



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

h&s
Immobilien Wedemark GmbH

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.

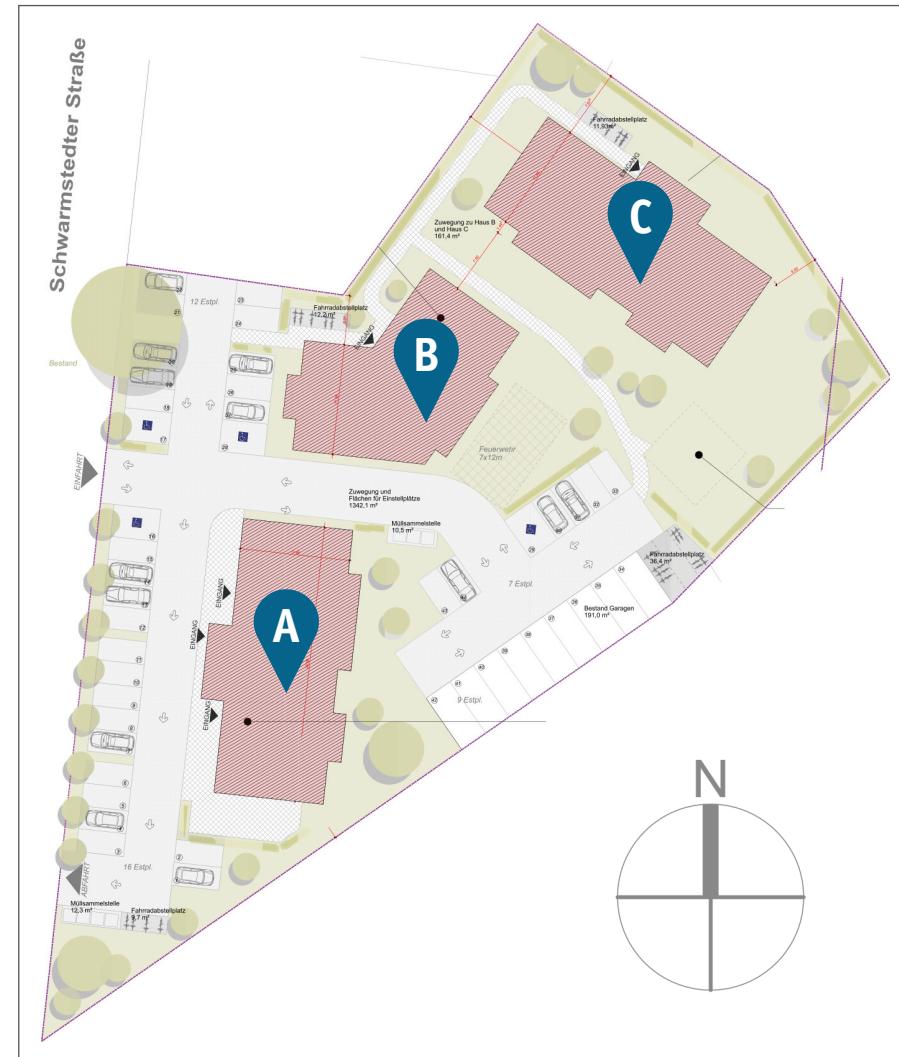
Der Ort Hellendorf entwickelte sich von einem bäuerlich geprägten Leben hin zu einem regionalen Mittelpunkt, in dem heute ca. 1.500 Menschen leben.

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, Natelshiedesee, 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-Langenhangen ist kurzfristig erreichbar und die Autobahnansbindung 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



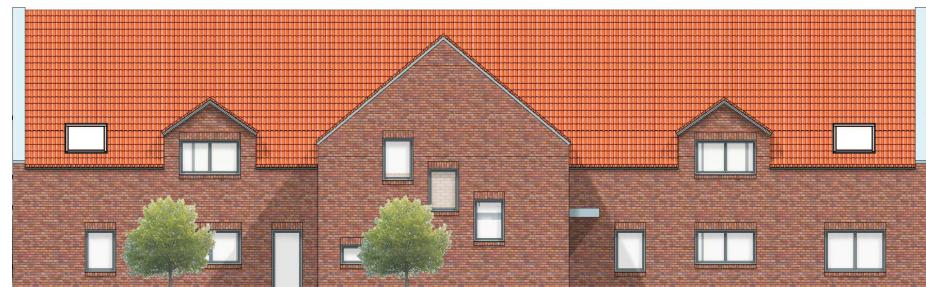
NORDANSICHT HAUS B



SÜDANSICHT HAUS C



NORDANSICHT HAUS C



OBJEKTBESCHREIBUNG

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 m² bis 105 m² 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 Wohlfühlcharakter. 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 ermöglichen 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.

Der Baubeginn ist für September 2025 geplant. Geplante Fertigstellung mitte 2027.

Das Gebäude entspricht den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). 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.



Einrichtungs- und Ausstattungsbeispiel

Haus A

ÜBERSICHT



1. OBERGESCHOSS

WE-Nr.	Lage	Zimmer	Wohnfläche	Kaufpreis	Status
04	1. OG links	3	105,15 m ²	414.816,00 EUR	
05	1. OG mitte	2	80,60 m ²	317.967,00 EUR	
06	1. OG rechts	3	104,40 m ²	411.858,00 EUR	

KFZ-Stellplatz

10.000,00 EUR

DACHGESCHOSS

WE-Nr.	Lage	Zimmer	Wohnfläche	Kaufpreis	Status
07	DG links	3	88,55 m ²	349.329,00 EUR	
08	DG mitte	2	62,00 m ²	244.590,00 EUR	
09	DG rechts	3	88,45 m ²	348.935,00 EUR	

Gesamt

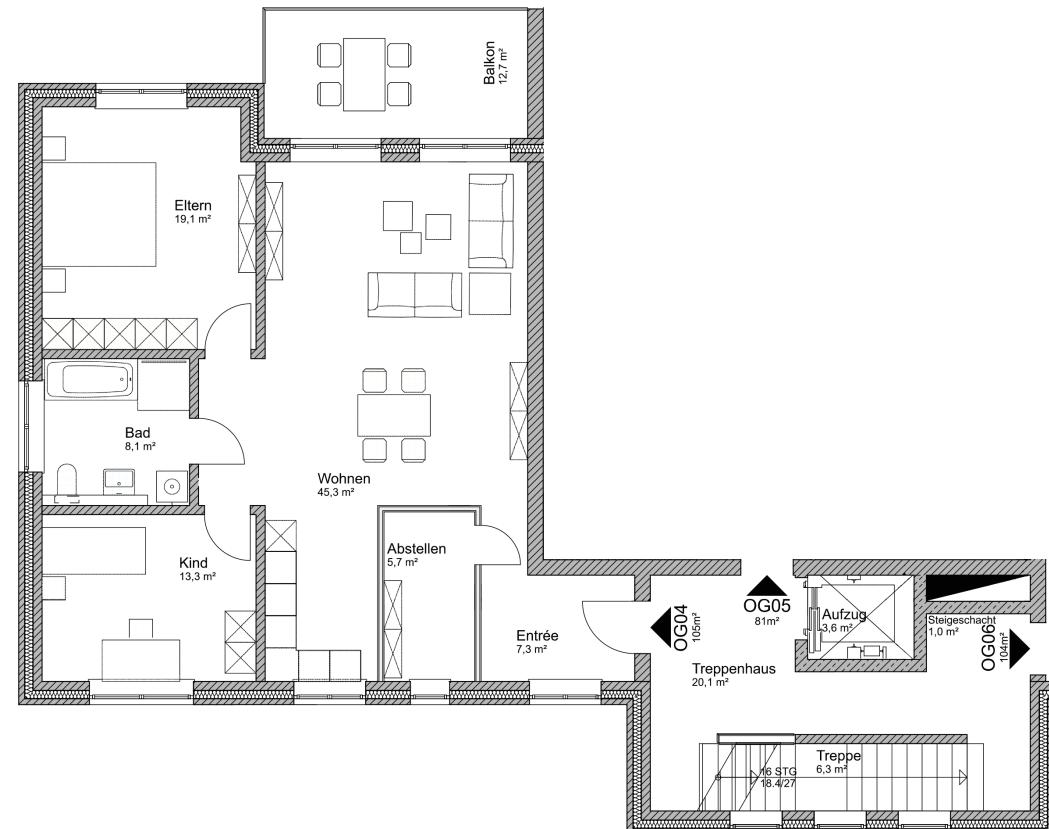
529,15 m²

Haus A

1. OG LINKS, 3 ZIMMER

04

ETAGENÜBERSICHT



WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

OG 04

Wohnen	45,30 m ²
Kind	13,30 m ²
Eltern	19,10 m ²
Abstellen	5,70 m ²
Bad	8,10 m ²
Entrée	7,30 m ²
Balkon (50 %)	6,35 m ²
GESAMT	105,15 m²

