

LANGENHAGEN

# BREIMER LOFTS 2.0

Breimerwinkel 4  
30853 Langenhagen



# INHALTSVERZEICHNIS

## **EINLEITUNG**

Projektdetails ..... 02

## **LAGE**

Über Langenhagen ..... 03

Lagebeschreibung ..... 04

## **PROJEKT**

Vorteile auf einen Blick ..... 07

Seitenschnitt ..... 09

Lageplan ..... 11

Grundrisse Etagen ..... 12

## **WOHNUNGEN**

3D Grundrisse Wohnungen ..... 16

Baubeschreibung ..... 21

## **KAUFINTERESSE**

Planungsänderung & Sonderwünsche ..... 28

Kaufpreisliste ..... 29

Finanzierung ..... 30

## **VERTRIEB**

Kontakt Daten ..... 33





# PROJEKTDDETAILS

Einheiten	8 Eigentumswohnungen
Preise Wohnungen	301.900 EUR - 491.900 EUR
Stellplätze	10.000 EUR
Wohnflächen	67 m <sup>2</sup> - 109 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl	2 - 3
Bezugsfertig	vorausstl. 2. Quartal 2027
Kategorie	Gehoben
Käuferprovision	3,57 % (inkl. gesetzl. MwSt.)

# LANGENHAGEN

ist eine prosperierende Stadt in der Region Hannover und bietet aufgrund der direkten Nähe zur Landeshauptstadt viele infrastrukturelle Vorteile.

Zur Freizeitgestaltung gibt es eine große Bandbreite an Möglichkeiten in und um Langenhagen. Hierzu gehören Parks, wie der Brinker Park oder der Silbersee, Einkaufsmöglichkeiten im City Center Langenhagen und kulturelle Einrichtungen wie der Theatersaal. Außerdem gibt es zahlreiche Rad- und Wanderwege in der Umgebung. Das neu errichtete Schwimmbad und die Pferderennbahn sind zentrumsnah gelegen, der Golfclub Hainhaus und die Wedemark sind bequem mit dem Fahrrad oder Auto zu erreichen.

Insgesamt ist Langenhagen eine lebendige Stadt mit einer guten Lebensqualität, einer vielseitigen Wirtschaft und einer starken Verkehrsanbindung, die für Einwohner und Besucher gleichermaßen attraktiv ist.



# LAGEBESCHREIBUNG

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen, grünen Wohngegend, kombiniert mit einer exzellenten Infrastruktur für Alltag, Freizeit und Verkehr – ideal für Familien, Berufspendler und alle, die Wert auf Lebensqualität legen.

Die Verkehrsanbindung von Langenhagen ist ausgezeichnet. Sowohl die A2, als auch die A7 sind vom Stadtkern aus schnell zu erreichen.

Die Anbindung an den Flughafen und die öffentlichen Verkehrsmittel sind optimal, da sowohl Anbindung an das Bus- und Straßenbahnnetz, als auch ein S-Bahnhof zu Langenhagen gehören.

Sie können innerhalb von 10-15 Minuten vom Stadtkern Langenhagen den Hauptbahnhof Hannover erreichen.

In unmittelbarer Umgebung gibt es zahlreiche Möglichkeiten zum Einkaufen für den täglichen Bedarf und einige Restaurants sowie Cafés, die zum Verweilen einladen. Ärzte und Apotheken befinden sich auch in direkter Nachbarschaft.

Ebenso erreichen Sie eine Schule und einen Kindergarten fußläufig innerhalb weniger Minuten.



“

Zuhause ist kein Ort,  
sondern ein Gefühl.

