



MASURENWEG 38 · 30900 WEDEMARK-MELLENDORF

Lage, Lage, Lage:

Beste Lage plus Entwicklungschance

Freistehendes 1-2-Familienhaus mit außergewöhnlichem
Feldblick, familienfreundlichem Grundstück und viel Raum für
eigene Ideen.

498.000 €

Kaufpreis · von privat

ca. 230,81 m²

Wohnfläche laut aktueller
Vermarktungsbasis

679 m²

Grundstück am Ortsrand

7 Zimmer

plus Dachboden- und
Untergeschoss-Potenzial

Objektbeschreibung

Dieses freistehende 1-2-Familienhaus aus dem Jahr 1977 bietet eine seltene Kombination aus ruhiger Wohnlage, familienfreundlichem Gartengrundstück und viel Entwicklungspotenzial.

Das massiv errichtete Haus aus Kalksandstein mit Klinkerfassade steht auf einem 679 m² großen Grundstück am Feldrand und öffnet einen weiten, in dieser Form kaum wiederholbaren Blick ins Grüne.

Im Erdgeschoss wurden bereits wesentliche Vorarbeiten der Entwicklung angestoßen. Die Räume sind entkernt und teilmodernisiert, unter anderem mit neuem Estrich im Flur, glatt gespachtelten Wänden sowie modernisierten Rollläden mit Dämmung und elektrischem Betrieb. Dadurch entsteht eine gute Grundlage, um den Wohnbereich nach eigenen Vorstellungen fertigzustellen.

Das Obergeschoss bietet vier weitere Zimmer und ein Bad; der Zustand entspricht überwiegend dem Baujahr und eröffnet Käufern bewusst Spielraum für Modernisierung und eigene Gestaltung. Zusätzlich könnte der nicht als Wohnraum ausgebaute Dachboden eine interessante Ausbaureserve für bis zu zwei weitere Zimmer bieten.

Das Untergeschoss erweitert das Haus um zusätzliche, wohnlich nutzbare Flächen und bietet mit eigenem Eingang, Bad und Kaminanschluss eine interessante Grundlage für einen separaten Einliegerbereich.

Insgesamt richtet sich das Objekt an Käuferinnen und Käufer, die eine solide Grundsubstanz, eine besondere Lage und die Chance suchen, ein Haus nach den eigenen Wünschen zu entwickeln.

Garten und Lagequalität

Das 679 m² große Grundstück liegt rückwärtig direkt an der Ortsrandgrenze und öffnet den Blick über die angrenzenden Felder. Der nächste Ort beginnt erst hinter dem Hügel; dadurch entsteht ein ruhiger Feldblick mit besonderer Weite, der nach den örtlichen Gegebenheiten außergewöhnlich geschützt wirkt.

Alter Baumbestand, viel Grün und die gewachsene Nachbarschaft schaffen eine Atmosphäre, die man in dieser Kombination nur selten findet. Familiengarten, Spielbereich, Ruhezone oder Gemüsegarten: Die Fläche bietet viele Möglichkeiten, den Außenbereich nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Ausstattung

- Freistehendes 1-2-Familienhaus, Baujahr 1977
 - Massive Bauweise aus Kalksandstein mit Klinkerfassade
 - Erdgeschoss als vorbereitete Gestaltungsfläche
 - Neuer Estrich im Flur des Erdgeschosses
 - Wände im Erdgeschoss glatt in Q4 gespachtelt
 - Elektrische Rollläden im Erdgeschoss
 - Gedämmte Rollladenkästen
 - Doppelverglasung in Erdgeschoss, Obergeschoss und Untergeschoss
 - Obergeschoss mit vier weiteren Zimmern und Bad
 - Dachboden mit Ausbauoption für bis zu zwei zusätzliche Zimmer
 - Untergeschoss mit zusätzlicher wohnlich nutzbarer Fläche, eigenem Eingang, Bad und Kaminanschluss
 - Gasheizung, Energieträger Erdgas LL
 - Balkon im Obergeschoss
 - Terrasse vorhanden
 - Provisionsfrei von privat
-

Lage

Das Haus liegt im Wedemärker Ortsteil Mellendorf in einer gewachsenen, ruhigen Wohnsiedlung mit Ringstraßencharakter. Die rückwärtige Ausrichtung zur Ortsrandgrenze und zu den angrenzenden Feldern gibt dem Grundstück eine besondere Qualität: Man wohnt eingebettet in ein gepflegtes Wohnumfeld und zugleich direkt an der offenen Landschaft.

