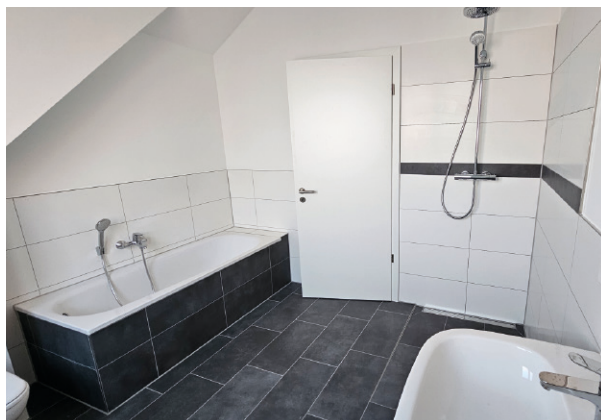


# AUF DER LOGE 11, 30900 WEDEMARK OT ABBENSEN

Zu verkaufen sind mehrere neuwertige 2- und 3-Zimmer-Wohnungen  
mit hervorragendem Ausblick



ZUR EIGENNUTZUNG ODER AUCH BEREITS  
VERMIETET ALS KAPITALANLAGE

**EIGENTÜMER + VERMARKTUNG:**

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

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

**h&s**  
Immobilien Wedemark GmbH

# LAGE

## WOHNEN AM NATURSCHUTZGEBIET

In der Wedemark, im Ortsteil Abbensen, haben wir vier Mehrfamilienhäuser mit jeweils 4 Einheiten gebaut – wunderschön am Naturschutzgebiet gelegen und mit einer hochwertigen und modernen Ausstattung in ruhiger Lage der Wedemark.

Die Gemeinde Wedemark mit ihren knapp 30.000 Einwohnern liegt im nördlichen Einzugsbereich der Landeshauptstadt Hannover und gliedert sich in 16 Ortsteile. Durch die gute Verkehrserschließung (S-Bahn Anschluss, Nähe zu den Autobahnen A2, A7 u. A352) und die gleichzeitig guten Naherholungsmöglichkeiten wie die Nähe zur Lüneburger Heide und relativ schnelle Erreichbarkeit von Harz sowie Nord- und Ostsee, gilt die Wedemark als eines der attraktivsten Wohngebiete in der Region Hannover.

Abbensen ist ein ländlicher Ortsteil in der Wohlfühlgemeinde Wedemark. Insbesondere in den letzten Jahren hat sich Abbensen weiterentwickelt und an Beliebtheit gewonnen. Das Bild in der direkten Umgebung ist geprägt von Höfen, Landwirtschaft, Feldern und Wäldern. Ganz in der Nähe befindet sich der Brelinger Berg, der mit seinem Geopfad tolle Entdeckungsmöglichkeiten bietet. Die nächsten, größeren Ortsteile der Gemeinde sind Mellendorf und Elze. Sie sind acht bis zwölf Autominuten entfernt und bieten alles, was das tägliche Leben einfach und angenehm macht: Schulen und Kindertagesstätten, Ärzte, Supermärkte, Einzelhandelsgeschäfte, Sportvereine, Bahnhöfe (ca. 20min mit der S-Bahn zum



