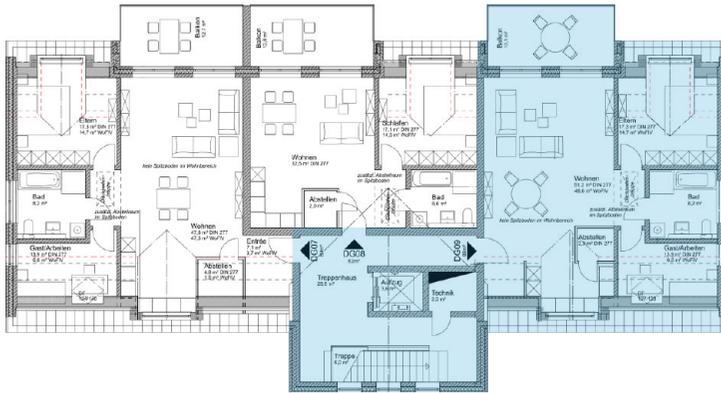


WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

<b>DG 08</b>	
Wohnen	32,50 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,50 m <sup>2</sup>
Abstellen 1	2,00 m <sup>2</sup>
Bad	6,60 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	6,40 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>62,00 m<sup>2</sup></b>

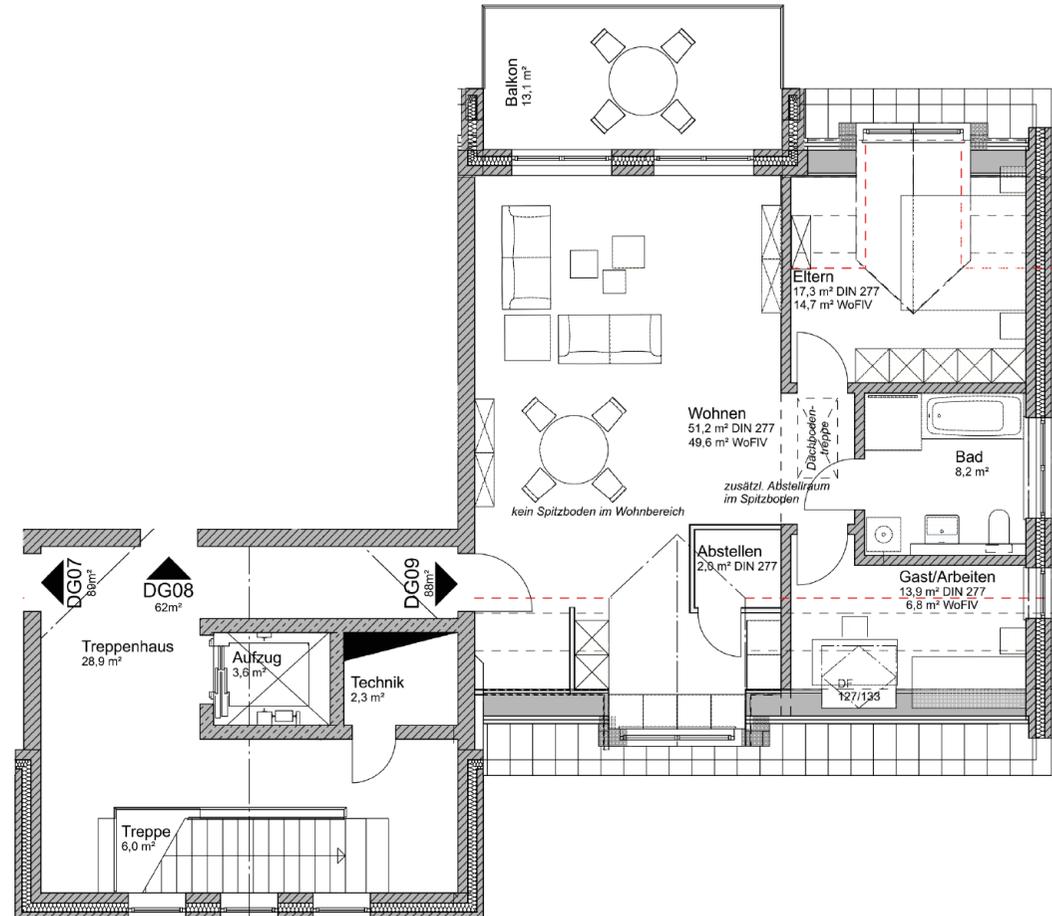


ETAGENÜBERSICHT



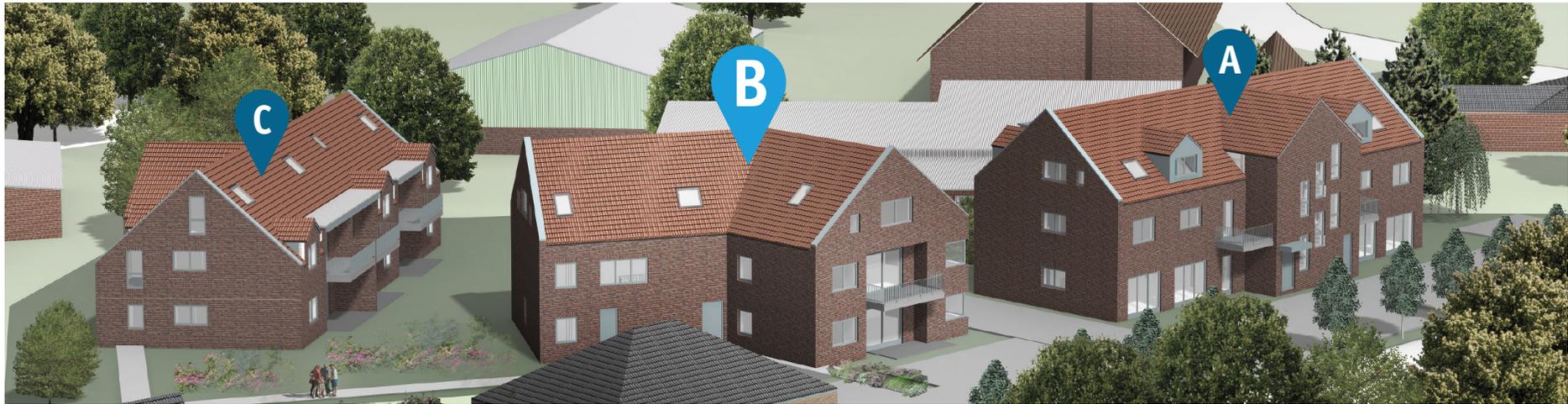
WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

<b>DG 09</b>	
Wohnen	49,60 m <sup>2</sup>
Gast / Arbeiten	6,80 m <sup>2</sup>
Eltern	14,70 m <sup>2</sup>
Abstellen 1	2,00 m <sup>2</sup>
Bad	8,80 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	6,55 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>88,45 m<sup>2</sup></b>



# Haus B

## ÜBERSICHT



### ERDGESCHOSS

WE-Nr.	Lage	Zimmer	Wohnfläche	Status
01	EG links	3	87,25 m <sup>2</sup>	
02	EG rechts	3	103,35 m <sup>2</sup>	