**KAUFPREIS
414.816,00 EUR**

Haus A

1. OG MITTE, 2 ZIMMER

05

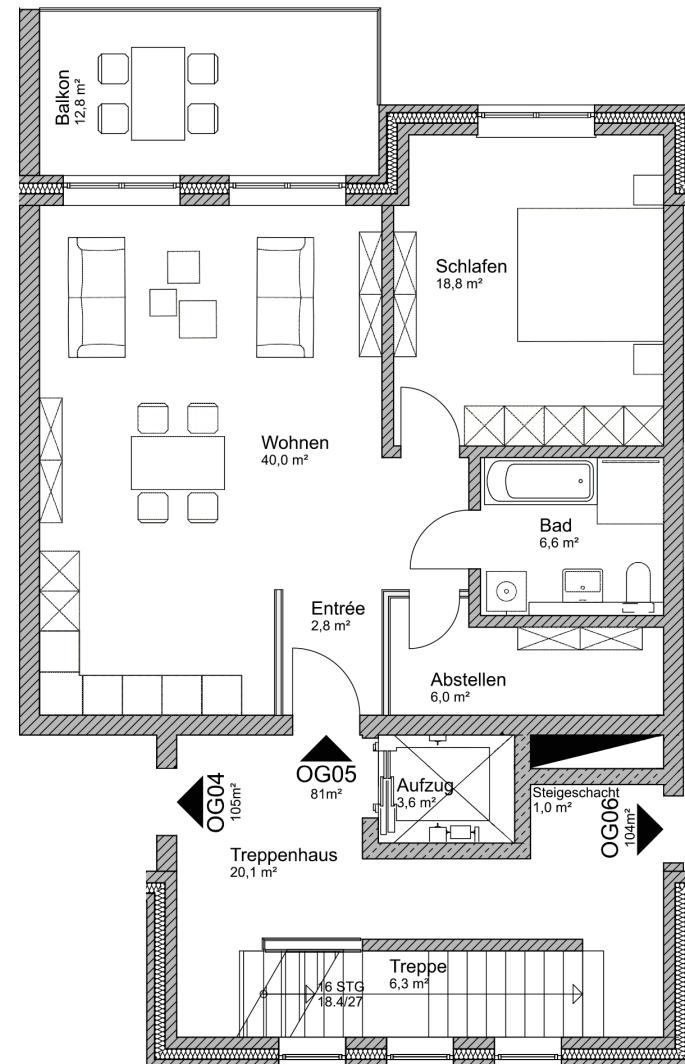
ETAGENÜBERSICHT



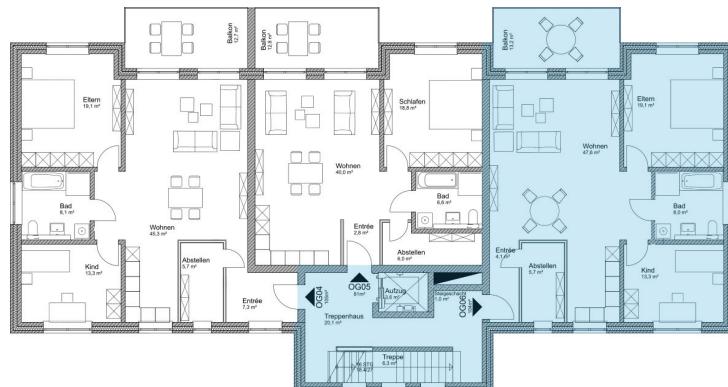
WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

OG 05	
Wohnen	40,00 m ²
Schlafen	18,80 m ²
Abstellen	6,00 m ²
Bad	6,60 m ²
Entrée	2,80 m ²
Balkon (50 %)	6,40 m ²
GESAMT	80,60 m²

**KAUFPREIS
317.967,00 EUR**



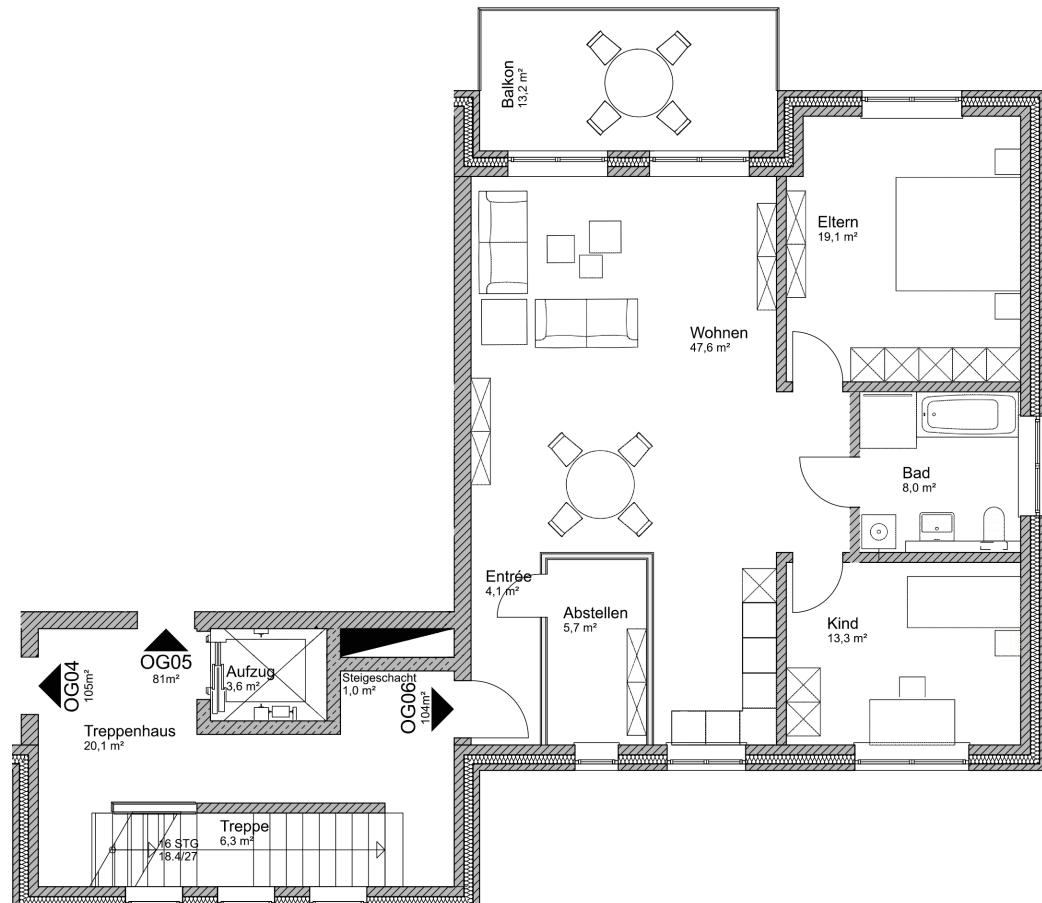
ETAGENÜBERSICHT



WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

OG 06

Wohnen	47,60 m ²
Kind	13,30 m ²
Eltern	19,10 m ²
Abstellen	5,70 m ²
Bad	8,00 m ²
Entrée	4,10 m ²
Balkon (50 %)	6,60 m ²
GESAMT	104,40 m²



KAUFPREIS
411.858,00 EUR

Haus A
DG LINKS, 3 ZIMMER

07

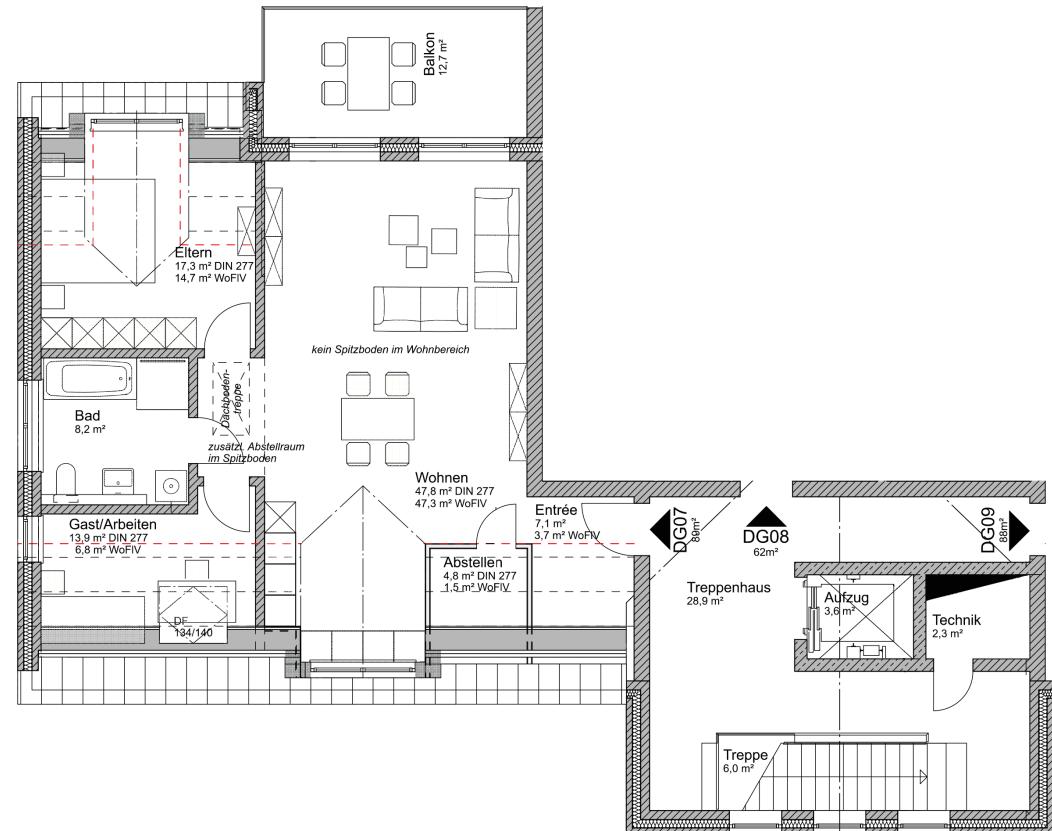
ETAGENÜBERSICHT



WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

DG 07

Wohnen	47,30 m ²
Gast / Arbeiten	6,80 m ²
Eltern	14,70 m ²
Abstellen 1	1,50 m ²
Bad	8,20 m ²
Entrée	3,70 m ²
Balkon (50 %)	6,35 m ²
GESAMT	88,55 m²



