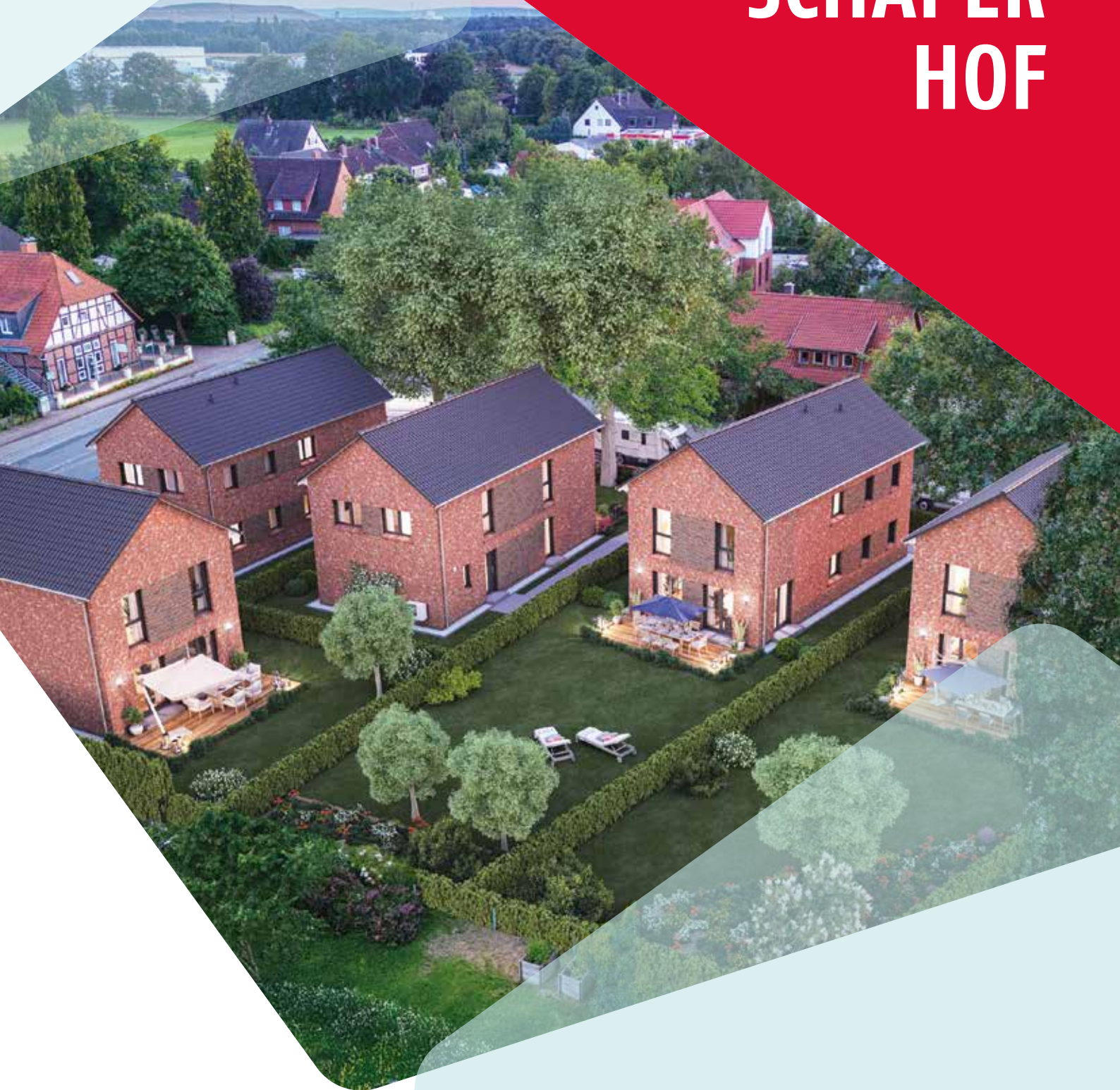


ISERNHAGEN – KIRCHHORST

SCHAPER HOF



QUARTIER IN TOP-LAGE
IM ORTSKERN

HEINZ VON HEIDEN
PROJEKTENTWICKLUNG



PERFEKTE LAGE
**IM GRÜNEN
UMFELD**



DIE LAGE

IDYLLISCH, RUHIG & CITYNAH

Im nordöstlichen Speckgürtel Hannovers liegt die Gemeinde Isernhagen mit dem attraktiven Ortsteil Kirchhorst, idyllisch eingebettet in Wald- und Wiesenflächen und in direkter Nähe zum Kirchhorster- und Altwarmbüchener See.