### 1. OBERGESCHOSS

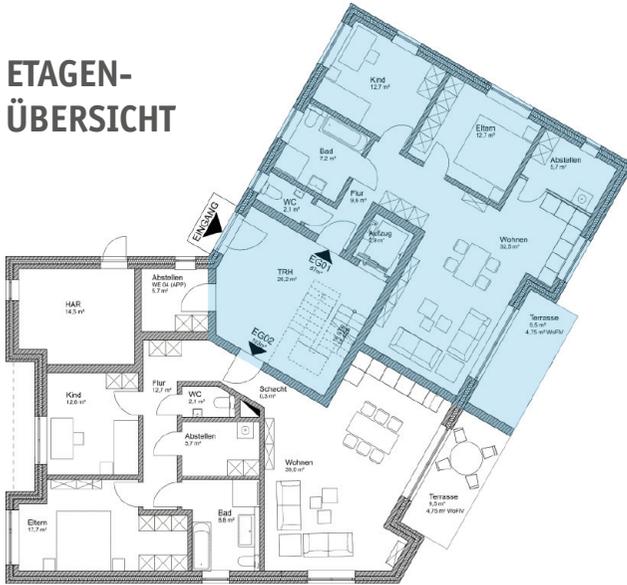
WE-Nr.	Lage	Zimmer	Wohnfläche	Status
03	1. OG links	3	87,25 m <sup>2</sup>	
04	1. OG mitte	1	28,00 m <sup>2</sup>	
05	1. OG rechts	3	96,85 m <sup>2</sup>	

### DACHGESCHOSS

WE-Nr.	Lage	Zimmer	Wohnfläche	Status
06	DG links	2	65,65 m <sup>2</sup>	
07	DG rechts	3	91,35 m <sup>2</sup>	

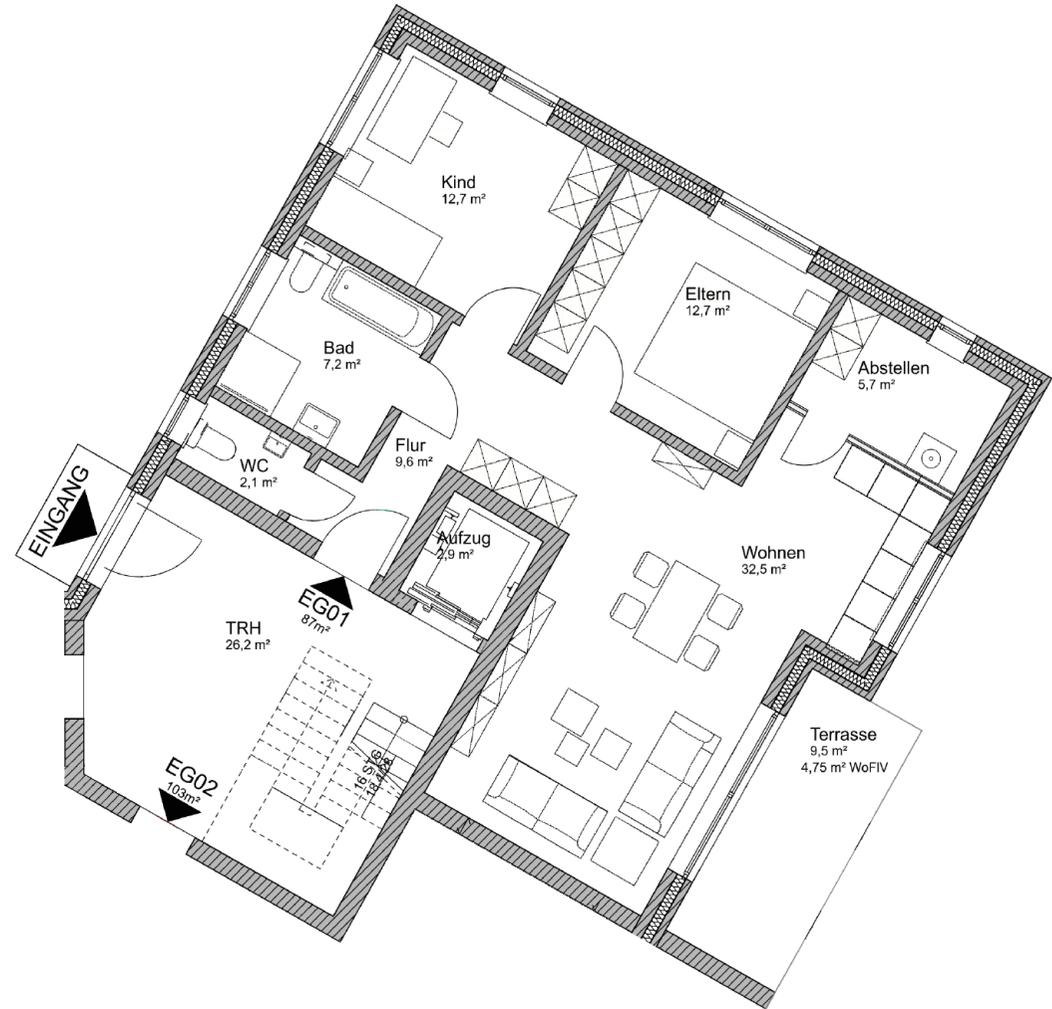
Stellplatz

ETAGEN-  
ÜBERSICHT

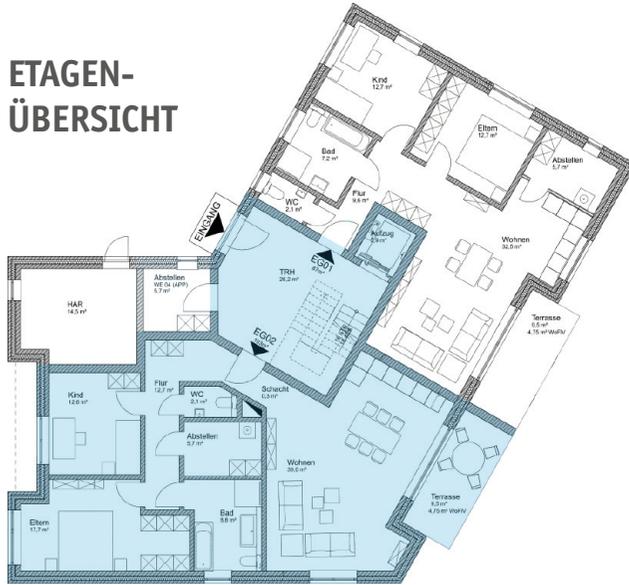


WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

EG 01	
Wohnen	32,50 m <sup>2</sup>
Kind	12,70 m <sup>2</sup>
Eltern	12,70 m <sup>2</sup>
Abstellen	5,70 m <sup>2</sup>
WC	2,10 m <sup>2</sup>
Bad	7,20 m <sup>2</sup>
Flur	9,60 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	4,75 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>87,25 m<sup>2</sup></b>