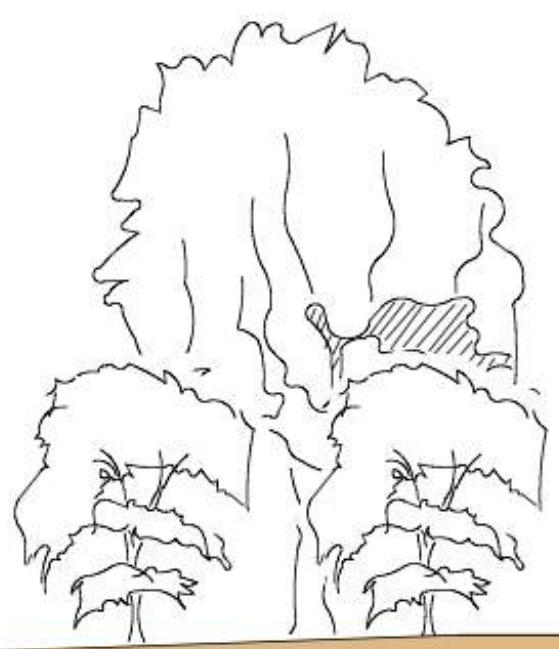


# VORTEILE AUF EINEN BLICK

- Effizienzhaus KFW 40
- variable, funktional geschnittene Grundrisse
- helle Wohnräume aufgrund der bodentiefen Fenster
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- hochwertige Ausstattung
- sonnige Balkone / Terrassen
- Außenstellplätze