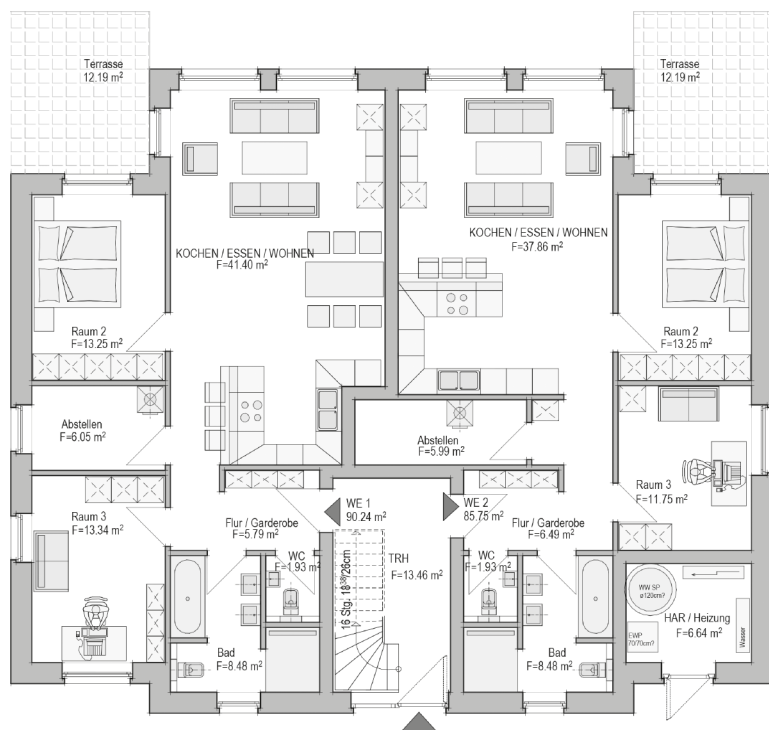
Hauptbahnhof Hannover), Restaurants, Eislaufhalle und Freibad sowie kulturelle Angebote. Die Autobahnananschlussstelle an die A7 ist von hier aus ebenso nur wenige Kilometer entfernt.

- » Luftwasserwärmepumpe, dadurch geringe Heizkosten
- » Balkon oder Terrasse + Gartenanteil
- » Elektrische Außenrollläden
- » Fußbodenheizung
- » hochw. Bodenbeläge in der gesamten Wohnung

- » Fliesenböden in den Bädern
- » Einbauküchen
- » Klinkerfassade

Das Bauvorhaben zeichnet sich durch eine qualitative Bauweise aus. Der Fokus wurde hierbei auf den hochwertigen Energiestandard im Zusammenhang mit einer gehobenen Innenausstattung gelegt. Ferner werden dadurch gute Anforderungen an Schallschutz und Wärmedämmung erreicht.