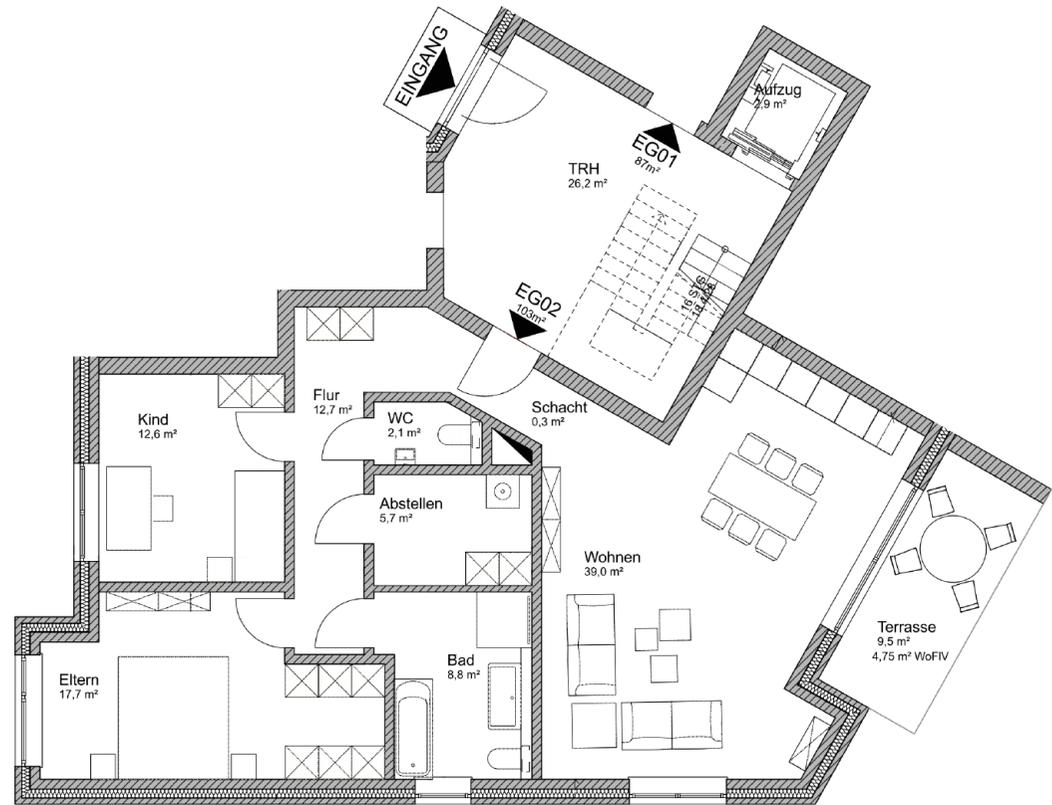


ETAGEN-  
ÜBERSICHT

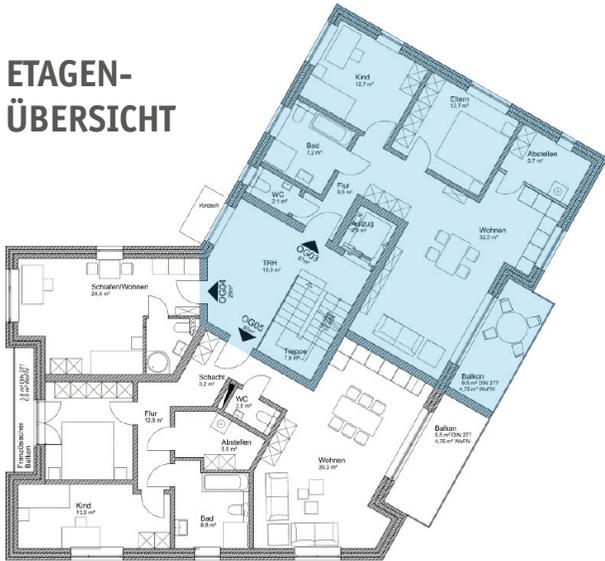


WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

EG 02	
Wohnen	39,00 m <sup>2</sup>
Kind	12,60 m <sup>2</sup>
Eltern	17,70 m <sup>2</sup>
Abstellen	5,70 m <sup>2</sup>
WC	2,10 m <sup>2</sup>
Bad	8,80 m <sup>2</sup>
Flur	12,70 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	4,75 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>103,35 m<sup>2</sup></b>