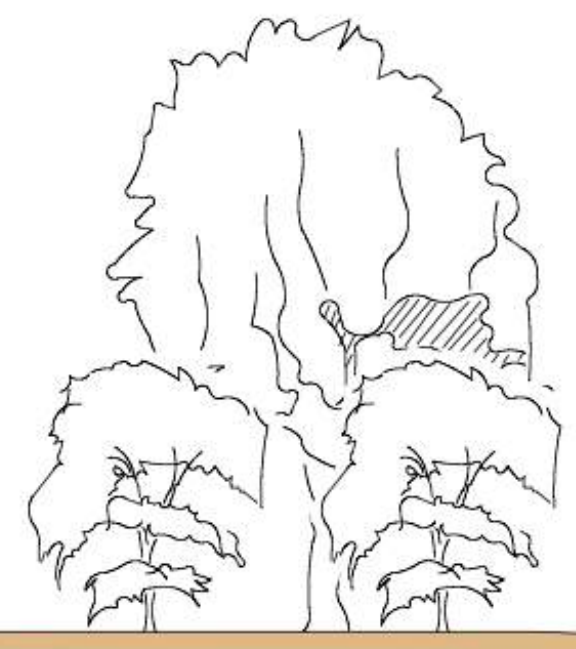






WESTEN

48.80 NN  
-0.30



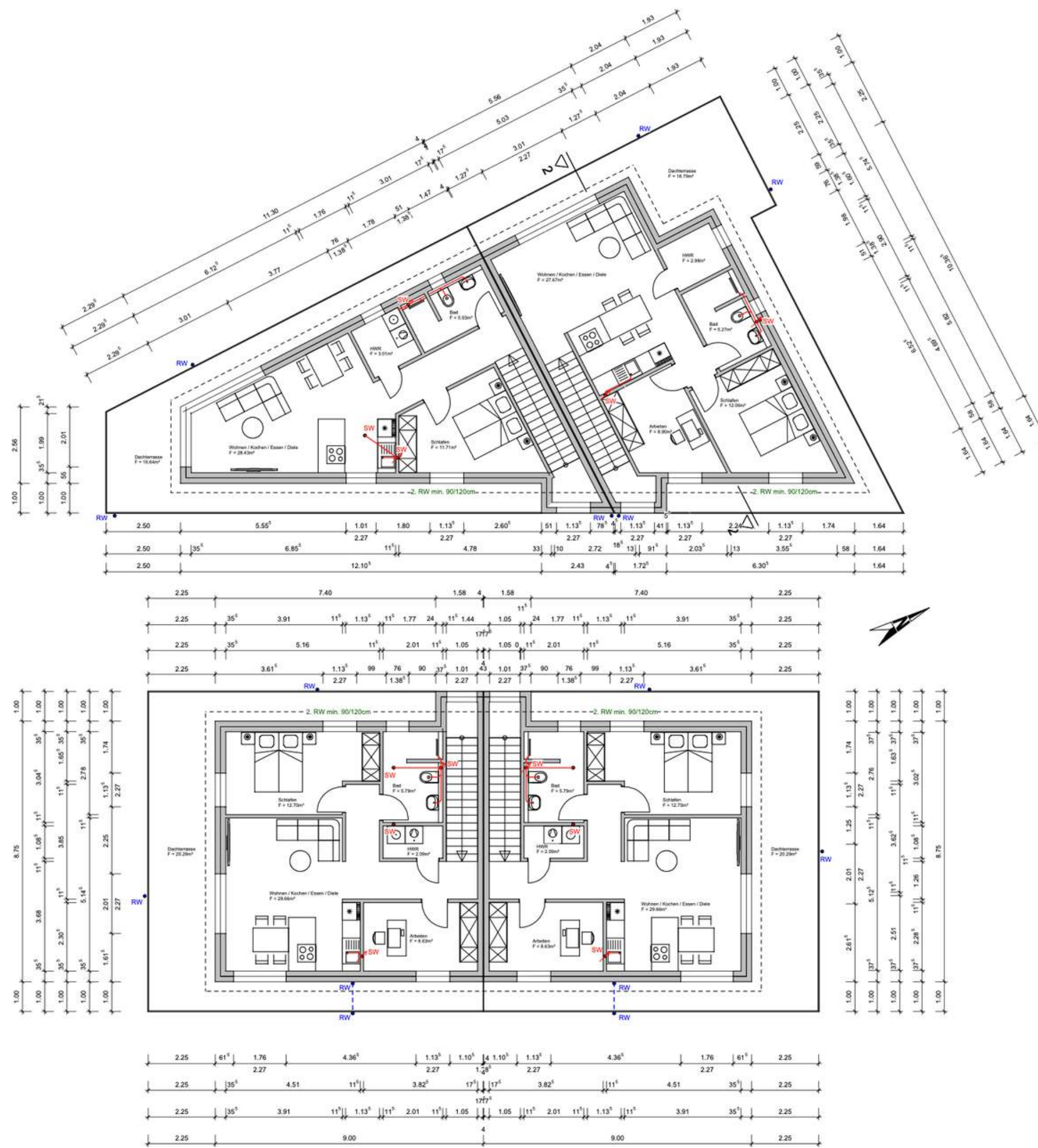
# LAGEPLAN



# GRUNDRISS ERDGESCHOSS



# GRUNDRISS OBERGESCHOSS









# GRUNDRISS

WOHNUNG NO. 3

3 Zimmer  
Wohnfläche ca. 92 m<sup>2</sup>



# GRUNDRISS

WOHNUNG NO. 4

2 Zimmer  
Wohnfläche ca. 67 m<sup>2</sup>

# GRUNDRISS

WOHNUNG NO. 7

3 Zimmer  
Wohnfläche ca. 109 m<sup>2</sup>



# GRUNDRISS

WOHNUNG NO. 8

3 Zimmer  
Wohnfläche ca. 81 m<sup>2</sup>







## BREIMER LOFTS 2.0

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um vier Doppelhaushälften mit jeweils zwei Wohneinheiten. Die Gebäude werden in massiver Bauweise errichtet und sind nicht unterkellert. Die Fundamentierung erfolgt mittels einer wärmegegedämmten Fundamentplatte, die sowohl eine hohe Tragfähigkeit als auch eine effektive Wärmedämmung gewährleistet. Durch diese Bauweise wird eine nachhaltige und energieeffiziente Nutzung der Gebäude sichergestellt.

## Bauweise und Konstruktion

Die Gebäude werden in 1,5-geschossiger Bauweise errichtet und erhalten ein modernes Pultdach, das sowohl architektonisch ansprechend als auch funktional ist. Die tragenden Außen- und Innenwände bestehen aus massivem Mauerwerk mit hoher Tragfähigkeit und guter Wärmespeicherung. Die Innenwände werden aus Kalksandstein oder Porenbeton gefertigt und tragen zu einem angenehmen Raumklima bei. Die Decken zwischen den Geschossen bestehen aus Stahlbeton, was eine hohe Schall- und Wärmedämmung sichert.