# GRUNDRISSSE

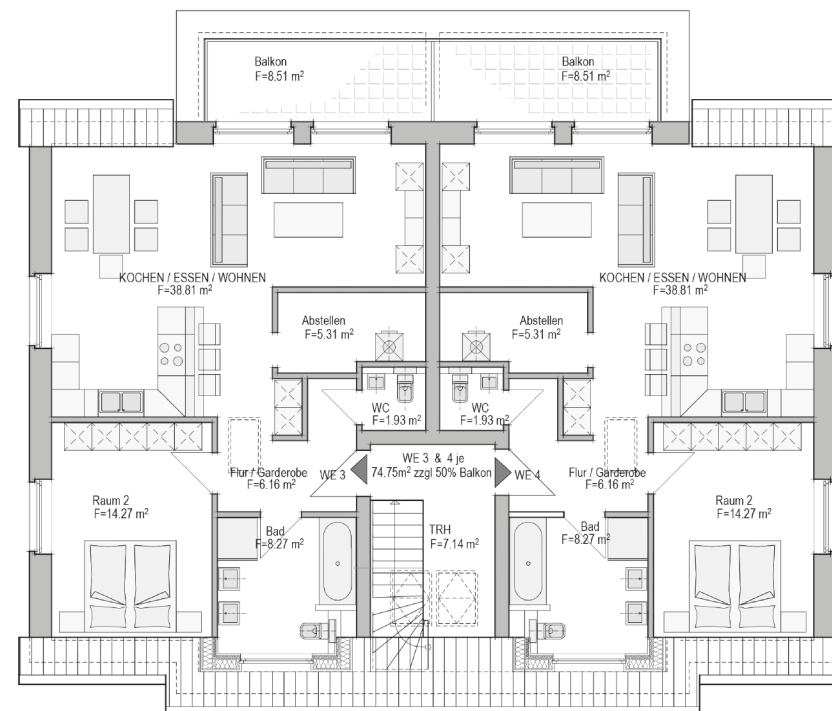


## Erdgeschoss links, 3 Zimmer

Kochen / Essen / Wohnen	41,40 m²
Raum 2	13,25 m²
Raum 3	13,34 m²
Abstellen	6,05 m²
WC	1,93 m²
Bad	8,48 m²
Flur / Garderobe	5,79 m²
Terrasse (50 %)	6,10 m²
<b>GESAMT</b>	<b>96,34 m²</b>

## Erdgeschoss rechts, 3 Zimmer

Kochen / Essen / Wohnen	37,86 m²
Raum 2	13,25 m²
Raum 3	11,75 m²
Abstellen	5,99 m²
WC	1,93 m²
Bad	8,48 m²
Flur / Garderobe	6,49 m²
Terrasse (50 %)	6,10 m²
<b>GESAMT</b>	<b>91,85 m²</b>



## Dachgeschoss links, 2 Zimmer

Kochen / Essen / Wohnen	38,81 m²
Raum 2	14,27 m²
Abstellen	5,31 m²
WC	1,93 m²
Bad	8,27 m²
Flur / Garderobe	6,16 m²
Balkon (50 %)	4,26 m²
<b>GESAMT</b>	<b>79,01 m²</b>

## Dachgeschoss rechts, 2 Zimmer

Kochen / Essen / Wohnen	38,81 m²
Raum 2	14,27 m²
Abstellen	5,31 m²
WC	1,93 m²
Bad	8,27 m²
Flur / Garderobe	6,16 m²
Balkon (50 %)	4,26 m²
<b>GESAMT</b>	<b>79,01 m²</b>



Einheit	Wfl.	Zimmer
---------	------	--------

## Auf der Loge

EG links	96,34 m²	3	358.528,00 €
DG rechts	79,01 m²	2	269.995,00 €

Fragen Sie uns gern, welche Wohnungen derzeit noch zu erwerben sind.

Zu jeder Wohnung gehört ein Kfz-Stellplatz und eine EBK im Wert von 6.000,00 Euro. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über einen eigenen Gartenanteil (jeweils ca. 340 m²)

# BAUBESCHREIBUNG

## 1. ARCHITEKTEN- U. INGENIEURLEISTUNGEN

1.1 Ermittlung der örtlichen Gegebenheiten des Baugrundstückes und der Erschließungsanlagen sowie Nivellierung des Grundstückes zur Festlegung der Gebäudehöhen.

1.2 Es wurde für jedes Haus ein Bauantrag gefertigt. Die Baugenehmigungen liegen vor.

1.3 Herstellung der vollständigen baustatischen Unterlagen, inklusive Energieausweis erfolgt durch den Verkäufer.

1.4 Die örtliche Bauleitung für die Bauleistung ist im Gesamtpreis enthalten.

## 2. BAUSTELLENEINRICHTUNG

Die Baustelle wird eingerichtet und der Baukörper und die Höhen werden festgelegt. Baustrom (220 V+ 380 V/63 A) und Bauwasser ist im Kaufpreis enthalten. Die Baustellenabfälle werden durch den Verkäufer entsorgt. Den Baustromverteilerkasten stellt der Verkäufer. Erforderliche Bautoiletten und Baugerüste stellt ebenfalls der Verkäufer. Die Baustellensicherung obliegt dem Verkäufer.

## 3. ERDRDARBEITEN UND GRÜNDUNG

Die Sandplatte und die Fundamentplatte wird durch den Verkäufer gemäß statischen Vorgaben erstellt. Ein Fundamentanker wird eingebaut. Der Mutterboden wird planiert.