Mellendorf ist einer der zentralen Ortsteile der Wedemark und bietet eine sehr alltagstaugliche Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Drogerie, Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im Ortsteil beziehungsweise in gut erreichbarer Nähe.

Für Familien ist die Lage besonders interessant, da Grundschule, Realschule, Gymnasium und IGS in Mellendorf vorhanden sind. Berufspendler profitieren vom Bahnhof Mellendorf mit Anbindung in Richtung Hannover; der Hauptbahnhof Hannover ist mit der S-Bahn je nach Verbindung in rund 23 Minuten erreichbar.

Durch die Lage in einer attraktiven Wohnsiedlung mit Ringstraßencharakter entsteht ein angenehm ruhiges Wohngefühl mit direktem Bezug zur Natur und zugleich fußläufig erreichbarer Infrastruktur.

Rahmendaten

- Kaufpreis: 498.000 €
- Wohnfläche: ca. 230,81 m²
- Nutzfläche Dachboden: ca. 28,21 m²
- Grundstück: 679 m²
- Zimmer: 7
- Bäder: 2
- Gästebad / WC im Erdgeschoss
- Baujahr: 1977
- Letzte Teilsanierung: 2025
- Energieausweis: Bedarfsausweis
- Endenergiebedarf: 285,7 kWh/(m²·a)
- Effizienzklasse: H | Energetisch nicht wesentlich modernisiert
- Energieträger: Erdgas LL

WEITERE OPPORTUNITÄT

Drei Einheiten denkbar.

Die vorhandene Gebäudestruktur mit Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und separatem Zugang zum Untergeschoss eröffnet Perspektiven für Käuferinnen und Käufer, die über die reine Eigennutzung hinausdenken.

Flexible Nutzung

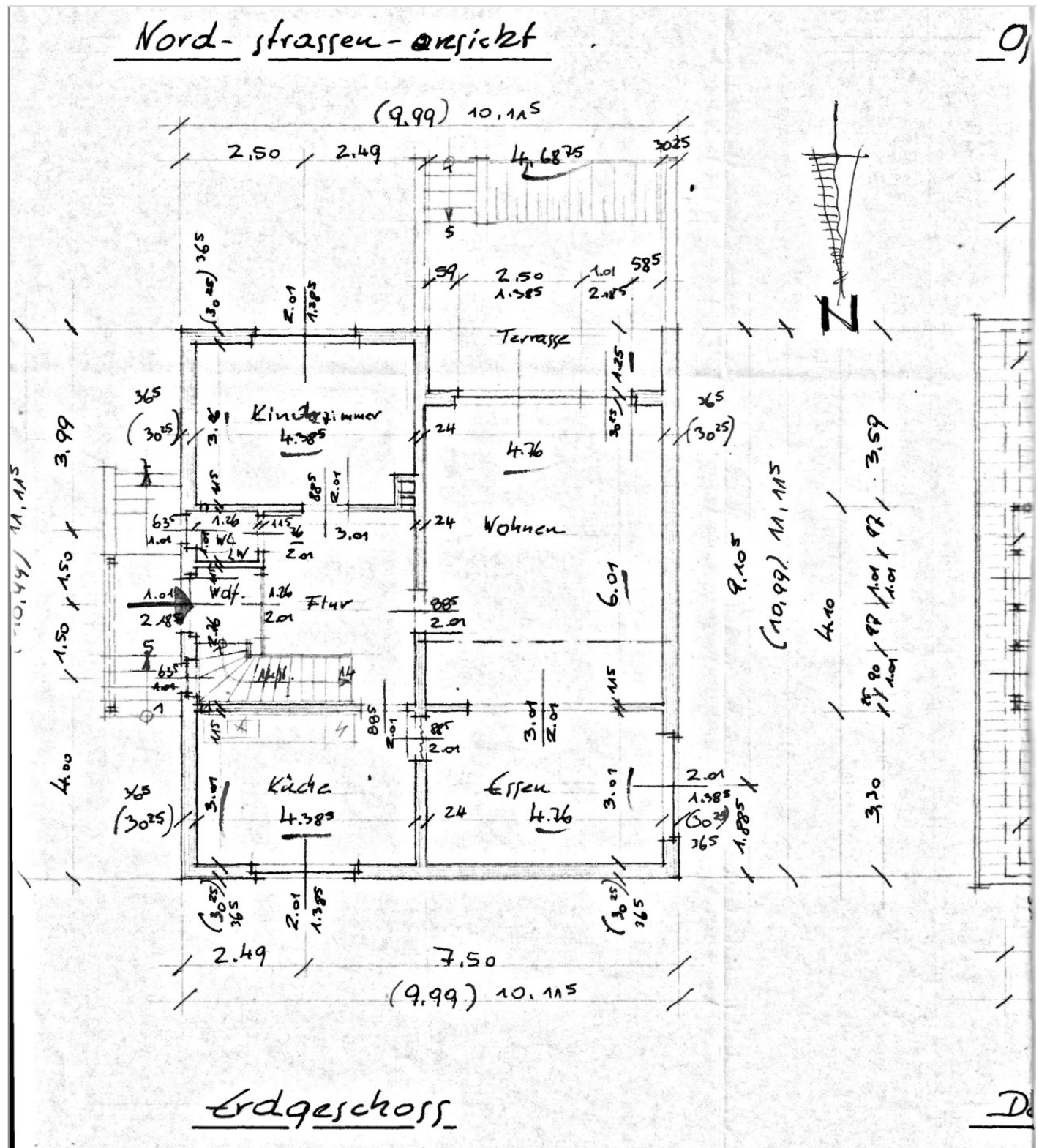
Vorstellbar ist eine Nutzung als großzügiges Familienhaus, Mehrgenerationenhaus oder als Kombination aus Wohnen und separatem Bereich.