Hannover – Stadt an der Leine – hat circa 545.000 Einwohner und ist seit 1946 die Landeshauptstadt von Niedersachsen. Sie zählt zu den 15 einwohnerreichsten Städten Deutschlands. In Hannover kreuzen sich wichtige Schienen- und Straßenwege der Nord-Süd Achse wie auch der West-Ost Achse.

Der Flughafen Hannover-Langenhagen sichert den Zugang zum Luftraum, der Mittellandkanal fördert die Binnenschifffahrt. Die Region Hannover ist ein zentraler **Bildungsstandort mit 15 Hochschulen** und ein ausgeprägter **Kulturstandort** mit vielen Museen, Oper, GOP-Variété und Schauspielhäusern. Hannover, EXPO-Stadt im Jahre 2000, hat das weltweit zweitgrößte Messegelände und richtet das weltweit größte Schützenfest aus. Zu den Schönheiten der Stadt zählen die Herrenhäuser Gärten, der Maschsee und die zahlreichen innerstädtisch bewaldeten Grünzüge wie z.B. den Stadtwald Eilenriede mit 650 Hektar Fläche. Dadurch trägt Hannover zurecht die Bezeichnung „**Großstadt im Grünen**“.

Im nordöstlichen Speckgürtel Hannovers liegt die Gemeinde Isernhagen mit dem attraktiven Ortsteil Kirchhorst, idyllisch eingebettet in Wald- und Wiesenflächen und in direkter Nähe zum Kirchhorster- und Altwarmbüchener See. **Idyllisch, ruhig und dennoch zentral – Willkommen Zuhause!**

Begehrte Wohnlage

Als Teil der Region Hannover gilt die wohlhabende Gemeinde Isernhagen mit ihren sieben Ortsteilen als **sehr attraktive und begehrte Wohnlage mit ländlichem Flair**. Die Gemeinde grenzt direkt an die Nachbargemeinden Burgdorf, Burgwedel und Wedemark und liegt am Südrand der Lüneburger Heide. Gerade wegen der ausgezeichneten Infrastruktur ist Isernhagen und seine Umgebung besonders für kleine und mittelständische Firmen von Interesse und zieht gleichzeitig immer mehr Singles, Paare oder Familien zum Wohnen an den Rand von Hannover.

Der Traum von den eigenen vier Wänden „**ruhig und dennoch zentral gelegen**“ spiegelt sich in einer stetig wachsenden Einwohnerzahl in Isernhagen wider. Derzeit leben circa 25.000 Einwohner in der Gemeinde. Für diese ist die Lage inmitten einer **grünen und idyllischen**

KIRCHHORST



- ✓ 20 min. bis zum Hauptbahnhof Hannover
- ✓ 20 min. bis in die City / Altstadt Hannover
- ✓ 22 min. bis zum Flughafen Hannover (HAJ)

Wald- und Seenlandschaft, mit noch erschwinglichen Immobilienpreisen, besonders attraktiv ist. Die Natur vor der Tür bietet unzählige Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung, die Nähe zu Hannovers Innenstadt bietet hervorragende Kultur- und Erlebnisangebote.

Wohnen für die ganze Familie

Der Ort Kirchhorst wurde 1329 gegründet und 1353, zusammen mit den Dörfern Großhorst und Stelle, an die Adelsfamilie von Cramm verkauft. Diese erbaute im Ortskern, in Sichtweite des **neuen Quartiers Schaper Hof** im 14. Jahrhundert die St.-Nikolai-Kirche, ein reizvolles Baudenkmal. Das Kirchengelände mit dem angrenzenden **Kita- und Schulbereich** ist heute Mittelpunkt vieler Aktivitäten im **engagierten, harmonischen Ortsleben**. Der ortsansässige SSV Kirchhorst verfügt über ein großes Vereinsgelände im Grünen und bietet viele unterschiedliche Sportarten – vom Tennis über Basketball bis zum Fußball an.