## Fassade und Dämmung

Die Außenfassade wird mit einem hochwertigen Wärmedämmverbundsystem (WDVS) versehen, das für eine optimale Energieeffizienz sorgt und den aktuellen energetischen Anforderungen entspricht. Das System besteht aus einer mehrschichtigen Dämmstruktur mit einer abschließenden Putzschicht, die in einem modernen, hellen Farbton gestaltet wird. Dies sorgt nicht nur für eine ansprechende Optik, sondern auch für einen wirksamen Schutz gegen Witterungseinflüsse.

## Dachkonstruktion

Das Pultdach wird als tragende Holzkonstruktion mit einer hochwertigen Dacheindeckung aus witterungsbeständigen Dachpfannen oder Metallprofilen ausgeführt. Das Dach erhält eine hochwertige Dämmung aus Mineralwolle oder Polyurethanplatten, die den aktuellen Energieeinsparverordnungen entspricht. Zudem wird eine hochwertige Dachentwässerung installiert, die das Regenwasser zuverlässig ableitet.

## Fenster und Türen

Die Fenster werden aus modernen, langlebigen Kunststoffprofilen gefertigt und mit Dreifachverglasung ausgestattet. Diese erfüllen hohe Anforderungen an Wärmedämmung und Schallschutz. Die Hauseingangstüren bestehen aus robustem Aluminium oder Holz und verfügen über eine Mehrfachverriegelung, um Sicherheit und Langlebigkeit zu gewährleisten.

Zusätzlich werden hochwertige Innenraumtüren eingebaut, die sich durch moderne Designs und eine hohe Widerstandsfähigkeit auszeichnen.

## Heizungs- und Energiekonzept

Die Wärmeversorgung der Gebäude erfolgt über eine moderne und energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe. Diese nachhaltige Heiztechnik nutzt Umweltenergie zur Beheizung der Wohnräume und zur Warmwasserbereitung. In allen Wohnräumen wird eine Fußbodenheizung installiert, die für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt und den Wohnkomfort erhöht.

Zusätzlich wird eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung eingebaut, die für eine kontinuierliche Frischluftzufuhr sorgt und gleichzeitig Heizenergie einspart.

## Elektroinstallation

Die Elektroinstallation erfolgt nach dem aktuellen Stand der Technik. Jede Wohneinheit wird mit einer ausreichenden Anzahl an Steckdosen, TV-Anschlüssen und Netzwerkanschlüssen ausgestattet. In den Wohn- und Schlafräumen werden moderne LED-Deckenleuchten installiert, die für eine angenehme Beleuchtung sorgen. Eine zentrale Sprechanlage mit Videofunktion kann auf Wunsch installiert werden. Optional besteht die Möglichkeit, eine Photovoltaikanlage zur Eigenstromerzeugung zu integrieren.

## Innenausbau

- Die Innenwände werden verputzt und mit hochwertigem, atmungsaktivem Anstrich versehen, um ein gesundes Raumklima zu gewährleisten.
- In den Wohnräumen und Schlafzimmern werden hochwertige Bodenbeläge wie Laminat oder Vinyl verlegt, die pflegeleicht und langlebig sind.
- Die Bäder und Küchen erhalten keramische Fliesen, die sowohl funktional als auch optisch ansprechend sind.
- Die Bäder werden mit modernen Sanitärobjekten ausgestattet, darunter bodengleiche Duschen mit Glasabtrennungen, formschöne Waschbecken und moderne Armaturen.
- Die Treppen werden aus Holz oder Beton gefertigt und mit hochwertigen Belägen versehen, um sowohl eine ansprechende Optik als auch eine hohe Stabilität zu gewährleisten.



## Außenanlagen

Die Außenanlagen umfassen eine durchdachte Gestaltung mit gepflasterten Zuwegungen, großzügigen Terrassen und PKW-Stellplätzen. Die Stellplätze werden mit einem wasserdurchlässigen Pflaster versehen, das eine umweltfreundliche Versickerung des Regenwassers ermöglicht.