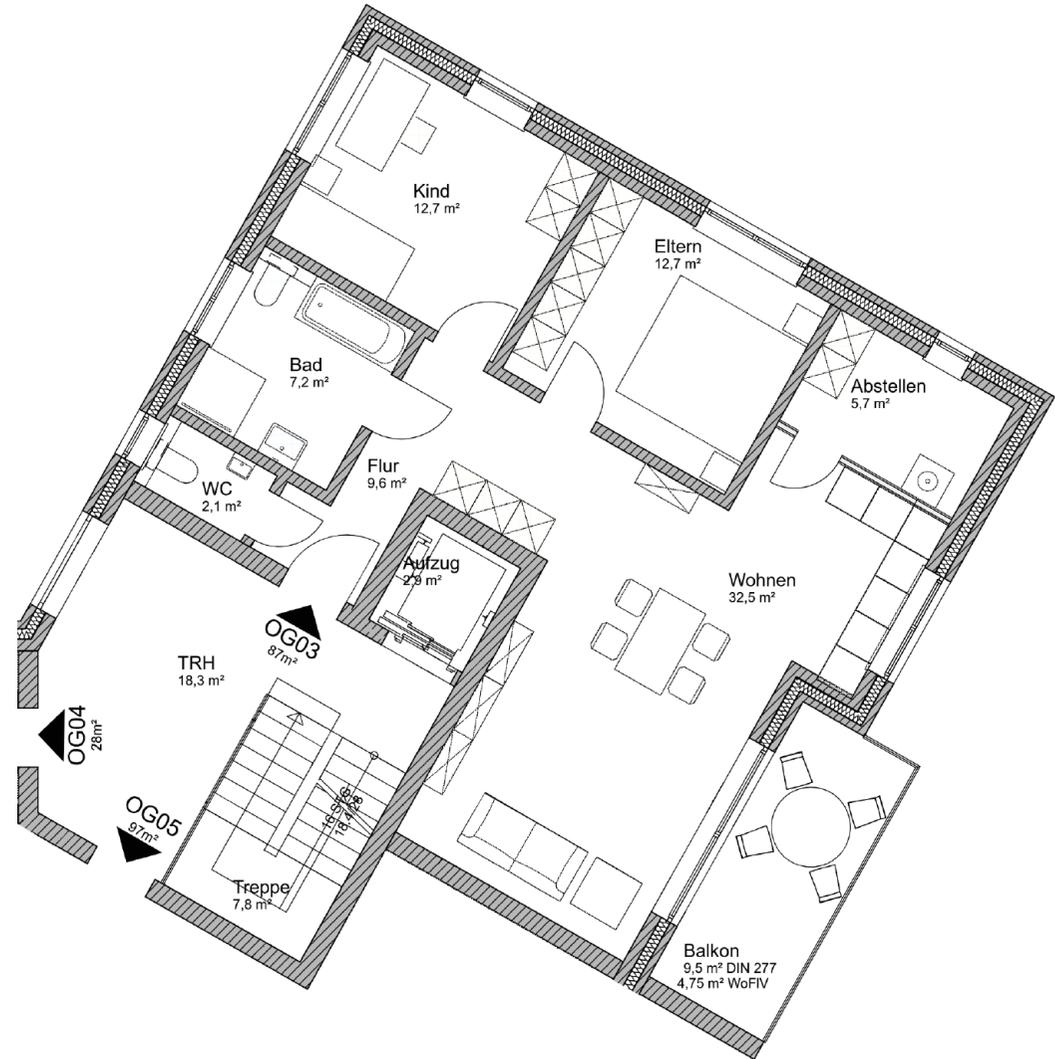


ETAGEN-ÜBERSICHT

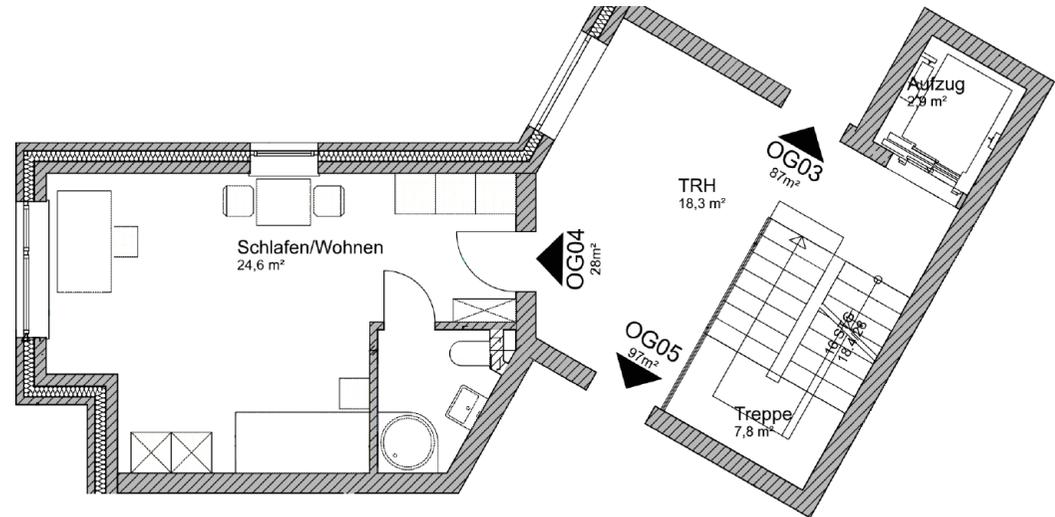
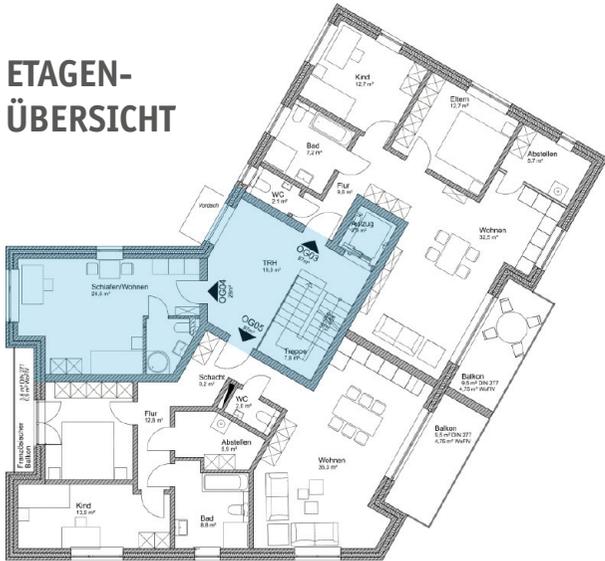


WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

<b>OG 03</b>	
Wohnen	32,50 m <sup>2</sup>
Kind	12,70 m <sup>2</sup>
Eltern	12,70 m <sup>2</sup>
Abstellen	5,70 m <sup>2</sup>
WC	2,10 m <sup>2</sup>
Bad	7,20 m <sup>2</sup>
Flur	9,60 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	4,75 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>87,25 m<sup>2</sup></b>



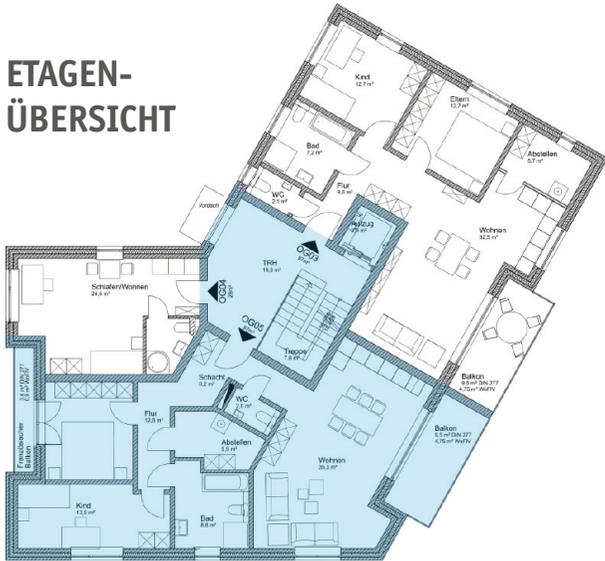
ETAGEN-ÜBERSICHT



WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

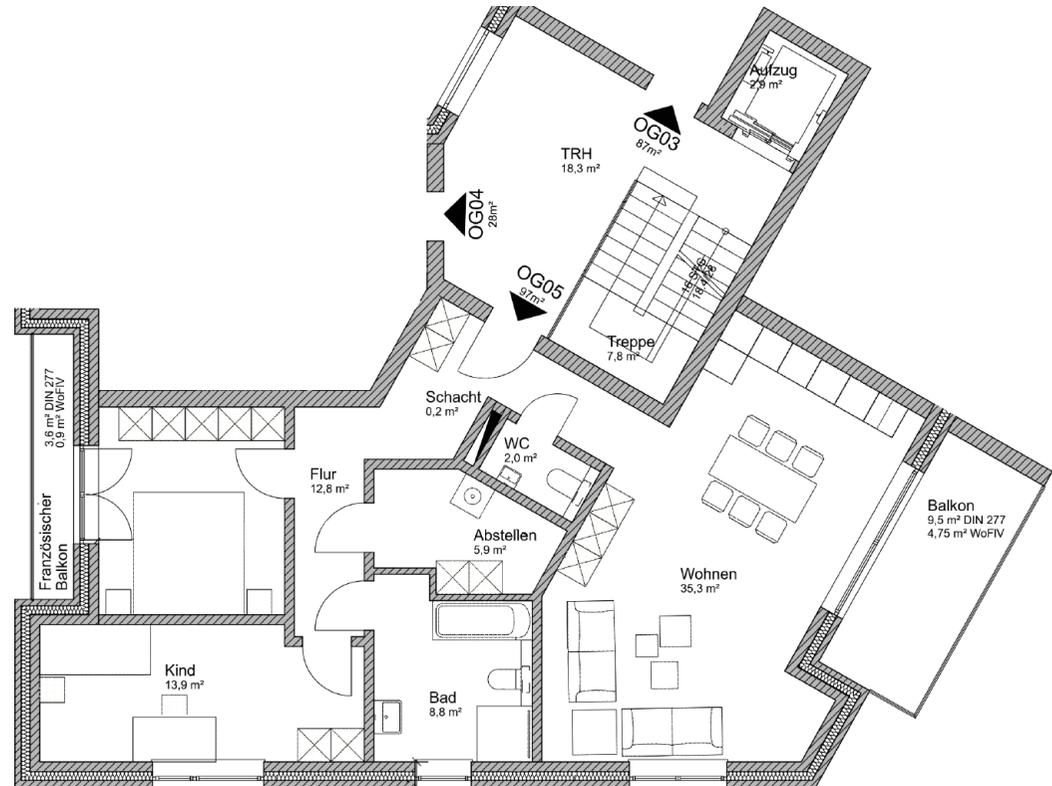
<b>OG 04</b>	
Wohnen / Schlafen	24,60 m <sup>2</sup>
Bad	3,40 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>28,00 m<sup>2</sup></b>
Abstellen im EG	5,70 m <sup>2</sup>