Bis zu drei Einheiten denkbar

Durch bauliche Maßnahmen könnten gegebenenfalls bis zu drei Wohneinheiten mit getrennten Zugängen realisiert werden.

Konkrete Aufteilung, Genehmigungsfähigkeit und technische Umsetzung sind durch Käuferseite fachlich und baurechtlich zu prüfen.

Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

Bildmaterial



Außenansicht



Blick ins Grüne



Garten am Feldrand



Wohnbereich Erdgeschoss



Vorbereitete Gestaltungsfläche



Esszimmer



Küche



Zimmer Erdgeschoss



Zimmer Obergeschoss



Zimmer mit Dachschräge



Bad Obergeschoss



Untergeschoss



Wohnlich nutzbarer Bereich im Untergeschoss



Bad im Untergeschoss

Visualisierung / Gestaltungsidee

Die folgenden Bilder sind generierte Inspirationen und zeigen mögliche Gestaltungsideen.



Generierte Visualisierung · Gestaltungsidee



Generierte Visualisierung · Gestaltungsidee Erdgeschoss

BESICHTIGUNGSTERMIN

Ein Haus für Menschen, die Lage erkennen und Potenzial nutzen wollen.

Jetzt einen Besichtigungstermin anfragen und vor Ort prüfen, ob Feldblick, Familiengrundstück und Entwicklungspotenzial zu Ihren Plänen passen.

Sonstiges

Das Objekt wird von privat angeboten. Der Energieausweis liegt vor; es handelt sich laut Dokument um einen Bedarfsausweis. Der Endenergiebedarf beträgt 285,7 kWh/(m²·a), Effizienzklasse H, energetisch nicht wesentlich modernisiert, Energieträger Erdgas LL.

Die angegebene Wohnfläche beruht auf der aktuellen Vermarktungsbasis unter Einbeziehung der wohnlich genutzten Flächen. Die historische Wohnflächenberechnung aus 1975 weist hiervon abweichende Flächen aus und liegt zur Einsicht vor.

Im Jahr 2024 kam es im Untergeschoss zu einem Wasserschaden infolge eines Wasserrohrbruchs außerhalb des Gebäudes im Verantwortungsbereich des Wasserversorgers. Nach Kenntnis des Verkäufers wurde der Schaden mechanisch getrocknet und der Rohrbruch durch den Wasserversorger instandgesetzt. Das Untergeschoss weist Modernisierungsbedarf auf.

Weitere Unterlagen, insbesondere Energieausweis und Lageplan, werden bei Besichtigung beziehungsweise auf Anfrage bereitgestellt.

Kontakt / Impressum

M. Wedel

Masurenweg 38 · 30900 Wedemark-Mellendorf

Telefon: [+49 151 29012162](tel:+4915129012162)

E-Mail: haus@sectorgrafix.de

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

*Premium Immobilien Exposé
Landingpage von mhs*