## 4. AUSSENWÄNDE

Die Außenwände bestehen aus massivem Mauerwerk, sowie einer mineralischen Kerndämmung gemäß Vorgaben der Energieberechnung. Die Außenfassade besteht im Wesentlichen aus Verblendmauerwerk / Klinker nach Vorgaben des Bauträgers, mit grau gefugten Fugen.

## 5. INNENWÄNDE

Tragende Innenwände bestehen entsprechend den statischen Anforderungen aus unterschiedlich schwerem Mauerwerk. Alle gemauerten Wände erhalten einen Maschinenglattputz. Schwind- und Setzrisse im Putz, Unebenheiten in der Putzfläche, sowie uneinheitliche Strukturansichten sind aus bauphysikalischen und verarbeitungsmäßigen Gründen möglich und bieten keinen Anlass zu Reklamationen und sind ausdrücklich von der Gewährleistung ausgeschlossen.

Wandpartien aus Bautafeln werden fugenfrei erstellt. Nichttragende Innenwände, sowie Vorsatzschalen werden teilweise in Trockenbau erstellt.

## 6. FENSTER UND TÜREN

Fenster und Terrassentüren werden in Kunststoffbauweise in weiß lt. Ansichtszeichnungen und gemäß Vorgabe des Verkäufers und der Energieplanung eingebaut. Die Schlagrichtungen der Fenster und Türen sowie die Einteilung der Terrassentüren wird durch den Bauträger vorgegeben.

Alle Fenster erhalten elektrisch betriebene Kunststoff-Rollläden. Art und Ausführung: Fenster und Rollläden

nach Wahl des Bauträgers. Die Positionen der Schalter für die elektrischen Rollläden werden vom Bauträger vorgegeben.

Klinkerrollschichten bzw. Fensterbänke werden innen und außen mit Silikon versiegelt. Ein Abriss dieser dauerelastischen Fugen ist von der Gewährleistung ausgeschlossen, da es sich um Wartungsfugen handelt!

Die Haustüren werden lt. Zeichnungen und Vorgabe des Bauträgers eingebaut, ausgestattet mit Klingelanlage, Haustürknopfgrünitur und Profilzylinder im Standard mit Not- und Gefahrenfunktion. Es werden PZ-Schließzylinder montiert.

Innentüren Modell CPL Weißlack mit Rundkante. Die Innentüren erhalten Drückergarnituren Edelstahl matt, KI. 3 SlideBloc light, Gleitlagetechnik Scoop Form 1106. Eine Versiegelung der Zargen mit Silikon erfolgt nicht.

Die Innenfensterbänke sind aus Kunststein „Micromarmor Blanco“. Die Außenfensterbänke der normalen Fenster werden als Fensterbänke in multicolor rot ausgeführt.

## 7. DECKEN UND FUSSBÖDEN

Die Geschossdecke über dem Erdgeschoss wird als Filigran-Stahlbetondecke erstellt.

Die Decke über dem 1. OG besteht aus einer Holzbalkenlage von unten mit Gipskarton abgehängt und zwischen der Holzbalkenlage gemäß Energieberechnung gedämmt. Die Stöße der Unterseiten werden gespachtelt. Der Fußboden besteht aus schwimmendem Estrich über einer

# BAUBESCHREIBUNG

Trittschall- und Wärmedämmung gemäß DIN-Richtlinien und Vorgaben der Energieberechnung.

## 8. DACH/ ENTWÄSSERUNG

Dacheindeckung erfolgt nach Wahl des Bauträgers und Vorgaben der Gemeinde.

Die Entwässerung erfolgt außenliegend. Enthalten sind alle Befestigungs-, Form- und Verbindungsteile. Der Anschluss der Fallrohre auf dem Grundstück ist ebenfalls enthalten. Material: Zink

## 9. ELEKTROINSTALLATION

Die Leistungen und Lieferungen entsprechen den VDE und EVU-Vorschriften. Der Hausanschluss besteht aus einem Zählerschrank mit eingebauten Verteilerfeld, Sicherungen und FI-Schutzschaltern. Am Hauseingang werden 1 Außenanschluss und die Leitungen für die Türklingeln angebracht, an den Terrassen/Balkonen jeweils ein Außenanschluss und eine von innen schaltbare, wassergeschützte Steckdose.