ETAGEN-ÜBERSICHT



WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

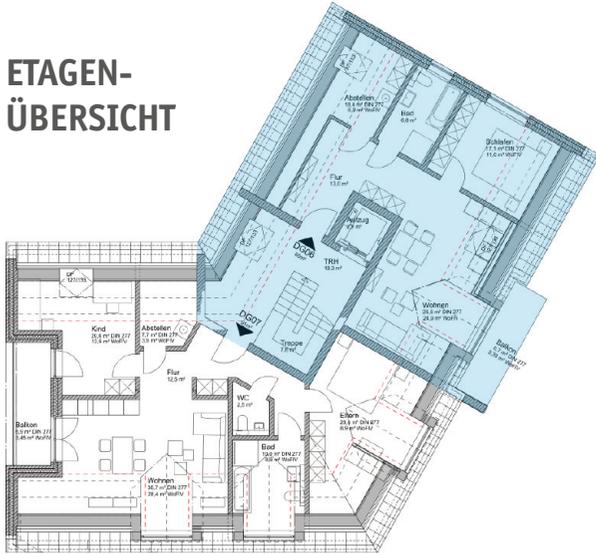
<b>OG 05</b>	
Wohnen	35,30 m <sup>2</sup>
Kind	13,90 m <sup>2</sup>
Eltern	12,50 m <sup>2</sup>
Abstellen	5,90 m <sup>2</sup>
WC	2,00 m <sup>2</sup>
Bad	8,80 m <sup>2</sup>
Flur	12,80 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	4,75 m <sup>2</sup>
Franz. Balkon	0,90 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>96,85 m<sup>2</sup></b>



# Haus B DG LINKS, 2 ZIMMER

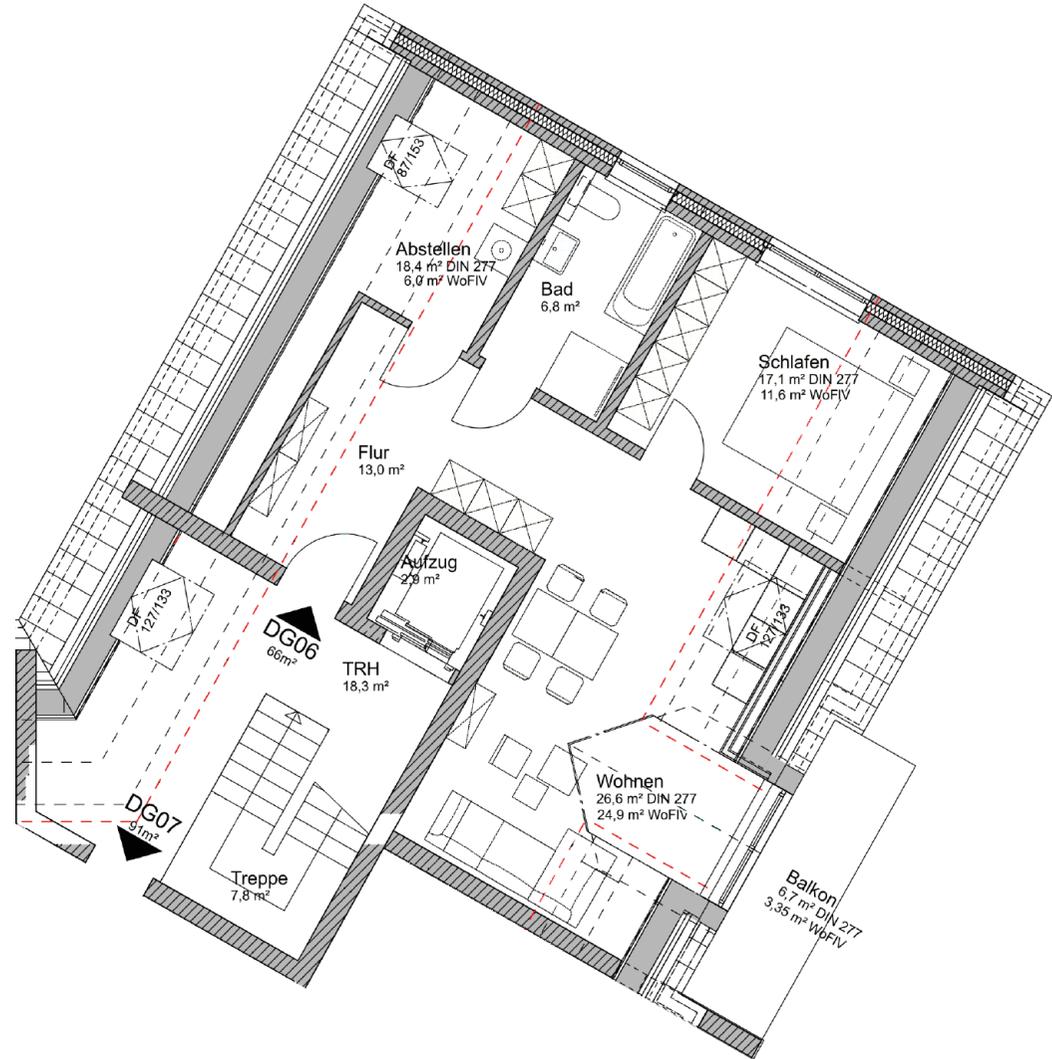


## ETAGEN-ÜBERSICHT



## WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

<b>DG 06</b>	
Wohnen	24,90 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,60 m <sup>2</sup>
Abstellen	6,00 m <sup>2</sup>
Bad	6,80 m <sup>2</sup>
Flur	13,00 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	3,35 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>65,65 m<sup>2</sup></b>