Die rund 3.500 Einwohner von Kirchhorst erreichen den **Kirchhorster See** fußläufig, der mit 4,8 Hektar als Ruhe- und Badestelle auch viele auswärtige Besucher anzieht. Auf dem Weg dorthin lockt die örtliche Gastronomie, wie z. B. die traditionsreichen „Kirchhorster Kaffeestuben“ mit köstlichem Kuchen.



**VOR DIE TÜR –
IN DER NATUR**



Einkaufen in der Umgebung

Die Stadtbahnhaltestelle der Linie 7 im benachbarten Altwarmbüchen, dem Sitz der Gemeindeverwaltung, bindet Kirchhorst optimal an den **öffentlichen Nahverkehr** Hannovers an, diverse Buslinien ergänzen das regionale Mobilitätsangebot. Durch die Autobahnauffahrten A7 und A37 „Kirchhorst / Altwarmbüchen“ und das „BAB-Kreuz Hannover Ost“ der A2 und A7 ist die überregionale Anbindung an das Verkehrsnetz rund um Hannover hervorragend.

Der örtliche EDEKA-Markt sichert **fußläufig** den Tagesbedarf, nur fünf Kilometer entfernt bietet die Shoppingwelt rund um das **A2-Center** alles vom Möbelhaus über den Baumarkt bis zum attraktiven Einkaufsbummel zwischen Boutiquen und Eiscafés. Die nördlich angrenzende Nachbargemeinde Burgwedel verfügt über einen attraktiven Ortskern mit vielen Geschäften, ein Krankenhaus und ein IKEA-Einrichtungshaus. Die **hervorragende Verkehrsanbindung der Region** ist für viele Wirtschaftszweige ein attraktiver Standortvorteil, der Arbeitnehmern kurze Wege garantiert.





ENTFERNUNGEN	mit Auto	zu Fuß
A2 Center	5,2 km	
Rathaus Altwarmbüchen	3,7 km	
Grundschule Drei Eichen		100 m
Krippe		150 m
Kindergarten		200 m
St.-Nikolai-Kirche		50 m

ENTFERNUNGEN	mit Auto	zu Fuß
Straßenbahnhaltestelle Altwarmbüchen	4,1 km	
Bushaltestelle		20 m
Edeka Kirchhorst	0,5 km	500 m
Kirchhorster See		1000 m
Altwarmbüchener See	5,2 km	

DIE LAGE
IN IHRER NÄHE

SIE HABEN
IHR ZIEL ERREICHT
**WILLKOMMEN
ZUHAUSE!**

QUARTIER SCHAPER HOF ANGEKOMMEN



Die Abbildungen der Häuser sind unverbindliche
Visualisierungen und zeigen Ausstattungsvarianten.





ZUHAUSE VOR DEN TOREN HANNOVERS

*Wohlfühlen in Kirchhorst und auch schnell
mal nach Hannover und wieder zurück.*

Im Zentrum von Kirchhorst liegt der **Schaper Hof** in Sichtweite zum reizvollen Baudenkmal der St.-Nikolai-Kirche aus dem 14. Jahrhundert mit seinem einmaligen hölzernen Turm.

Für Kinder sind der **örtliche Kindergarten, die Krippe und die Grundschule** innerhalb von zwei Minuten einfach fußläufig vom neuen Zuhause aus zu erreichen.

Alle angrenzenden Straßenzüge sind Tempo-30-Zonen bzw. Spielstraßen und tragen zu einem **ruhigen und sicheren Wohnumfeld** bei. Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich nur 500 Meter vom Schaper Hof entfernt.

Ein Zuhause für Generationen

Die über Generationen im Besitz der Familie Schaper befindliche Hofstelle besteht seit 1792 in Kirchhorst und diente der Bewirtschaftung der zum Hof gehörenden landwirtschaftlichen Flächen.

Der benachbarte Hansen Hof wurde bereits Mitte der 1980er Jahre in ein attraktives Wohnquartier verwandelt, während die Familie Schaper ihre Hofstelle bis ins Jahr 2021 selbst bewohnte. Die Erben des Schaper Hofs trugen entscheidend dazu bei, dass nun in der historischen Ortsmitte **attraktive Einfamilienhäuser** entstehen und aus dem einst **idyllischen Areal** ein **neues Zuhause** für Familien und zukünftige Generationen in Kirchhorst wird.