KAUFPREIS
349.329,00 EUR

Haus A
DG MITTE, 2 ZIMMER

08

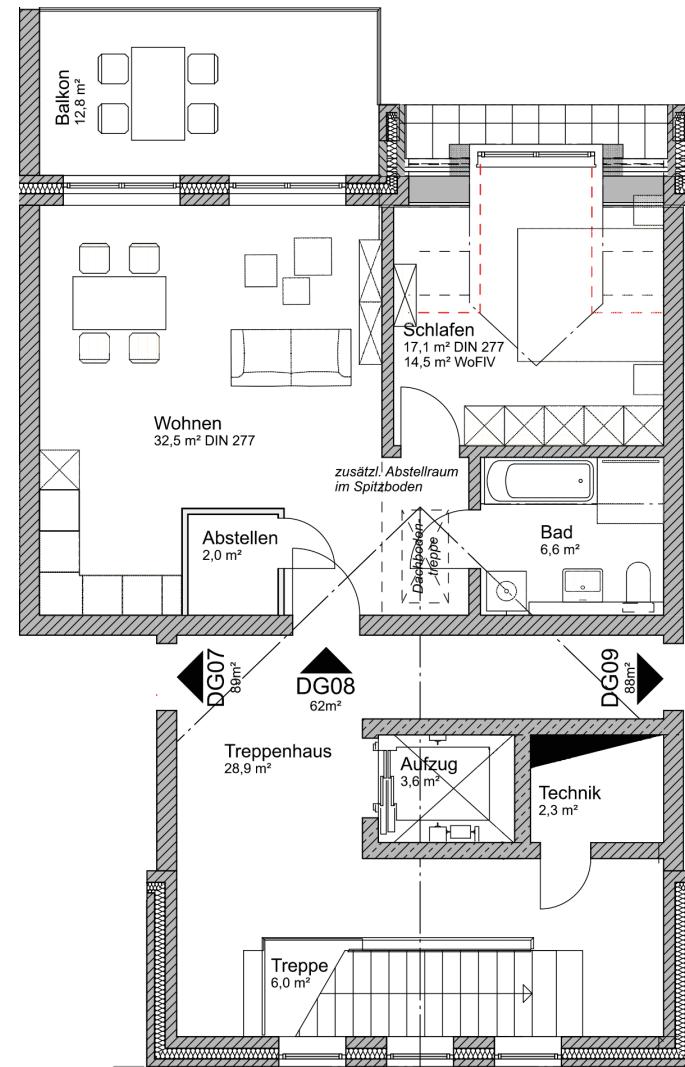
ETAGENÜBERSICHT



WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

DG 08	
Wohnen	32,50 m ²
Schlafen	14,50 m ²
Abstellen 1	2,00 m ²
Bad	6,60 m ²
Balkon (50 %)	6,40 m ²
GESAMT	62,00 m²

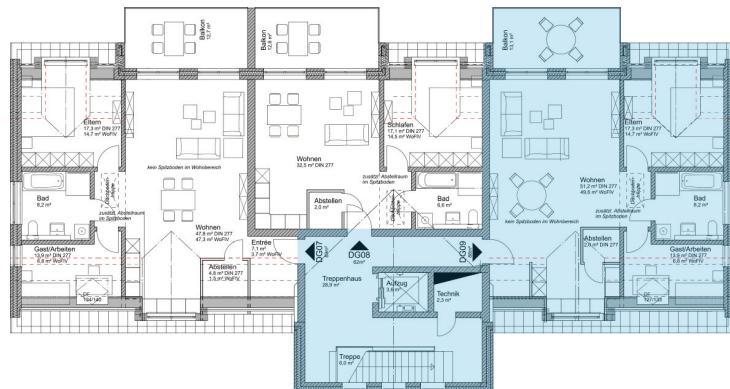
KAUFPREIS
244.590,00 EUR



Haus A
DG RECHTS, 3 ZIMMER

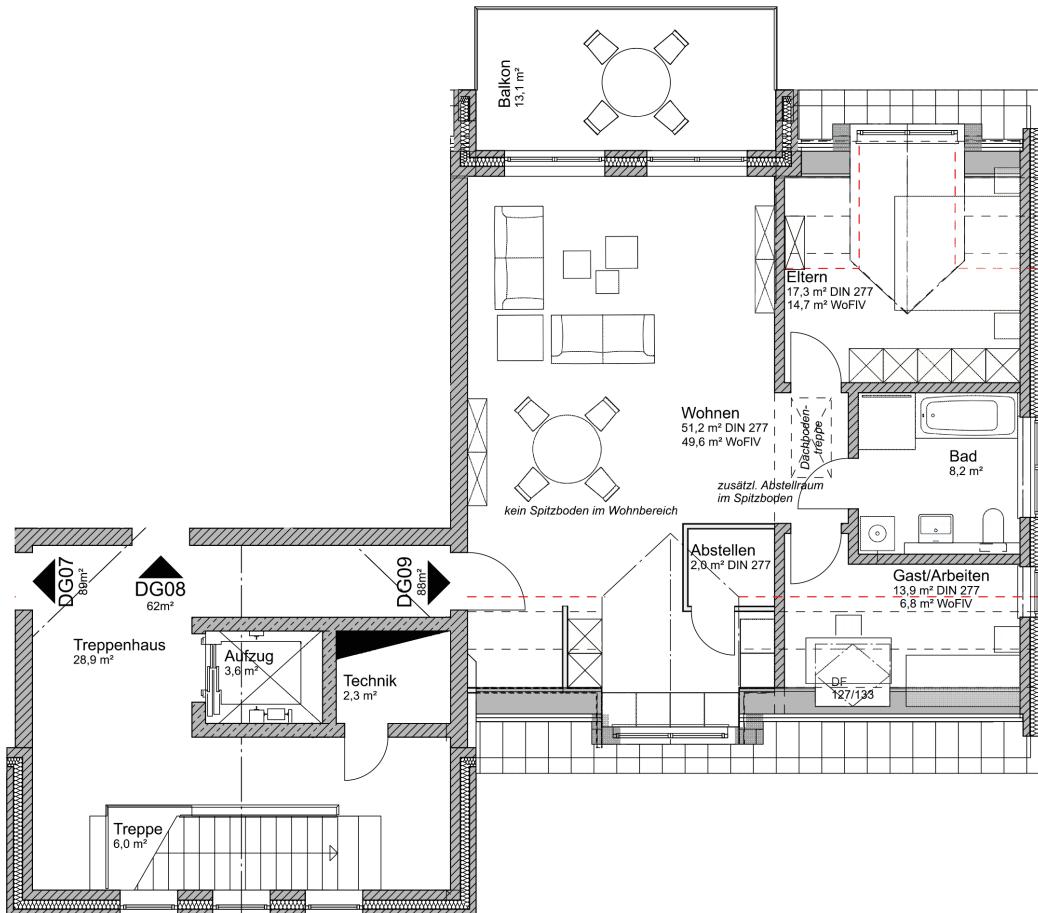
09

ETAGENÜBERSICHT



WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

DG 09	
Wohnen	49,60 m ²
Gast / Arbeiten	6,80 m ²
Eltern	14,70 m ²
Abstellen 1	2,00 m ²
Bad	8,80 m ²
Balkon (50 %)	6,55 m ²
GESAMT	88,45 m²



KAUFPREIS
348.935,00 EUR

Haus B

ÜBERSICHT



ERDGESCHOSS

WE-Nr.	Lage	Zimmer	Wohnfläche	Kaufpreis	Status
01	EG links	3	87,25 m ²	356.701,00 EUR	
02	EG rechts	3	103,35 m ²	420.215,00 EUR	

1. OBERGESCHOSS

WE-Nr.	Lage	Zimmer	Wohnfläche	Kaufpreis	Status
03	1. OG links	3	87,25 m ²	344.201,00 EUR	
04	1. OG mitte	1	28,00 m ²	110.460,00 EUR	
05	1. OG rechts	3	96,85 m ²	382.073,00 EUR	

DACHGESCHOSS

WE-Nr.	Lage	Zimmer	Wohnfläche	Kaufpreis	Status
06	DG links	2	65,65 m ²	259.028,00 EUR	
07	DG rechts	3	91,35 m ²	360.375,00 EUR	