Wohnungsausstattung einer 3-Zimmer-Wohnung:

- » 3 Stück Kontrollschalter
- » 5 Stück Ausschaltung
- » 3 Stück Tastschalter
- » 1 Stück Serienschaltung
- » 25 Stück Steckdosen einfach oder in Kombination
- » 11 Stück Decken-/Wandauslässe
- » 1 Stück Telefondose inkl.
- » 3 Stück Antennendose
- » 1 Stück Waschmaschinenanschluss

- » 1 Stück Trockneranschluss
- » 1 Stück Geschirrspülmaschinenanschluss
- » 1 Stück Kühlgefrierkombinationsanschluss
- » 1 Stück Mikrowellenanschluss
- » 8 Stück Stromkreise
- » 1 Stück Herdanschluss
- » 1 Stück 3-reihige Unterverteilung UP nach VDE, mehrere Fehlerstromschutzschalter
- » 1 Stück Ausschaltung Balkon
- » 1 Stück Wandauslass außen
- » 1 Stück Außensteckdose
- » 1 Stück FRAP-Schaltersteckdosenkombination Abstellraum außen
- » 1 Stück Deckenauslass
- » Jedes Fenster mit Rollläden (siehe Position Fenster) erhält einen Rollladenschalter
- » Jeder Raum erhält einen Raumthermostat Aufputz montiert für die Fußbodenheizung
- » 1 Stück Gegensprechanlage mit Türöffner
- » Klingelleitung in der Wohnung

Zwischen den Haupteingangstüren und den einzelnen Wohnungseingangstüren wird jeweils eine Videotürsprechanlage mit HD-Kamera in jeder Wohnung nebst elt. Türöffner eingebaut.

Die 2-Zimmer-Wohnungen haben 5 Steckdosen sowie 1 Deckenauslass und einen Antennenanschluss weniger als die 3-Zimmer-Wohnungen. Die 4-Zimmer-Wohnungen erhalten 5 Steckdosen mehr und 1 Deckenauslass mehr als die 3 Zi.-Wohnungen. Die jeweilige Position für die Elt-Unterverteilung in der Wohnung wird vom Bauträger vor-

gegeben und kann nicht verändert werden.

Das Objekt wird mit einer Sat-Anlage ausgestattet. Der Telefonanschluss wird bei der Telekom bestellt.

Ferner werden Lampen im Bereich der Treppenhäuser, im Hauseingangsbereich und bei den Balkonen/Terrassen außen geliefert und montiert.

## 10. SANITÄRINSTALLATION/LÜFTUNGSLEITUNGEN

Abflussrohre bestehen aus Kunststoff und werden über Dach entlüftet, die Kalt- und Warmwasserleitungen sind aus Kupfer oder Mehrschichtverbundrohr. Leitungen werden gegen Schallübertragung und ggf. Wärmeverlust gedämmt.

Mauerkästen und Abmauerungen, welche nicht in den Grundrissen eingezeichnet sind, sind zu dulden. Vom Kunden gewünschte gemauerte Ablagen sind nach Prüfung und nach schriftlicher Bestätigung gegen Mehrpreis möglich.

Badausstattung und Gäste-WC:

- » 1 Badewanne Saniform Advantage Kollektion Modell Nr. 374 aus emaillierten Stahlblech in weiß, mit verchromter Diana Top Aufputz-Wannenfüll- und Brausemischerbatterie DI 403400500 montiert,
- » 2 wandhängende Tiefspühl-Wand WCs in Keramik, weiss, Duravit D Code oder vergleichbar, weiß (Vorwandinstallation),
- » 2 Porzellan-Waschtische, weiß, Duravit D Code oder vergleichbar und ein verchromter Einhandhebel-

# BAUBESCHREIBUNG

mischer Model Diana Top DI 403000500 und  
» 1 Dusche bodengleich nebst verchromtem Top -Aufputzduschthermostat Diana mit Brausegarnitur.