**ZUHAUSE IST,
WO TRÄUME WAHR
WERDEN**

Die Abbildungen der Häuser sind unverbindliche Visualisierungen und zeigen Ausstattungsvarianten.

www.quartier-schaper-hof.de

ZUHAUSE IST, WO ICH MICH MASSIV WOHLFÜHLE

Massiv gebaut – Stein auf Stein

Auf dem circa 2.000 m² großen Grundstück entstehen in begehrter Lage **fünf Einfamilienhäuser** auf Grundstücken von 320 bis 510 m² Größe. Ein attraktiver Grundriss mit einer **Wohnfläche von rund 150 m²** erfüllt alle Wünsche für Familien. Das rote Verblendmauerwerk fügt sich in das traditionelle Ortsbild ein und so entsteht mit dem neuen Quartier ein **charmant und attraktives Ensemble – Ihr neues Zuhause.**

Bei den projektierten Einfamilienhäusern handelt es sich um ein **Heinz von Heiden Qualitätsprodukt**, bei dessen Planung, Auswahl der Materialien und Abstimmung der Haustechnik das ganze Know How langjähriger Bautätigkeit eingeflossen ist. Die Basis für eine solide Finanzierung sind Planungssicherheit, Festpreisgarantie und die hervorragende Bonität von



Die Abbildungen der Häuser sind unverbindliche Visualisierungen und zeigen Ausstattungsvarianten.

IHR TRAUM
VOM EIGENHEIM
WIRD WAHR



Heinz von Heiden – so stehen Sie als neuer Eigentümer auch langfristig auf der sicheren Seite. Mit 150 m² großzügiger Wohnfläche verfügt das **zweigeschossige Haus über sechs Zimmer**, die je nach Lebensphase oder Familiengröße variabel genutzt werden können. Das Herzstück ist die **offene Küche**, die in einen **lichtdurchfluteten Bereich** von Ess- und Wohnzimmer übergeht. Hier findet das Familien- oder Zusammenleben, das gemeinsame Kochen und der Austausch des täglichen Lebens statt. Die Räume im ersten Obergeschoss sind vornehmlich als Schlafräume geplant. Haben die Eltern das Privileg eines schönen **Schlafzimmers plus Ankleideraum**, so können Kinder in **drei weiteren gut**

geschnittenen Zimmern ein eigenes Reich beziehen. Das große Raumangebot bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – für die zunehmenden Home-Office-Anforderungen ist hier Platz. Bei der Gestaltung des Grundstücks (Gartenanlage, Terrasse, Zuwegung und KFZ-Stellplätze) sind die Erwerber im Rahmen der Auflagen der Baugenehmigung frei und setzen diese nach Hausübergabe nach eigenen Wünschen um. Dies gilt gleichermaßen für die Finish-Gewerke Maler und Bodenbeläge (siehe dazu auch die konkrete Bau- und Leistungsbeschreibung).



Baugenehmigung für
15 m² Terrassenfläche
bereits erteilt

SCHAPER HOF

Haus	Wohnfläche	Grundstück	Preis EUR
01	150 m²	356 m²	709.900,-
02	150 m²	386 m²	719.900,-
03	150 m²	396 m²	739.900,-
04	150 m²	505 m²	809.900,-
05	150 m²	527 m²	839.900,-

DETAILS ZUM QUARTIER

Projektname	Schaper Hof
Anschrift	Steller Str. 13, 13 a / Neuwarmbüchener Str. 2 a, 2 b, 2 c
Geplante Umsetzung	2025 bis 2026
Anzahl Wohneinheiten	5 Einfamilienhäuser
Wohnflächen	150 m²
Grundstücksgrößen	ca. 356 m² bis 527 m²
Wesentlicher Energieträger	Umweltwärme (Luft-Wasser-Wärmepumpe)

ÜBERSICHT
WOHNFLÄCHEN, GRUNDSTÜCKE,
PREISE UND DETAILS

**EIN PERFEKTES
ENSEMBLE
VON 5 EINFAMILIEN-
HÄUSERN**

HEINZ VON HEIDEN
PROJEKTENTWICKLUNG

GRUNDRISS
HAUS NR. 01

Zimmer 6
Wohnfläche 150 m²

69732 EG



Ausstattungsvarianten

Erweiterung
15 m² Terrassen-
fläche möglich
(laut Baugenehmigung)