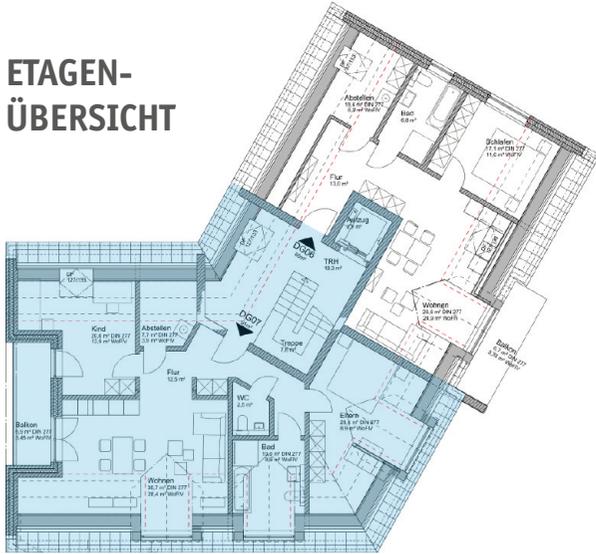


# Haus B

## DG RECHTS, 3 ZIMMER

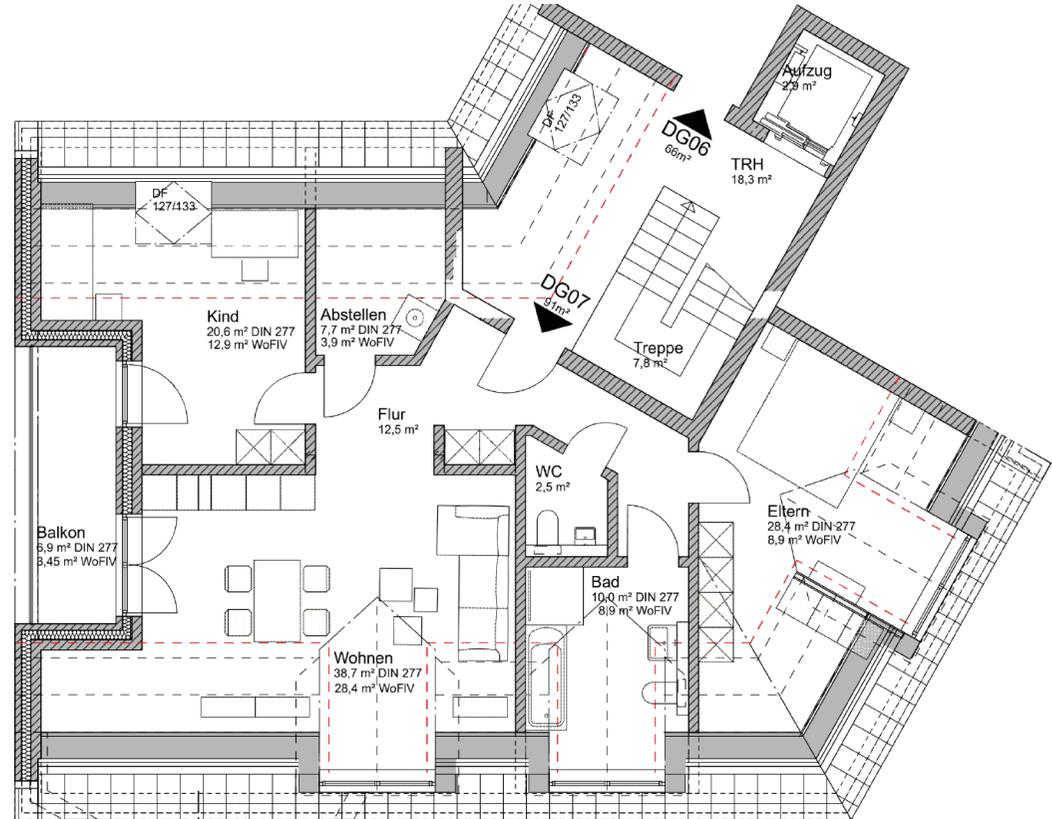


### ETAGEN-ÜBERSICHT



### WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

DG 07	
Wohnen	28,40 m <sup>2</sup>
Kind	12,90 m <sup>2</sup>
Eltern	18,80 m <sup>2</sup>
Abstellen	3,90 m <sup>2</sup>
WC	2,50 m <sup>2</sup>
Bad	8,90 m <sup>2</sup>
Flur	12,50 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	3,45 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>91,35 m<sup>2</sup></b>



# Haus C

## ÜBERSICHT



### ERDGESCHOSS

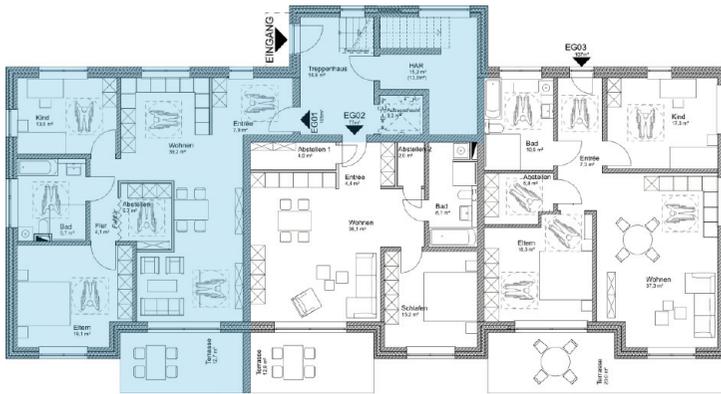
WE-Nr.	Lage	Zimmer	Wohnfläche	Status
01	EG links	3	105,05 m <sup>2</sup>	
02	EG mitte	2	76,80 m <sup>2</sup>	
03	EG rechts	3	107,10 m <sup>2</sup>	

### 1. OBERGESCHOSS

WE-Nr.	Lage	Zimmer	Wohnfläche	Status
04	1. OG links	3	109,15 m <sup>2</sup>	
05	1. OG mitte	2	76,60 m <sup>2</sup>	
06	1. OG rechts	3	101,15 m <sup>2</sup>	

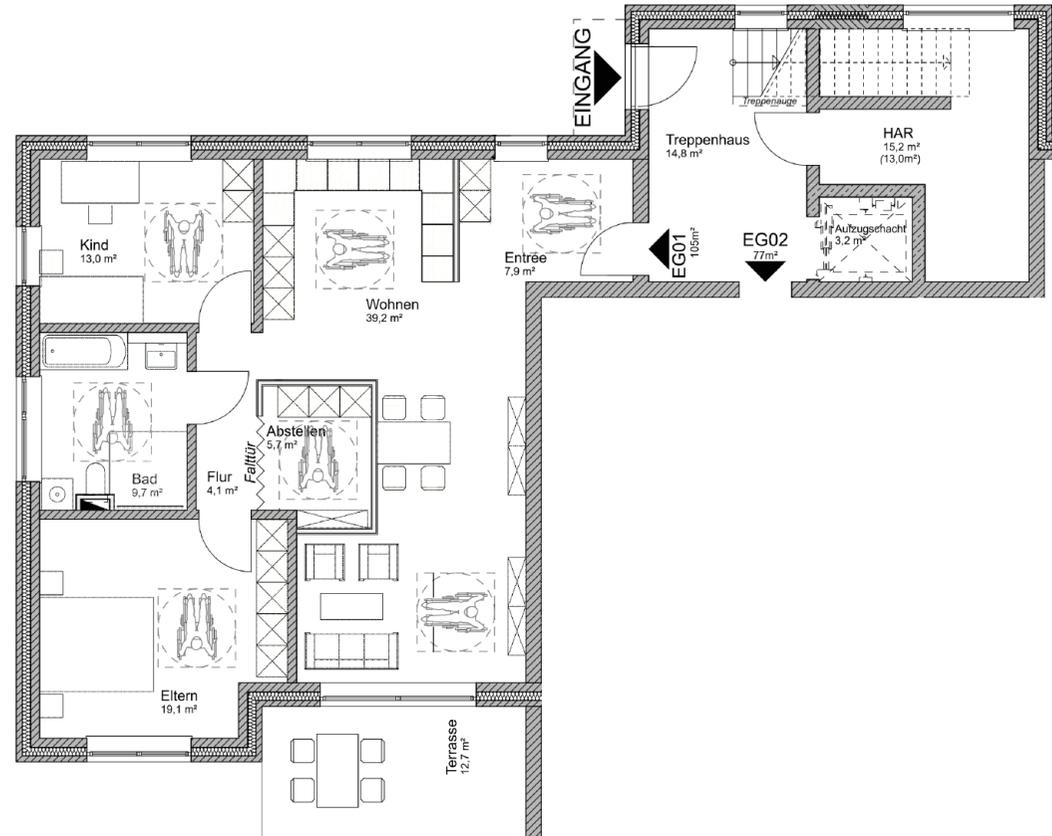
KFZ-Stellplatz

ETAGENÜBERSICHT



WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

EG 01	
Wohnen	39,20 m <sup>2</sup>
Kind	13,00 m <sup>2</sup>
Eltern	19,10 m <sup>2</sup>
Abstellen	5,70 m <sup>2</sup>
Bad	9,70 m <sup>2</sup>
Entrée	7,90 m <sup>2</sup>
Flur	4,10 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	6,35 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>105,05 m<sup>2</sup></b>