Duschabtrennungen sind nicht im Festpreis enthalten.

Versiegelung der Sanitärobjekte und sonstige Fugen in Bädern mit Silikon ist enthalten.

In der Küche werden Anschlussmöglichkeiten für eine Spüle und eine Spülmaschine vorgesehen. Stromanschlüsse für Waschmaschine und Wäschetrockner werden lt. Plänen erstellt.

Jede EG-Wohnung erhält einen Außenwasserhahn auf der Gartenseite.

Rauchmelder haben die Käufer in Eigenleistung zu montieren. Auf Wunsch und gegen Auftragserteilung kann ein Fachunternehmen die Rauchmelder für Sie mit montieren.

## 11. HEIZUNG

Jedes Haus wird mit einer Luftwasserwärmepumpe in Verbindung mit einem Pufferspeicher gemäß Berechnungen und Vorgaben des Energieberaters versorgt und mit einer Fußbodenheizung (mit Raumthermostaten Aufputz) beheizt.

Das Leistungsbestimmungsrecht hinsichtlich der Art und Ausführung der vorgenannten Anlage obliegt dem Bauträger. Die Heizkreisverteiler für die Fußbodenheizung und die Übergabestationen für Warmwasser werden nach Vorgabe des Bauträgers installiert.

## 12. FLIESEN

Wandfliesen der Bäder, vom Gäste-WC und Küchenspiegel:

Im Duschbereich wird ca. 2,00 m hoch gefliest. Im Bereich der Objekte ca. 1,20 m hoch. In den Küchen wird ein Fliesenspiegel gemäß Küchenplänen angebracht. Brutto-Materialpreis: 30,- Euro/m<sup>2</sup> (inkl. Umsatzsteuer).

Bodenfliesen:

Die Fußböden von Bädern und Gäste-WC's sowie Abstellraum (HWR) werden gefliest.

Brutto-Materialpreis: 30,- Euro/m<sup>2</sup> (inkl. Umsatzsteuer).

Die Bemusterungen der Fliesen haben ausschließlich über den ausführenden Fliesenlegerbetrieb zu erfolgen. Silikonarbeiten in den Bädern (inklusive Sanitärobjekte) gehören zum Leistungsumfang.

Abrisse der Silikon- und Acrylfugen in Boden- und Deckenbereich sind im gesamten Objekt nicht zu verhindern und sind von der Gewährleistung ausgeschlossen, da es sich um Wartungsfugen handelt!

## 13. MALERARBEITEN

Sämtliche Räume werden auf dem Innenputz weiß gestrichen. Decken werden mit Vliestapete tapeziert und weiß gestrichen.

Abrisse der Silikon- und Acrylfugen in Boden- und Deckenbereich sind im gesamten Objekt nicht zu verhindern und sind von der Gewährleistung ausgeschlossen, da es sich um Wartungsfugen handelt!

## 14. BODENBELÄGE

Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Flur erhalten Laminatbelag nach Bemusterung. m<sup>2</sup>-Preis Brutto 25,- Euro.

Die Sockelleisten in den Räumen wo Laminat verlegt wird, bestehen aus weißen Fußleisten, Modell H&S. Diese werden nicht mit Silikon versiegelt.

## 15. HAUSANSCHLUSSKOSTEN

Die Hausanschlusskosten der Versorgungsträger für Strom, Wasser, Abwasser sind im Leistungsumfang enthalten. Die Telefonhausanschlussleitung wird bis in den Technikraum verlegt. Die Erwerber tragen die Kosten für Ihren Telefonanschluss und beantragen diesen selbst.

Die Regenwasserentwässerung erfolgt über eine Mulden- oder Rigolenversickerung auf dem Grundstück oder alternativ über Versickerungsschächte.