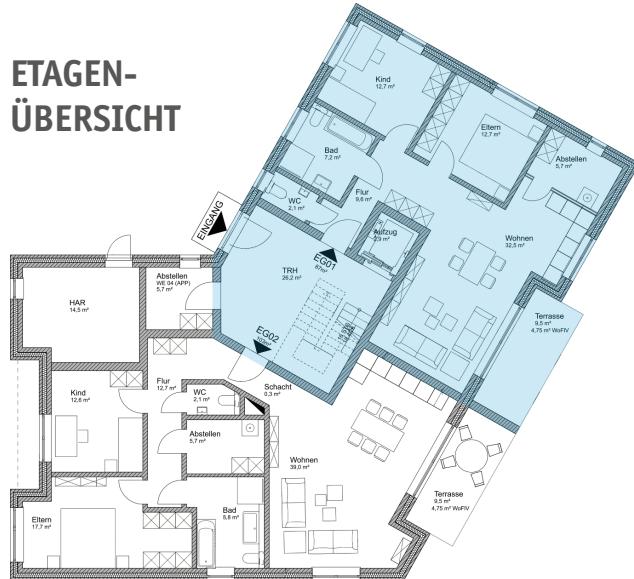
Gesamt **559,70 m²**

Stellplatz 10.000,00 EUR

Haus B

EG LINKS, 3 ZIMMER

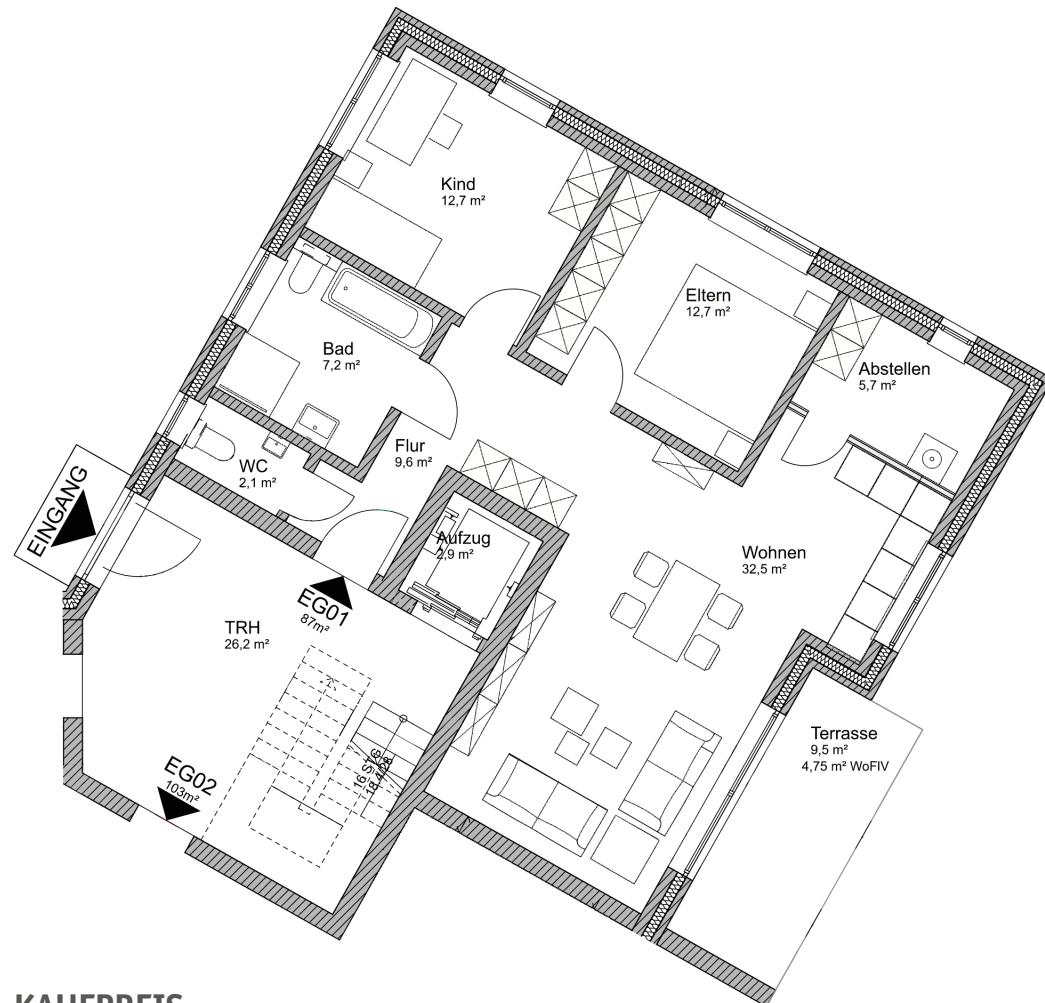
ETAGEN-ÜBERSICHT



WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

EG 01

Wohnen	32,50 m ²
Kind	12,70 m ²
Eltern	12,70 m ²
Abstellen	5,70 m ²
WC	2,10 m ²
Bad	7,20 m ²
Flur	9,60 m ²
Terrasse (50 %)	4,75 m ²
GESAMT	87,25 m²



**KAUFPREIS
356.701,00 EUR**

Haus B

EG RECHTS, 3 ZIMMER

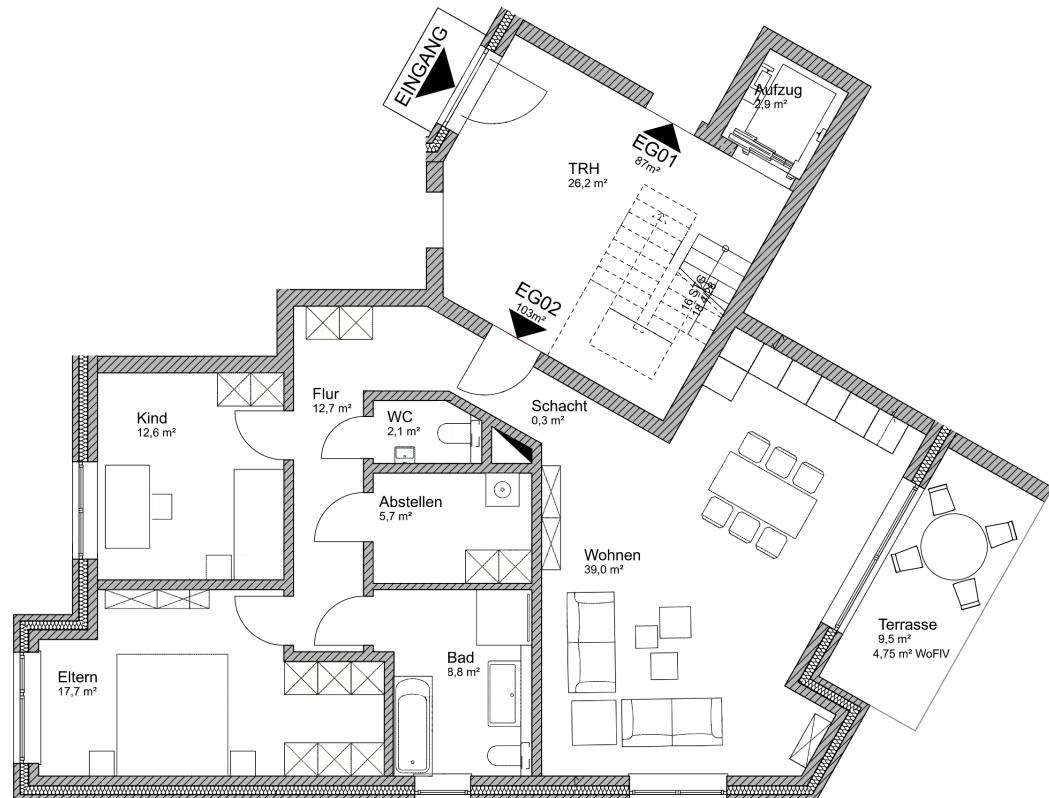
ETAGEN-ÜBERSICHT



WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

EG 02

Wohnen	39,00 m ²
Kind	12,60 m ²
Eltern	17,70 m ²
Abstellen	5,70 m ²
WC	2,10 m ²
Bad	8,80 m ²
Flur	12,70 m ²
Terrasse (50 %)	4,75 m ²
GESAMT	103,35 m²



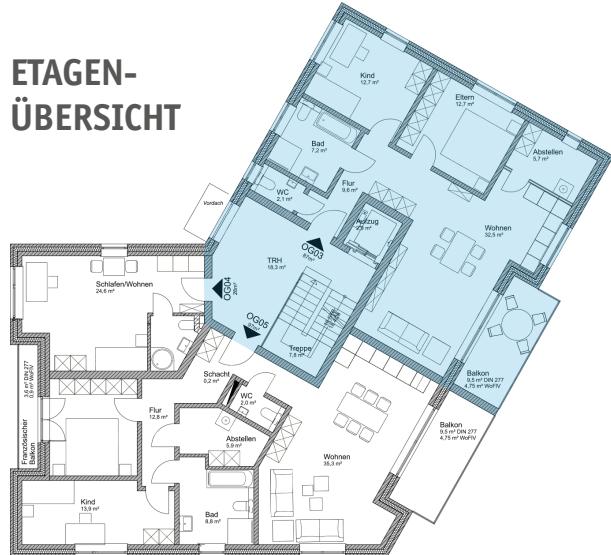
**KAUFPREIS
420.215,00 EUR**

Haus B

1. OG LINKS, 3 ZIMMER

03

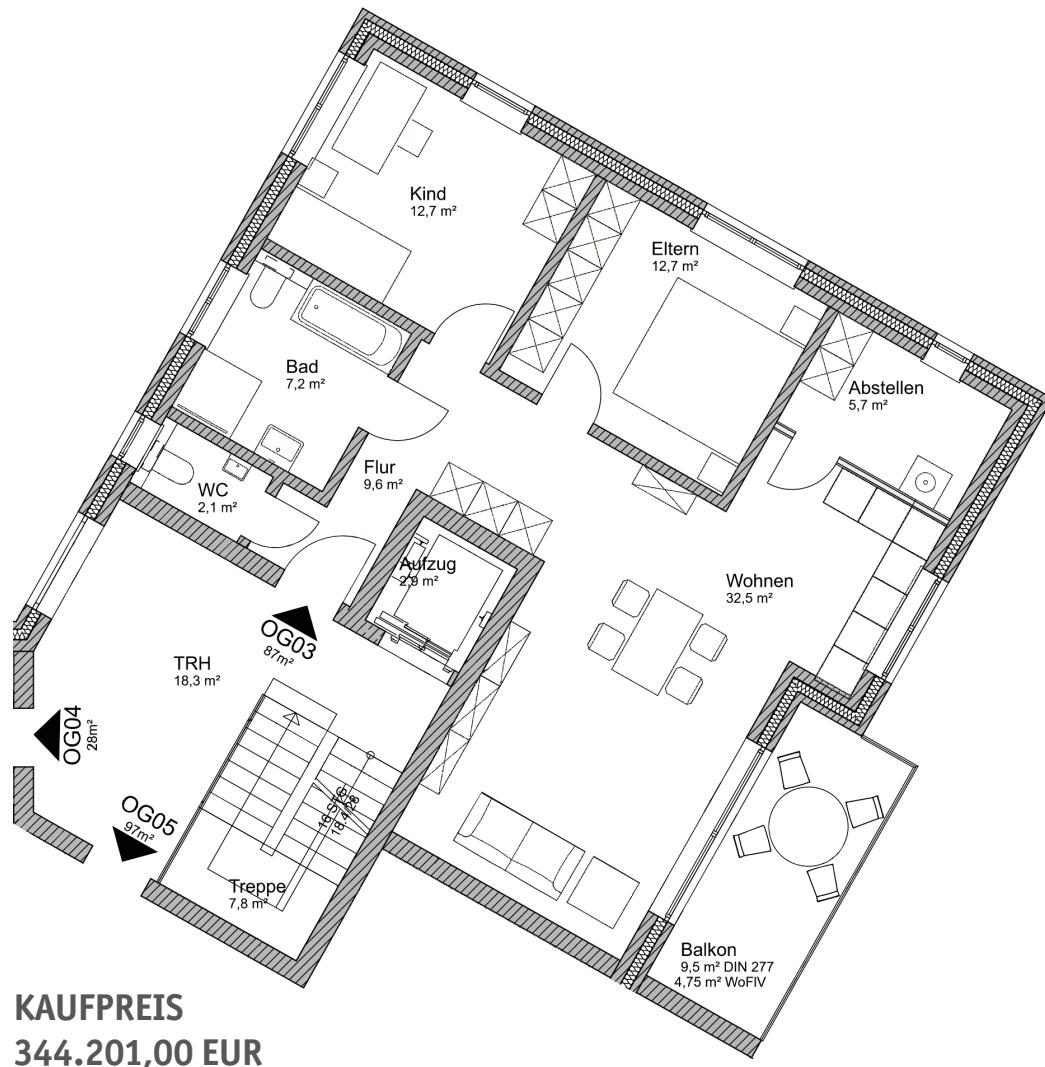
ETAGEN-ÜBERSICHT



WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

0G 03

Wohnen	32,50 m ²
Kind	12,70 m ²
Eltern	12,70 m ²
Abstellen	5,70 m ²
WC	2,10 m ²
Bad	7,20 m ²
Flur	9,60 m ²
Balkon (50 %)	4,75 m ²
GESAMT	87,25 m²