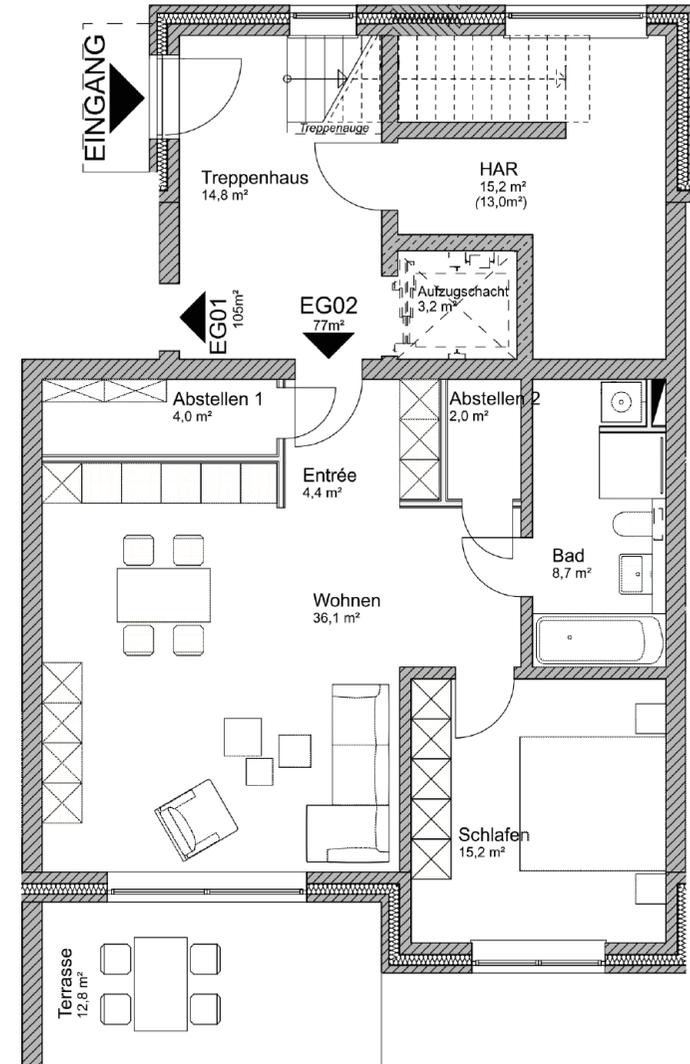


ETAGENÜBERSICHT



WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

<b>EG 02</b>	
Wohnen	36,10 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,20 m <sup>2</sup>
Abstellen 1	4,00 m <sup>2</sup>
Abstellen 2	2,00 m <sup>2</sup>
Entrée	4,40 m <sup>2</sup>
Bad	8,70 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	6,40 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>76,80 m<sup>2</sup></b>

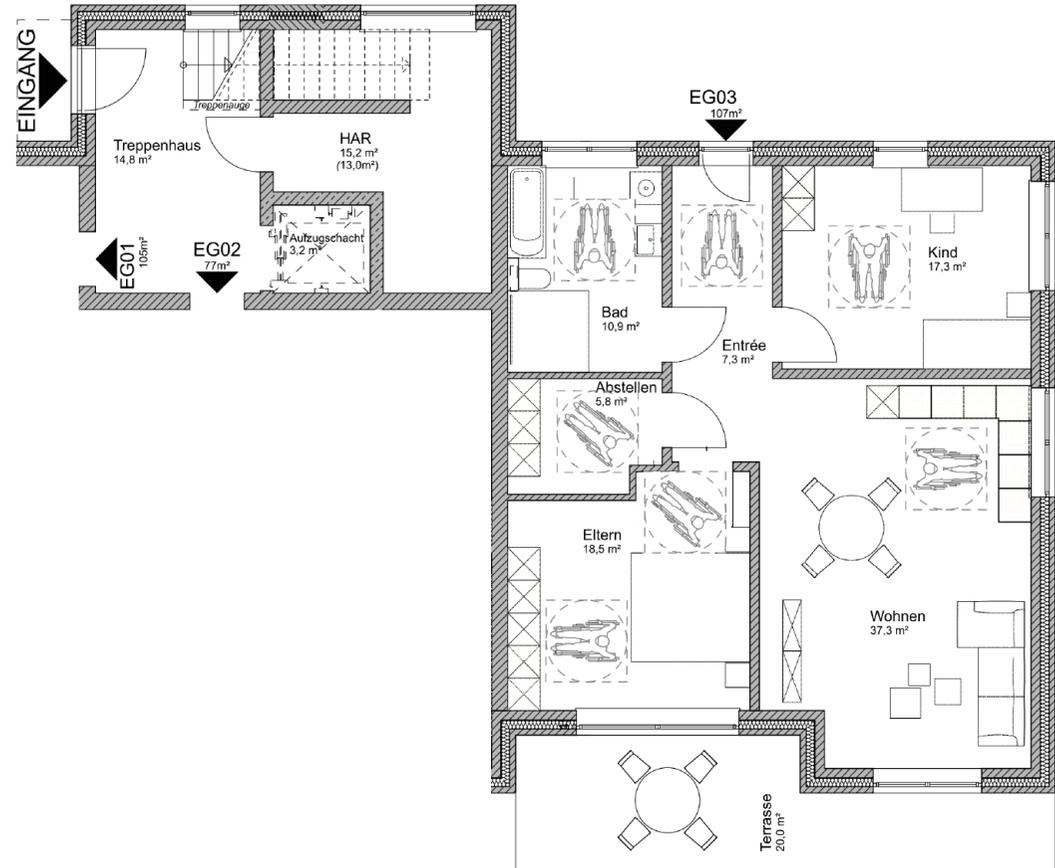


ETAGENÜBERSICHT

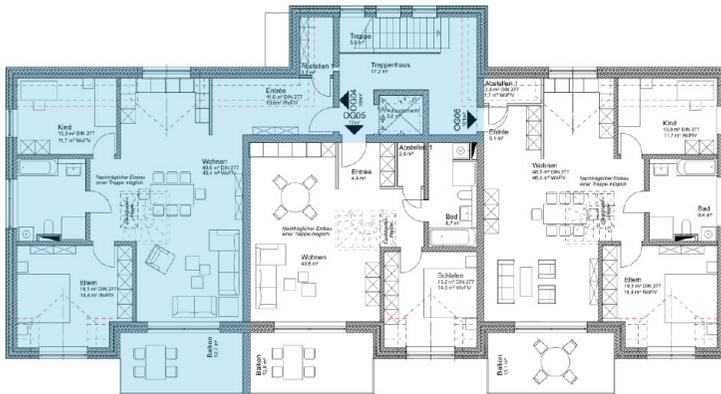


WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

<b>EG 03</b>	
Wohnen	37,30 m <sup>2</sup>
Kind	17,30 m <sup>2</sup>
Eltern	18,50 m <sup>2</sup>
Abstellen	5,80 m <sup>2</sup>
Entrée	7,30 m <sup>2</sup>
Bad	10,90 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	10,00 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>107,10 m<sup>2</sup></b>