69732 1. OG



ERDGESCHOSS		OBERGESCHOSS	
D-Bad	4,17 m²	Bad	8,91 m²
Diele	2,06 m²	Flur	14,17 m²
Diele	13,79 m²	Kind I	10,00 m²
Gast	8,82 m²	Kind II	14,12 m²
HAR	7,11 m²	Kind III	10,65 m²
Küche	13,30 m²	Schlafen	16,84 m²
Wohnen	26,12 m²		

Wohnfläche gesamt 150,04 m²

Ermittlung der Flächen nach Fertigmaßen der Räume (Rohbau minus Putzstärke 1.5 cm)
Zimmeranzahl 6
Außenmaße 7,02 m x 14,27 m
Die Abbildungen der Häuser und Innenausstattung sind unverbindliche Visualisierungen und zeigen Ausstattungsvarianten. Die in den Grundrissen angedeutete Möblierung ist nicht Vertragsbestandteil.

GRUNDRISS
HAUS NR. 02

Zimmer 6
Wohnfläche 150 m²

69733 EG



Ausstattungsvarianten

Erweiterung
15 m² Terrassen-
fläche möglich
(laut Baugenehmigung)

69733 1. OG



ERDGESCHOSS		OBERGESCHOSS	
D-Bad	4,17 m²	Bad	8,91 m²
Diele	2,06 m²	Flur	14,17 m²
Diele	13,79 m²	Kind I	10,00 m²
Gast	8,82 m²	Kind II	14,12 m²
HAR	7,11 m²	Kind III	10,65 m²
Küche	13,30 m²	Schlafen	16,84 m²
Wohnen	26,12 m²		

Wohnfläche gesamt 150,04 m²

Ermittlung der Flächen nach Fertigmaßen der Räume (Rohbau minus Putzstärke 1.5 cm)
Zimmeranzahl 6
Außenmaße 7,02 m x 14,27 m
Die Abbildungen der Häuser und Innenausstattung sind unverbindliche Visualisierungen und zeigen Ausstattungsvarianten. Die in den Grundrissen angedeutete Möblierung ist nicht Vertragsbestandteil.

GRUNDRISS
HAUS NR. 03

Zimmer 6
Wohnfläche 150 m²

69734 EG



69734 1. OG



Erweiterung
15 m² Terrassen-
fläche möglich
(laut Baugenehmigung)

Ausstattungsvarianten

ERDGESCHOSS		OBERGESCHOSS	
D-Bad	4,17 m²	Bad	8,91 m²
Diele	2,06 m²	Flur	14,17 m²
Diele	13,79 m²	Kind I	10,00 m²
Gast	8,82 m²	Kind II	14,11 m²
HAR	7,11 m²	Kind III	10,65 m²
Küche	13,30 m²	Schlafen	16,84 m²
Wohnen	26,12 m²		

Wohnfläche gesamt 150,04 m²

Ermittlung der Flächen nach Fertigmaßen der Räume (Rohbau minus Putzstärke 1.5 cm)
Zimmeranzahl 6
Außenmaße 7,02 m x 14,27 m
Die Abbildungen der Häuser und Innenausstattung sind unverbindliche Visualisierungen und zeigen Ausstattungsvarianten. Die in den Grundrissen angedeutete Möblierung ist nicht Vertragsbestandteil.

GRUNDRISS
HAUS NR. 04

Zimmer 6
Wohnfläche 150 m²

69735 EG



69735 1. OG



Erweiterung
15 m² Terrassen-
fläche möglich
(laut Baugenehmigung)

Ausstattungsvarianten

ERDGESCHOSS		OBERGESCHOSS	
D-Bad	4,17 m²	Bad	8,91 m²
Diele	2,06 m²	Flur	14,17 m²
Diele	13,79 m²	Kind I	10,00 m²
Gast	8,82 m²	Kind II	14,11 m²
HAR	7,11 m²	Kind III	10,65 m²
Küche	13,30 m²	Schlafen	16,84 m²
Wohnen	26,12 m²		

Wohnfläche gesamt 150,04 m²

Ermittlung der Flächen nach Fertigmaßen der Räume (Rohbau minus Putzstärke 1.5 cm)
Zimmeranzahl 6
Außenmaße 7,02 m x 14,27 m
Die Abbildungen der Häuser und Innenausstattung sind unverbindliche Visualisierungen und zeigen Ausstattungsvarianten. Die in den Grundrissen angedeutete Möblierung ist nicht Vertragsbestandteil.