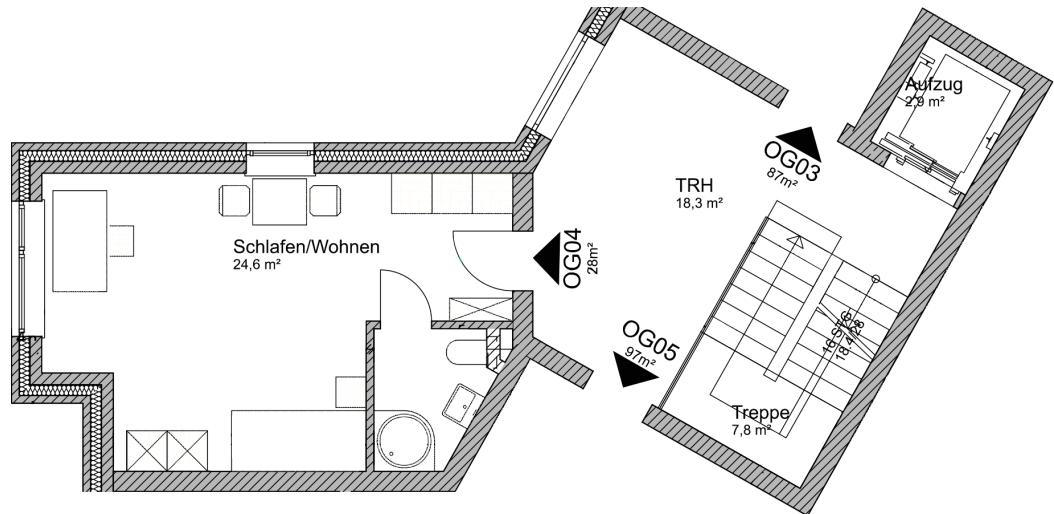
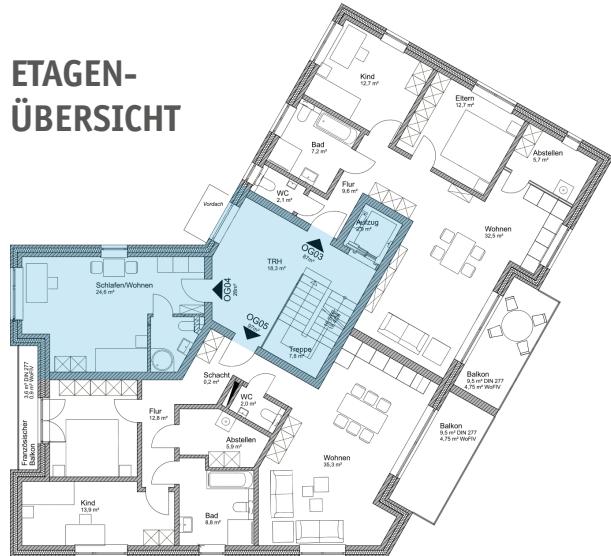


Haus B

1. OG MITTE, 1 ZIMMER

04

ETAGEN-ÜBERSICHT



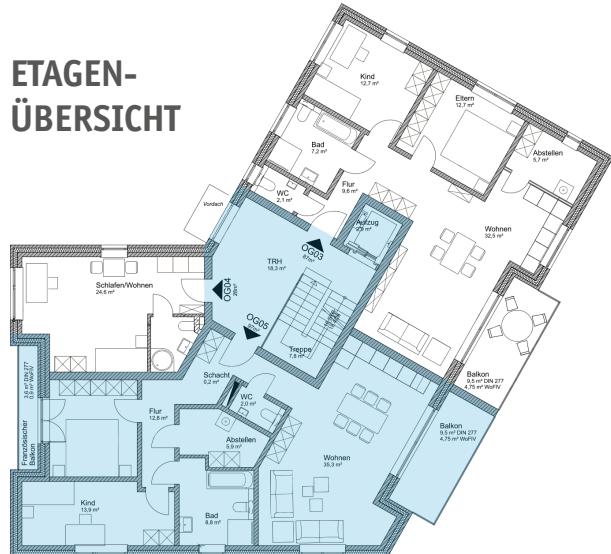
WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

OG 04

Wohnen / Schlafen	24,60 m ²
Bad	3,40 m ²
GESAMT	28,00 m²

Abstellen im EG 5,70 m²

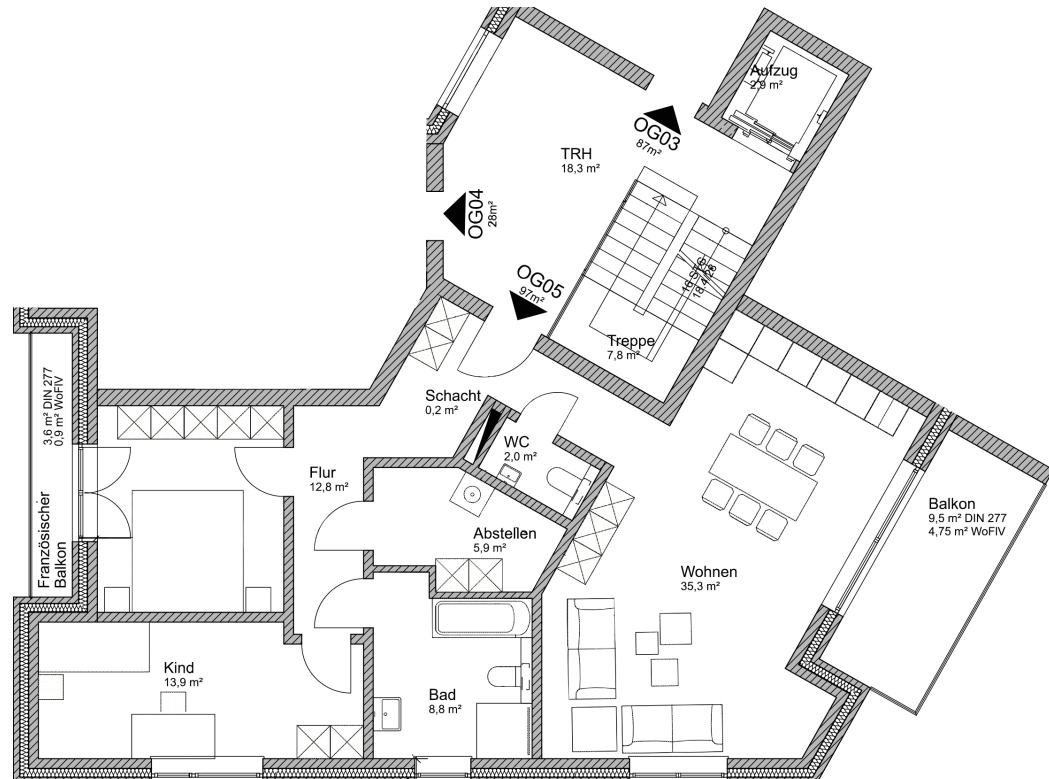
**KAUFPREIS
110.460,00 EUR**

ETAGEN-
ÜBERSICHT

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

OG 05

Wohnen	35,30 m ²
Kind	13,90 m ²
Eltern	12,50 m ²
Abstellen	5,90 m ²
WC	2,00 m ²
Bad	8,80 m ²
Flur	12,80 m ²
Balkon (50 %)	4,75 m ²
Franz. Balkon	0,90 m ²
GESAMT	96,85 m²