## 16. PRIVATWEG

Der in den Plänen dargestellte Privatweg wird nach Wahl des Bauträgers gepflastert. Die Entwässerung erfolgt über eine Rigole.

## 17. GARTENANLAGE

Die Terrassen werden nach Vorgaben der Bauzeichnungen mit anthrazitgrauem Betonsteinpflaster nach Wahl des Bauträgers gepflastert.

Der Mutterboden wird im Garten verteilt und der Rasen wird durch Raseneinsaat erstellt.

Die Erstellung der Zaunanlagen obliegt dem Bauherren. Anpflanzungen im Garten ebenfalls.

# BAUBESCHREIBUNG

## 18. SONSTIGES

Alle in dieser Baubeschreibung nicht aufgeführten Dinge, welche gemäß Baugenehmigung gefordert sind, hier evtl. nicht aufgelistet sein sollten, gehören zum Vertragsbestandteil des Bauvertrages und sind durch den durch den Auftragnehmer zu liefern u zu leisten. In dieser Baubeschreibung nicht genannte Positionen werden nach Wahl des Auftraggebers erstellt und ausgeführt.

Die Gewährleistung wird mit den Handwerkern nach BGB vereinbart. Die Gewährleistung auf bewegliche und elektrische Teile wird auf 2 Jahre vereinbart.

Die technische Ausführung des Bauvorhabens erfolgt nach der VOB (neueste Fassung). Abweichungen von der Baubeschreibung, im Rahmen einer technischen und gestalterischen Weiterentwicklung, ebenso der Austausch von Materialien durch gleichwertige, bleiben vorbehalten. Bei der Durchplanung können Abweichungen in Einzelheiten und Maßen entstehen. Änderungen aufgrund von eventuell möglichen Auflagen der Bauaufsicht und Versorgungsträger müssen ebenfalls vorbehalten bleiben. Die in den Zeichnungen angegebenen Maße sind Rohbaumaße.

Geringfügige Setz- und Schwindrisse im Putz, Unebenheiten in der Putzfläche, sowie uneinheitliche Strukturansichten sind aus bauphysikalischen und verarbeitungsmäßigen Gründen möglich und bieten keinen Anlass zu Reklamationen. Die Reihenfolge der einzelnen Gewerke in der Baubeschreibung ist vom Verkäufer willkürlich gewählt. Sie können bei den einzelnen Ratenzahlungen nicht in gleicher Reihenfolge gefordert werden. Der Frist-

beginn der Gewährleistungen und Garantien erfolgt bei Abnahme der einzelnen Leistungen durch den Architekten/Auftraggeber. Sofern ein Mangel auf besondere Anordnungen des Auftraggebers selbst zurückzuführen ist, sowie für Eigenleistungen, entfällt die Gewährleistung. Abrisse der Silikon- und Acrylfugen im Boden- und Deckenbereich sind im gesamten Objekt nicht zu verhindern und sind von der Gewährleistung ausgeschlossen, da es sich um Wartungsfugen handelt!

Das Leistungsbestimmungsrecht obliegt in allen ggf. unklaren Positionen dem Bauträger!

Die Übergabe der Wohnung erfolgt nach gemeinsamer Begehung mit dem Bauherrn und mit Ausfertigung des Übergabeprotokolls.

Sonderwünsche werden (nach Abstimmung und gegen Abrechnung nach Angebot) natürlich sofern möglich, berücksichtigt.

Die Wohnung wird gefegt übergeben. Die erste Grundreinigung obliegt dem Bauherrn.

Möblierungsgegenstände die in den Zeichnungen dargestellt sind, gelten als nicht mitverkauft! Es handelt sich hier um Möblierungsvorschläge.

Bitte beachten Sie, das die beweglichen Fenster- und Türelemente nebst Rollläden einer jährlichen Wartung durch einen Fachbetrieb bedürfen, da ansonsten die Gewährleistung erlischt.