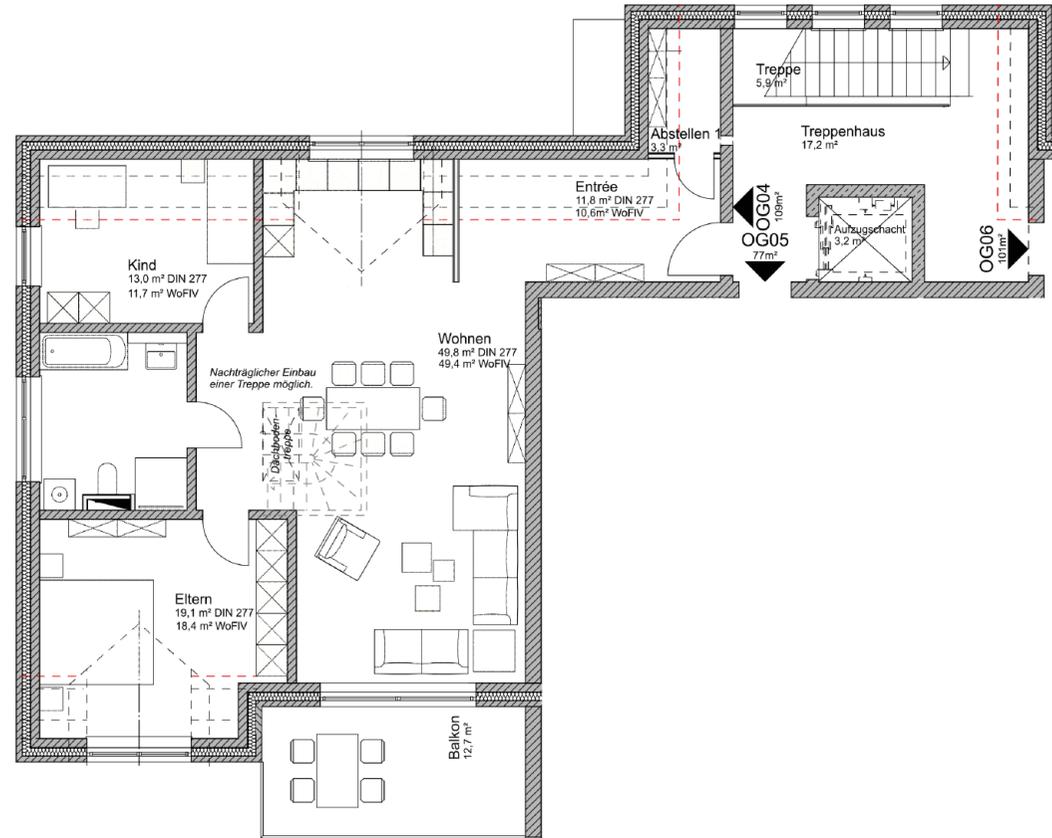


ETAGENÜBERSICHT

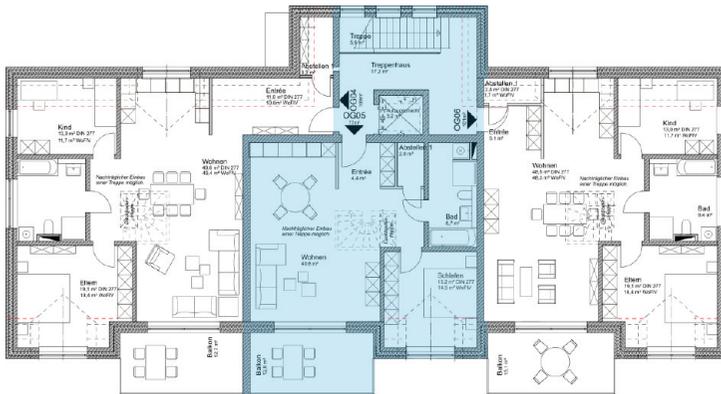


WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

<b>OG 04</b>	
Wohnen	49,40 m <sup>2</sup>
Kind	11,70 m <sup>2</sup>
Eltern	18,40 m <sup>2</sup>
Abstellen	3,30 m <sup>2</sup>
Bad	9,40 m <sup>2</sup>
Entrée	10,60 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	6,35 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>109,15 m<sup>2</sup></b>
Spitzboden (ausbaufähig)	35,00 m <sup>2</sup>

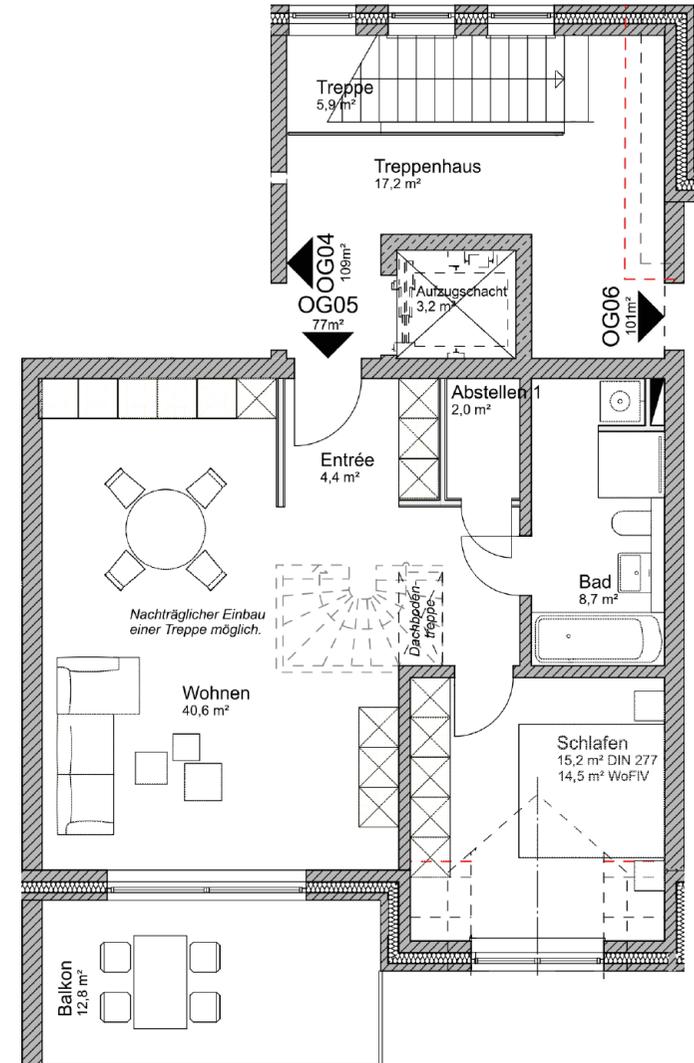


ETAGENÜBERSICHT

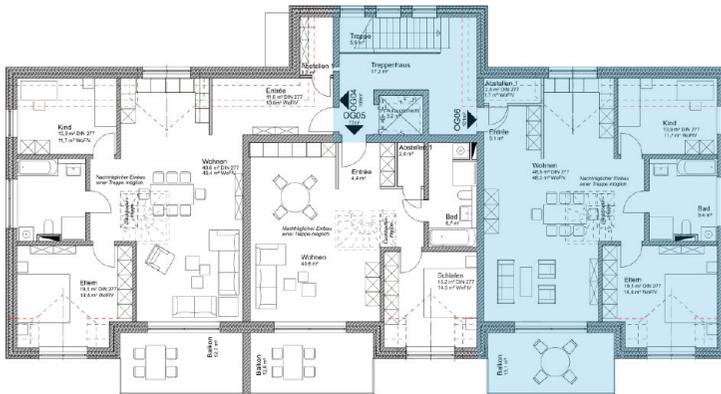


WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

<b>OG 05</b>	
Wohnen	40,60 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,50 m <sup>2</sup>
Abstellen	2,00 m <sup>2</sup>
Bad	8,70 m <sup>2</sup>
Entrée	4,40 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	6,40 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>76,60 m<sup>2</sup></b>
Spitzboden (ausbaufähig)	37,10 m <sup>2</sup>



ETAGENÜBERSICHT



WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

<b>OG 06</b>	
Wohnen	48,30 m <sup>2</sup>
Kind	11,70 m <sup>2</sup>
Eltern	18,40 m <sup>2</sup>
Abstellen	1,70 m <sup>2</sup>
Bad	9,40 m <sup>2</sup>
Entrée	5,10 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	6,55 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>101,15 m<sup>2</sup></b>
Spitzboden (ausbaufähig)	36,20 m <sup>2</sup>