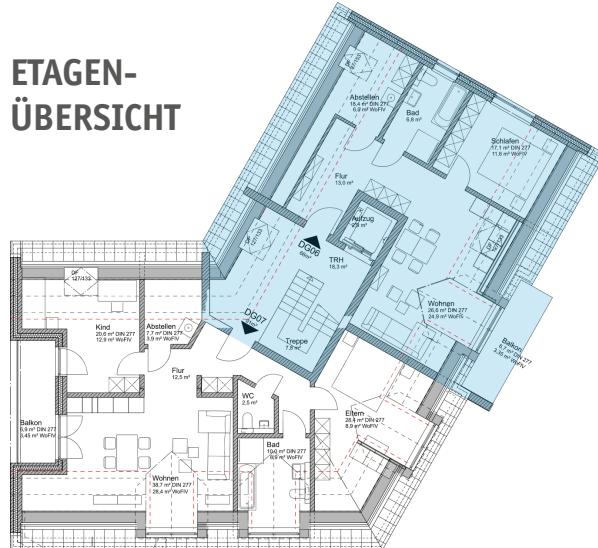
**KAUFPREIS
382.073,00 EUR**

Haus B

DG LINKS, 2 ZIMMER

06

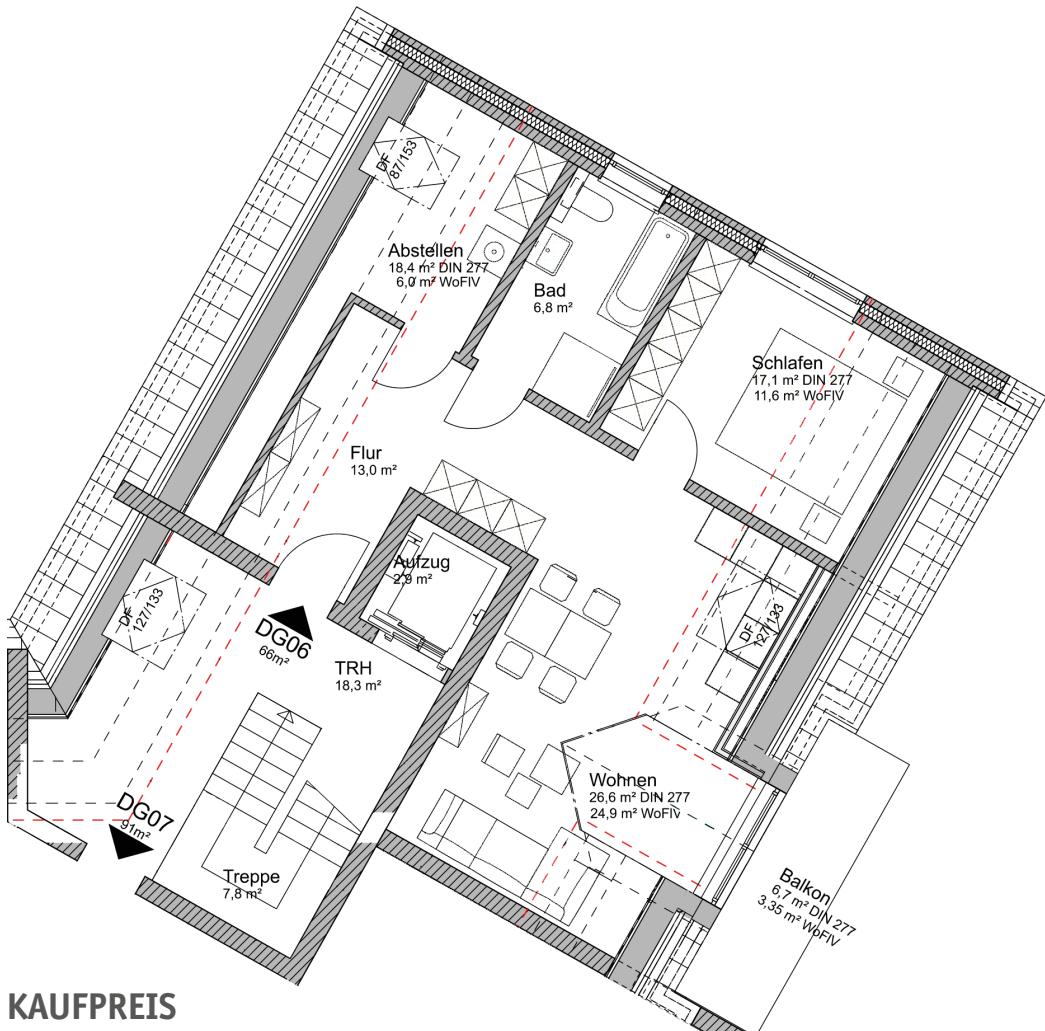
ETAGEN-ÜBERSICHT



WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

DG 06

Wohnen	24,90 m ²
Schlafen	11,60 m ²
Abstellen	6,00 m ²
Bad	6,80 m ²
Flur	13,00 m ²
Balkon (50 %)	3,35 m ²
GESAMT	65,65 m²

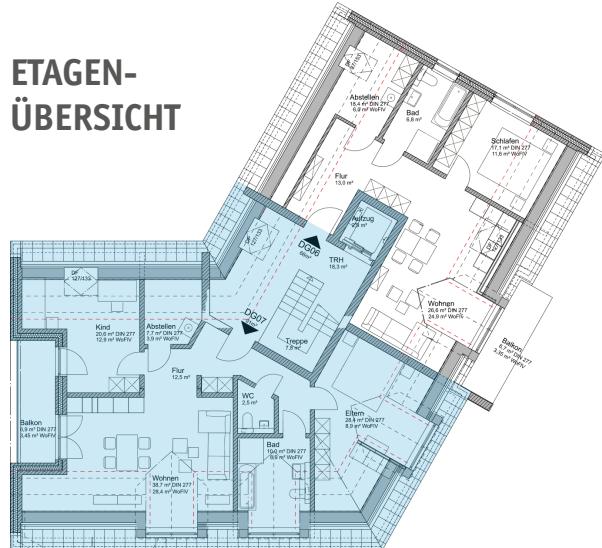


**KAUFPREIS
259.028,00 EUR**

Haus B
DG RECHTS, 3 ZIMMER

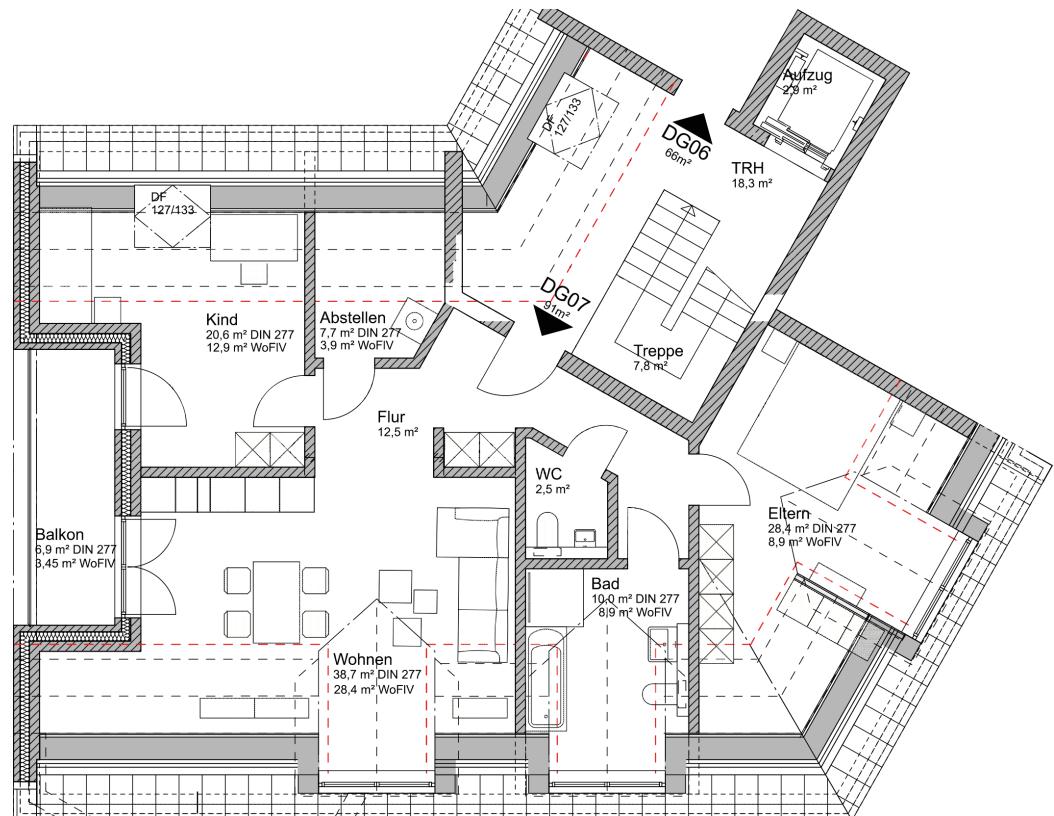
07

ETAGEN-
ÜBERSICHT



WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

DG 07	
Wohnen	28,40 m ²
Kind	12,90 m ²
Eltern	18,80 m ²
Abstellen	3,90 m ²
WC	2,50 m ²
Bad	8,90 m ²
Flur	12,50 m ²
Balkon (50 %)	3,45 m ²
GESAMT	91,35 m²



KAUFPREIS
360.375,00 EUR

Haus C

ÜBERSICHT



ERDGESCHOSS

WE-Nr.	Lage	Zimmer	Wohnfläche	Kaufpreis	Status
01	EG links	3	105,05 m ²	426.922,00 EUR	
02	EG mitte	2	76,80 m ²	312.976,00 EUR	
03	EG rechts	3	107,10 m ²	442.509,00 EUR	
KFZ-Stellplatz		10.000,00 EUR			

1. OBERGESCHOSS

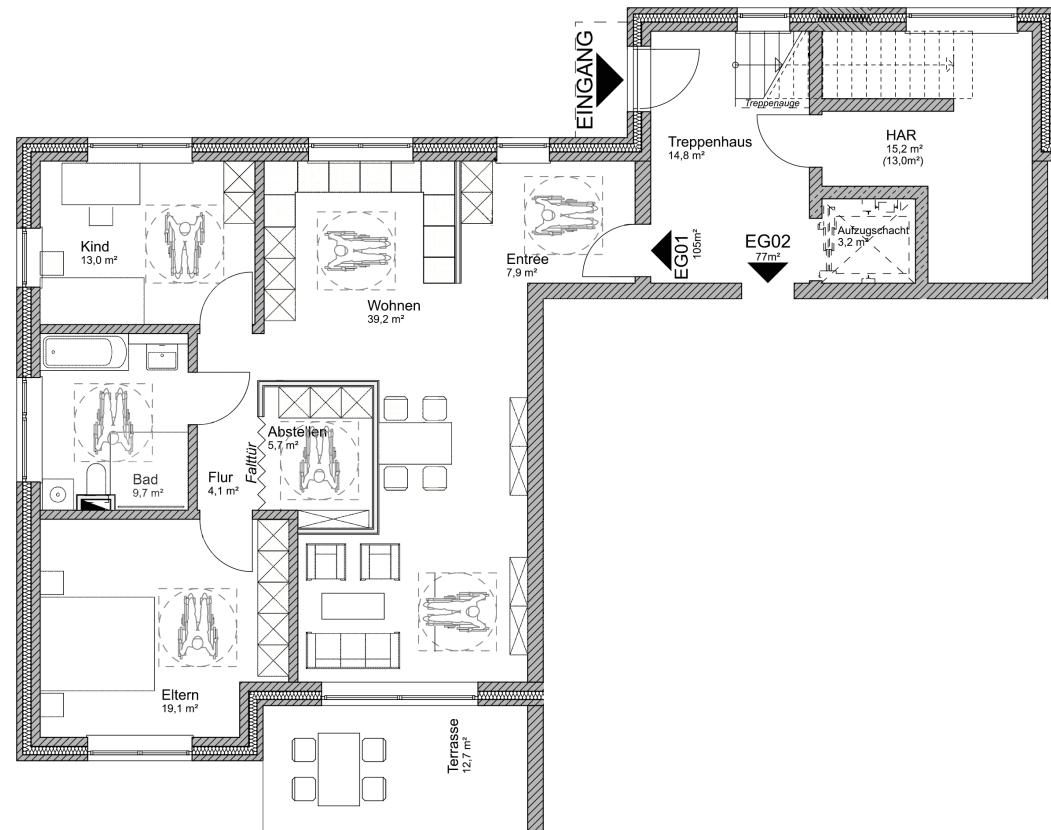
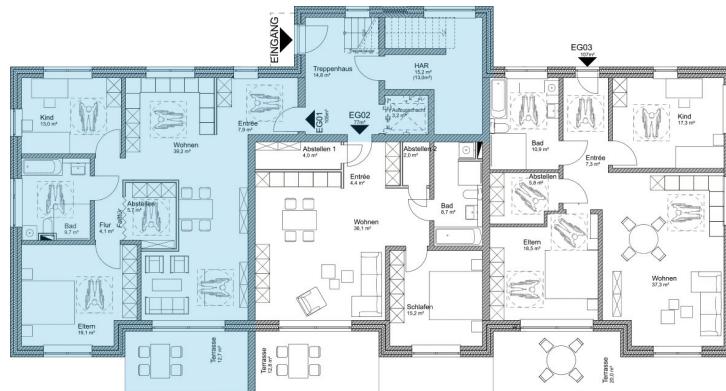
WE-Nr.	Lage	Zimmer	Wohnfläche	Kaufpreis	Status
04	1. OG links	3	109,15 m ²	430.596,00 EUR	
05	1. OG mitte	2	76,60 m ²	302.187,00 EUR	
06	1. OG rechts	3	101,15 m ²	399.036,00 EUR	
Gesamt		575,85 m ²			