Die Grundstücke werden mit Rasenflächen, Hecken und Ziersträuchern begrünt und teilweise eingefriedet. Optional können Carports oder Gartenhäuser als zusätzliche Abstellflächen errichtet werden.

Diese Baubeschreibung dient als allgemeine Grundlage und kann je nach individuellen Anforderungen und Kundenwünschen angepasst werden. Eine detaillierte Planung erfolgt in Abstimmung mit den Bauherren und unter Berücksichtigung der geltenden baurechtlichen Vorschriften.

## Planungsänderungen und Sonderwünsche

Änderungen der Planung, der vorgesehenen Materialien und der Ausstattungsgegenstände sind dem Bauträger vorbehalten, soweit diese aus technischen Gründen oder aus Gründen der Materialbeschaffungen zweckmäßig sind und durch gleichwertige Leistungen bzw. Materialien ersetzt werden. Änderungen aufgrund von behördlichen Auflagen sind maßgebend und werden vom Käufer 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 Minderleistungen wird auf Grundlage der an die ausführenden Firmen beauftragten Einheitspreise abgerechnet.



Alle dargestellten Visualisierungen verstehen sich als unverbindliche Illustrationen.

# KAUFPREISLISTE

<b>Einheit</b>	<b>Geschoss</b>	<b>Größe</b>	<b>Zimmer</b>	<b>Kaufpreis</b>
1	EG	100,02	3	<b>450.900,00 €</b>
2	1. OG	78,28	3	<b>352.900,00 €</b>
3	EG	92,82	3	<b>417.900,00 €</b>
4	1. OG	67,11	2	<b>301.900,00 €</b>
5	EG	109,14	3	<b>491.900,00 €</b>
6	1.OG	81,04	3	<b>364.900,00 €</b>
7	EG	109,14	3	<b>491.900,00 €</b>
8	1.OG	81,04	3	<b>364.900,00 €</b>

SONDERKONDITIONEN "KLIMAFREUNDLICHER NEUBAU"

# FINANZIERUNG

Mögliche KfW Förderung für Käufer:

Mit dem Erwerb einer Neubau-Immobilie haben Sie die Möglichkeit das Programm 297, 298 oder 498 in Anspruch zu nehmen und ein zinsgünstiges Darlehen zu beantragen.

Mehr Informationen finden Sie unter:

[https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Förderprodukte/Klimafreundlicher-Neubau-Wohngebäude-\(297-298\)/#detail-3-target](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Foerderprodukte/Klimafreundlicher-Neubau-Wohngebäude-(297-298)/#detail-3-target)



# ICH MACHE IHRE FINANZEN FIT!

Teamleiter

**Ilias Milkas**

Selbständiger Vertriebspartner für Swiss Life Select

Ihr Ansprechpartner  
in Finanzierungen und Kapitalanlagen

**Mobil: 0157-357 77256**

[ilias.milkas@swisslife-select.de](mailto:ilias.milkas@swisslife-select.de)



# SONSTIGES

## HAFTUNGSHINWEIS

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Eigentümer 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.

# ÜBER UNS

LUX LIVING - WOHNEN UND MEHR

Wir behandeln Ihre Ideen immer wie unsere eigenen: von Anfang an richtig!

Eine Immobilie repräsentiert stets einen finanziellen und ideellen Wert.

Mit 25-jähriger Berufserfahrung sind wir Ihr Dienstleister mit sozialer und fachlicher Kompetenz und betreuen Sie in allen Belangen rund um die Immobilie.





# JANINE THÜNER

IMMOBILIENKAUFFRAU IHK

Telefon: 01590 - 629 55 29

E-Mail: [makler@lux-living.de](mailto:makler@lux-living.de)

Webseite: [www.lux-living.de](http://www.lux-living.de)

# UNSERE PARTNER

ATELIER BY

*Kathrin Jeller*

neaw **web** manufactur

 **Behrens**   
ROLLADEN- & SONNENSCHUTZSYSTEME

# KONTAKTINFORMATIONEN

## FIRMENADRESSE

Am Mühlenteich 2  
38554 Weyhausen



## KONTAKT

0511 85006524  
mail@lux-living.de