GRUNDRISSE

HAUS NR. 05

69736 EG

69736 1.0G



Ausstattungsvarianten

ERDGESCHOSS		OBERGESCHOSS	
D-Bad	4,17 m ²	Bad	8,91 m ²
Diele	2,06 m ²	Flur	14,17 m ²
Diele	13,79 m ²	Kind I	10,00 m ²
Gast	8,82 m ²	Kind II	14,12 m ²
HAR	7,11 m ²	Kind III	10,65 m ²
Küche	13,30 m ²	Schlafen	16,84 m ²
Wohnen	26,12 m ²		

Wohnfläche gesamt 150,04 m²

Zimmer 6
Wohnfläche 150 m²

**inklusive
Doppelcarport**

FRAGEN & NOTIZEN

ZUM QUARTIER

HEINZ VON HEIDEN

PROJEKTENTWICKLUNG

HIGHLIGHTS

DER HÄUSER

- ✓ Badezimmer mit Wanne und Dusche (ohne Kabine)
- ✓ separates Duschbad (ohne Kabine)
- ✓ elektrische Aluminium-Rollläden
- ✓ Fußbodenheizung
- ✓ Luft-Wasser-Wärmepumpe
- ✓ Lüftungsanlage
- ✓ Vorrüstung E-Mobilität (optional)



HEINZ VON HEIDEN

VORTEILE

- ✓ Seit 90 Jahren im Familienbesitz
- ✓ Über 54.000 gebaute Häuser
- ✓ Der Baupartner mit ausgezeichneter Bonität und überdurchschnittlicher Eigenkapitalquote
- ✓ Höchstes Vertrauen – Verbraucherurteil Heinz von Heiden



HEINZ VON HEIDEN
MASSIVHÄUSER

ÜBER HEINZ VON HEIDEN

Wir sind seit über 90 Jahren auf den Hausbau von massiven Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern spezialisiert.

Mit über 54.000 gebauten Massivhäusern in Deutschland sind wir eines der führenden Unternehmen der Branche. Stolz sind wir auf die konstante Zufriedenheit unserer Bauherren. Unsere Mission ist und bleibt, immer ein maßgeschneidertes Haus zu einem optimalen Preis-Leistungs-Verhältnis zu bauen.

Im zentral bei Magdeburg gelegenen Heinz von Heiden Bauleistungszentrum wickeln wir die gesamte Logistik für die bundesweit laufenden Neubauvorhaben ab – mit eigener Produktion, eigenem Baustoffhandel und Vorrats-Lagerhaltung. Das macht uns unabhängiger von Lieferketten, fördert die Preisstabilität und sichert die bestmögliche Qualität.

Wir sehen das Verhältnis zu unseren Kunden als langfristige Partnerschaft, die auch über die Zeit der Bauphase hinaus anhält.

Wenn auch Sie in Ihren Traum vom Eigenheim einziehen wollen, dürfen Sie nun den ersten Schritt machen – rufen oder schreiben Sie uns an:

**KERSTIN HARMS
IMMOBILIEN**

Einfach Zuhause.



Heinz von Heiden GmbH Massivhäuser –
Vertriebspartner

WOHNEN IM QUARTIER SCHAPER HOF

Ansprechpartnerin

Kerstin Harms Immobilien

E-Mail

zuhause@quartier-schaper-hof.de

Mobil

0178 1669122

Anschrift

Von-Cramm-Weg 5, 30916 Isernhagen

**90
JAHRE
ZUHAUSE.**

Projekt der

HEINZ VON HEIDEN
PROJEKTENTWICKLUNG

HINWEIS

Trotz sorgfältiger Prüfung und Aktualisierung weisen wir darauf hin, dass Irrtümer und Änderungen vorbehalten sind. Die Abbildungen der Häuser und Innenausstattung sind unverbindliche Visualisierungen und zeigen Ausstattungsvarianten. Die in den Grundrissen ange deutete Möblierung ist nicht Vertragsbestandteil.

Stand: Februar 2025

www.quartier-schaper-hof.de

VERANTWORTLICH FÜR DEN INHALT

Kerstin Harms Immobilien
Vertriebsbeauftragte / Alleinvertrieb
Von-Cramm-Weg 5, 30916 Isernhagen
zuhause@quartier-schaper-hof.de