Haus C

EG RECHTS, 3 ZIMMER

01

ETAGENÜBERSICHT



WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

EG 01	
Wohnen	39,20 m ²
Kind	13,00 m ²
Eltern	19,10 m ²
Abstellen	5,70 m ²
Bad	9,70 m ²
Entrée	7,90 m ²
Flur	4,10 m ²
Terrasse (50 %)	6,35 m ²
GESAMT	105,05 m²

**KAUFPREIS
426.922,00 EUR**

Haus C
EG MITTE, 2 ZIMMER

02

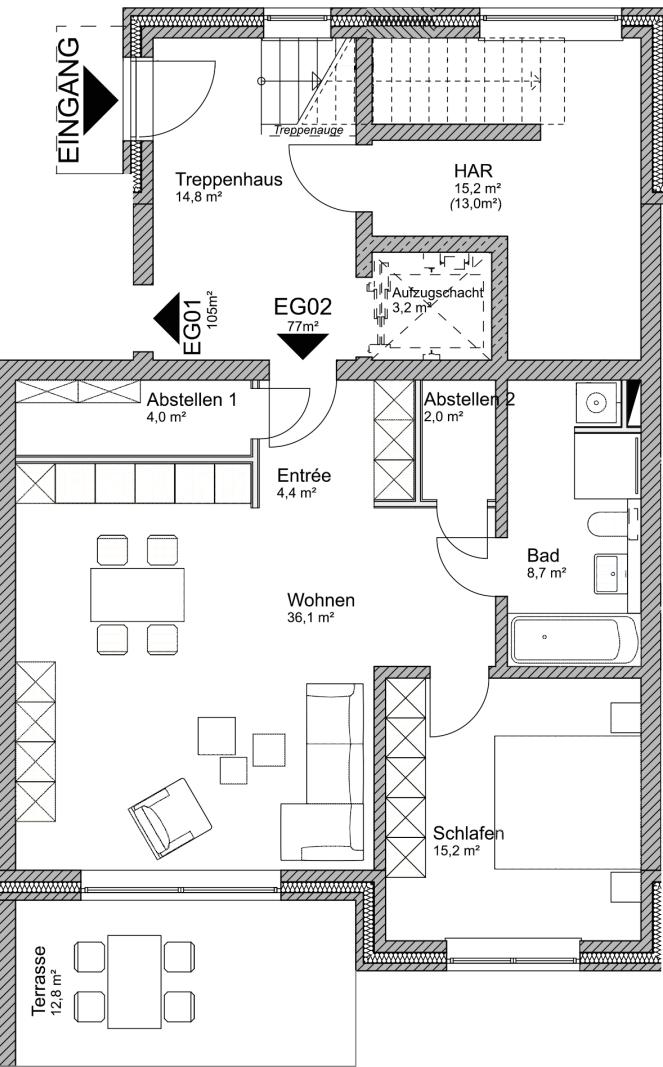
ETAGENÜBERSICHT



WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

EG 02	
Wohnen	36,10 m ²
Schlafen	15,20 m ²
Abstellen 1	4,00 m ²
Abstellen 2	2,00 m ²
Entrée	4,40 m ²
Bad	8,70 m ²
Terrasse (50 %)	6,40 m ²
GESAMT	76,80 m²

KAUFPREIS
312.976,00 EUR

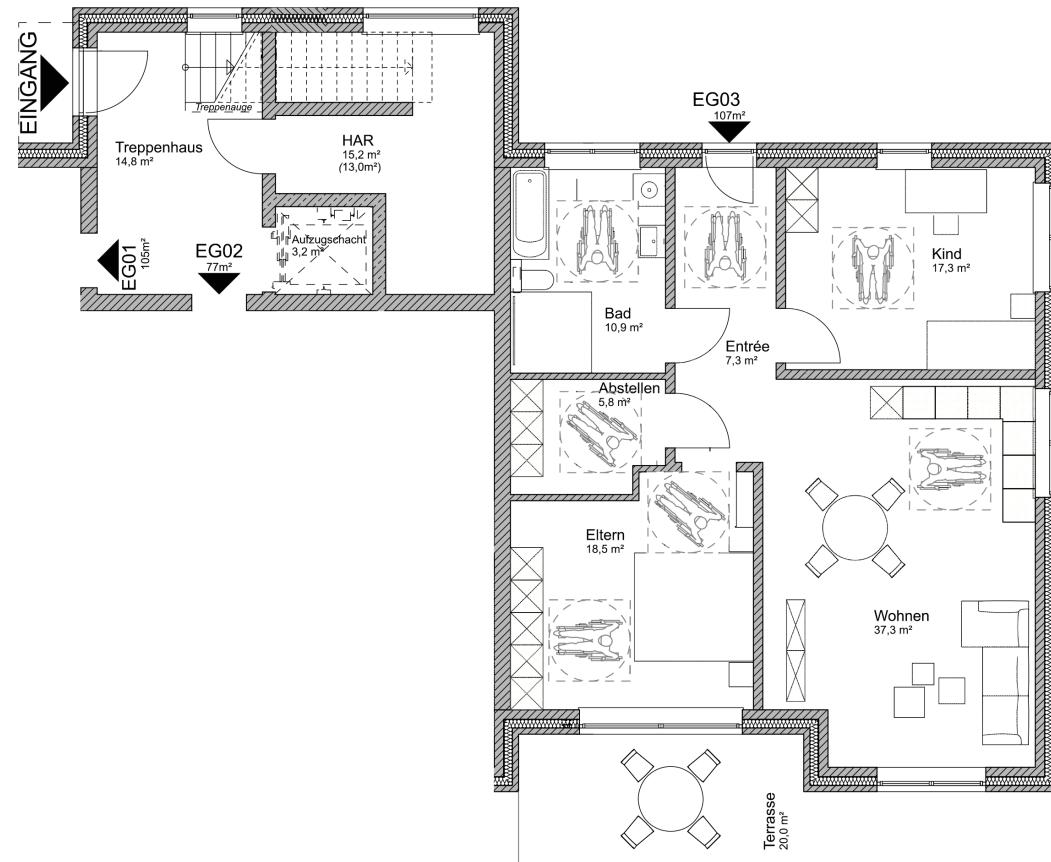
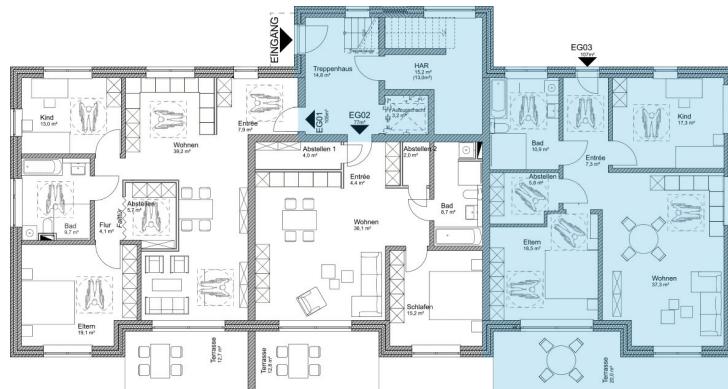


Haus C

EG LINKS, 3 ZIMMER

03

ETAGENÜBERSICHT

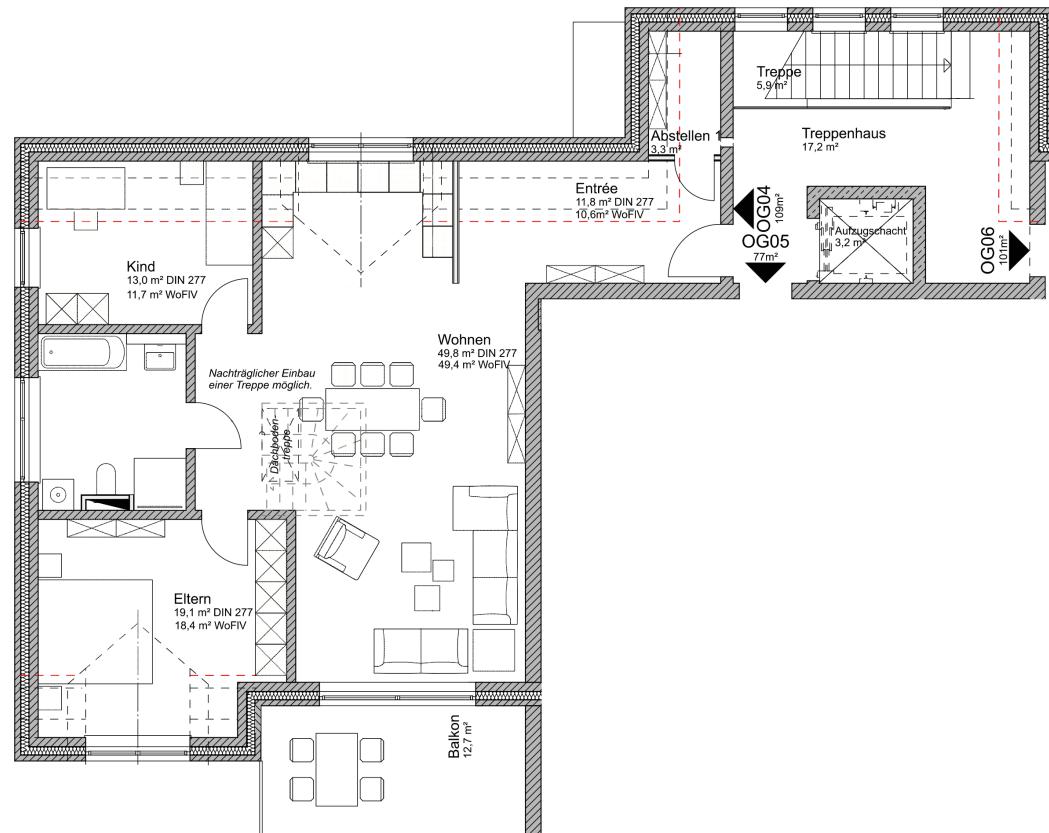
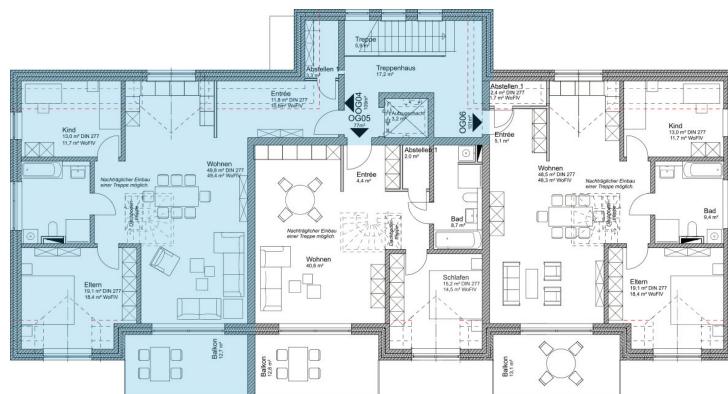


WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

EG 03	
Wohnen	37,30 m ²
Kind	17,30 m ²
Eltern	18,50 m ²
Abstellen	5,80 m ²
Entrée	7,30 m ²
Bad	10,90 m ²
Terrasse (50 %)	10,00 m ²
GESAMT	107,10 m²

KAUFPREIS
442.509,00 EUR

ETAGENÜBERSICHT



WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

0G 04	
Wohnen	49,40 m ²
Kind	11,70 m ²
Eltern	18,40 m ²
Abstellen	3,30 m ²
Bad	9,40 m ²
Entrée	10,60 m ²
Balkon (50 %)	6,35 m ²
GESAMT	109,15 m²
Spitzboden (ausbaufähig)	35,00 m ²

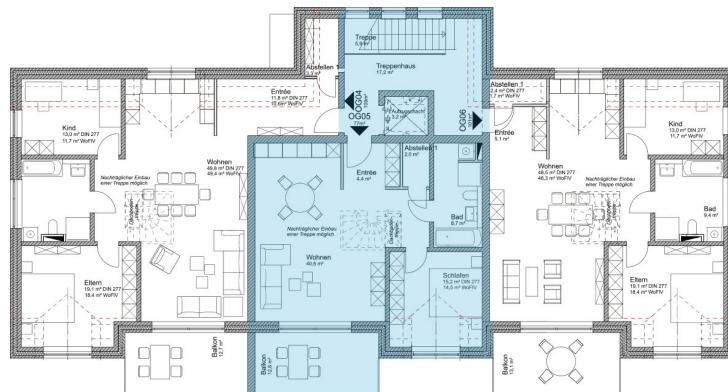
**KAUFPREIS
430.596,00 EUR**

Haus C

1. OG MITTE, 2 ZIMMER

05

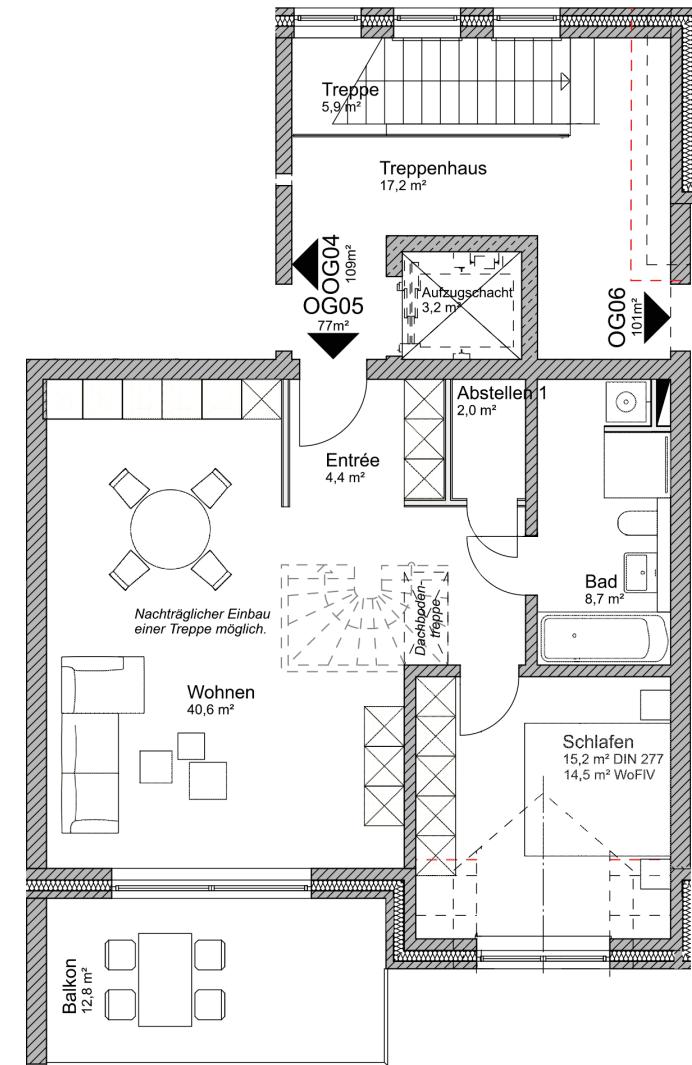
ETAGENÜBERSICHT



WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

0G 05	
Wohnen	40,60 m ²
Schlafen	14,50 m ²
Abstellen	2,00 m ²
Bad	8,70 m ²
Entrée	4,40 m ²
Balkon (50 %)	6,40 m ²
GESAMT	76,60 m²
Spitzboden (ausbaufähig)	37,10 m ²

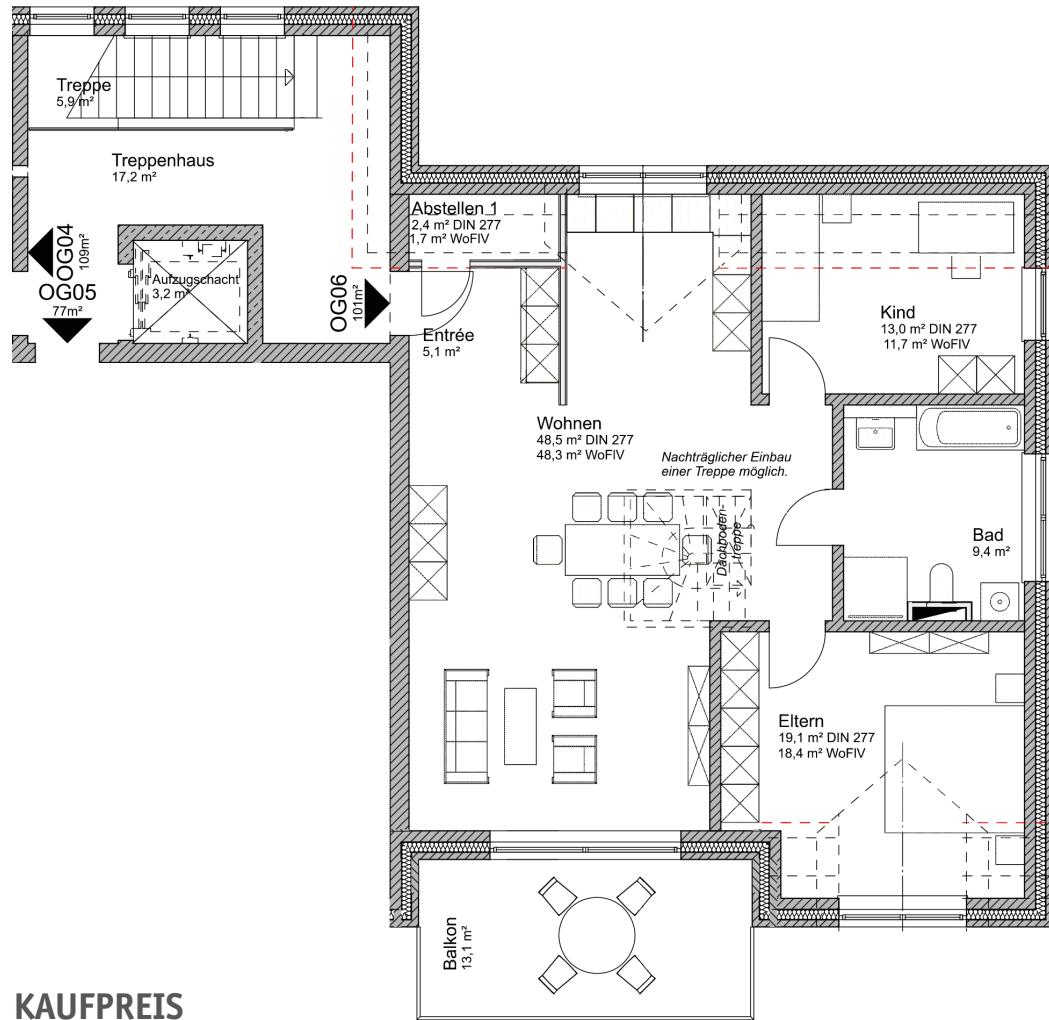
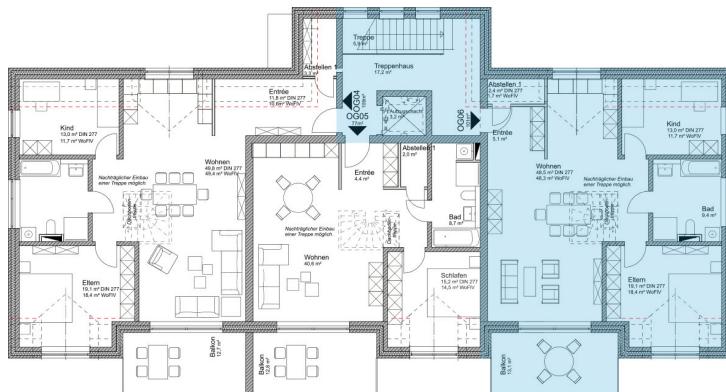
**KAUFPREIS
302.187,00 EUR**



Haus C

1. OG LINKS, 3 ZIMMER

ETAGENÜBERSICHT



WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

OG 06	
Wohnen	48,30 m ²
Kind	11,70 m ²
Eltern	18,40 m ²
Abstellen	1,70 m ²
Bad	9,40 m ²
Entrée	5,10 m ²
Balkon (50 %)	6,55 m ²
GESAMT	101,15 m²
Spitzboden (ausbaufähig)	36,20 m ²

KAUFPREIS
399.036,00 EUR