

Eine Immobilien-Investition in Ihre Lebensqualität

Stadtplatz

Stilvoll wohnen.

Carré

www.stadtplatz-carre.de

27 Eigentumswohnungen
zum Kauf

28 Wohnungen
zur Miete



Eine Region mit vielen Facetten. Walsrode & der südliche Heidekreis.

In der Lüneburger Heide, umgeben von ursprünglicher Natur und idyllischen Heidedörfern liegt Walsrode.

Schon der Heidedichter Hermann Löns wusste um den Charme der Stadt und machte sie Anfang des 20. Jahrhunderts zu seiner Wahlheimat. Tatsächlich hat Walsrode weit mehr zu bieten als ländliches Idyll. Überregional bekannt ist die Stadt

für den weltgrößten Vogelpark, den Weltvogelpark Walsrode. Dank der verkehrstechnisch günstigen Lage am Autobahnkreuz Bremen-Hamburg-Hannover im Herzen Niedersachsens und der hervorragenden Anbindung ans Streckennetz der Deutschen Bahn erreichen Sie Hannover binnen einer Stunde und Bremen und Hamburg binnen eineinhalb Stunden. Malerische Landschaften, die vielen Heidewege und die charmanten Ortschaften in der Umgebung machen die Region so liebens- und lebenswert.



Heidemuseum Rischmannshof in Walsrode



Impressionen aus der Lüneburger Heide





Kloster Walsrode am Klostersee



Kloster

Klostersee



Stadtplatz
Carré

Fluss „Böhme“

Innenstadt

Stadtplatz

Stadt mit Tradition. Walsrode.

Die Geschichte unserer Stadt im Heidekreis geht auf die Gründung des Klosters Walsrode im zehnten Jahrhundert zurück. Heute wird es in lebendiger Tradition als Damenstift fortgeführt. Das soziale, ehrenamtliche und kulturelle Engagement der Konventualinnen bereichert das gesellschaftliche Leben unserer rund 30.000 Einwohner Walsrodes sowie das der zahlreichen Touristen, die jedes Jahr die Stadt besuchen.

Auch sportlich hat die Region Walsrode einiges zu bieten: ein 18-Loch Golfplatz, Tennisplätze, ein Hallen- und Freibad, Fitnesszentren, Fußball- und Leichtathletikanlagen, Reiterhöfe sowie zahlreiche Wander- und Radfahrwege. Das umfangreiche Freizeitangebot und die vielen sozialen Einrichtungen wie Krippen, Kindergärten, Schulen, ein Krankenhaus, Pflegedienste und Seniorenheime lassen Menschen jeden Alters bei uns eine Heimat finden.

Mittendrin im Leben. Stadtplatz Carré.

Am Stadtplatz zu wohnen heißt, mittendrin zu wohnen.

Freitags lockt der Wochenmarkt direkt vor der Haustür mit abwechslungsreichen landwirtschaftlichen Produkten heimischer Erzeuger. Nur wenige Gehminuten entfernt laden zahlreiche kleine Läden und nette Cafés zum Verweilen ein. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken sowie der Bahnhof sind binnen fünf Gehminuten erreichbar. Am nahegelegenen Böhmeufer können Sie die Seele baumeln lassen.



Wochenmarkt auf dem Stadtplatz



Moorstraße – eine beliebte Einkaufsstraße



Eisenbahnbrücke, Böhme

Durchdachte Grundrisse. Wohlfühlen in jedem Alter.

Wir sind davon überzeugt, dass die Liebe zum Detail wesentlich dazu beiträgt, ein Gebäude zum Zuhause zu machen.

Daher haben wir auch vermeintlichen Kleinigkeiten viel Aufmerksamkeit geschenkt – angefangen bei durchdachten Grundrissen für Menschen jeden Alters. Insgesamt werden 27 Einheiten mit 9 verschiedenen Grundrissen zum Verkauf angeboten, davon 3 exklusive Penthouse-Wohnungen mit Dachterrassen (Ausbaustufe „Individuell“) über den Dächern von Walsrode. 8 der Wohnungen sind barrierefrei oder rollstuhlgerecht. Mit harmonischer Architektur, moderner Klinkeroptik, bodentiefen Fenstern und der freundlichen Farbgestaltung schmiegt sich das Stadtplatz Carré perfekt in die gewachsene Umgebung im Herzen Walsrodes ein. Damit die Bewohner die außergewöhnliche Lage genießen können, locken großzügige Terrassen und Balkone nach draußen. Die bodentiefen Fenster sorgen für viel Licht. Zu jeder Wohneinheit gehört ein Abstellraum, der sich je nach Grundriss in der Wohnung, auf der Etage oder im Keller befindet.

In der Tiefgarage stehen den künftigen Eigentümern ausreichend Pkw-Stellplätze zur Verfügung (auf Wunsch rollstuhlgerecht und mit E-Ladevorbereitung), die neben den Wohnungen zur Nutzung erworben werden können. Zeitraubendes Suchen nach einem Parkplatz und weite Wege von der Wohnung zum Auto gehören damit der Vergangenheit an. Bequem fahren Sie mit Ihren Großeinkäufen mit dem Fahrstuhl aus der Tiefgarage bis vor Ihre Tür. Auch an einen Stellbereich für Ihre Fahrräder haben wir gedacht. Hier kaufen Sie keine Wohnung. Sie kaufen ein Zuhause. Sie investieren in Ihre Lebensqualität; in Ihre Zukunft. Und die besticht mit hohem Wohnkomfort in exzellenter Lage.

Bei den zum Verkauf angebotenen 27 Einheiten unterscheiden wir: 16 Wohnungen mit gehobener Ausstattung (Ausbaustufe „Exklusiv“), die schlüsselfertig übergeben werden. 11 Einheiten (Ausbaustufe „Individuell“), deren weiteren Ausbau Sie selbst gestalten können und die unausgebaut verkauft werden. Damit bieten wir Ihnen sehr attraktive Ausbaustufen an.



Gehobene Grundausstattung. Komfortables Wohnen.

27 Wohnungen, zwischen 53 und 186 Quadratmeter groß, 9 Grundrisse, hochwertige Grundausstattung. Nicht nur die Lage und Architektur des Stadtplatz Carré werden Sie überzeugen, sondern auch die gehobene Grundausstattung und die Flexibilität durch die verschiedenen Wohnungstypen, die wir Ihnen in zwei Ausbaustufen („Exklusiv“ und „Individuell“) anbieten.

Unabhängig davon, ob Sie eine Wohnung kaufen möchten, in die Sie selbst einziehen oder planen, diese zu vermieten: Im Stadtplatz Carré finden Sie die Immobilie, die Sie suchen.

Wohnungsgrößen

Erdgeschoss: ca. 56 bis 87 qm

1. Obergeschoss: ca. 53 bis 83 qm

2. Obergeschoss: ca. 53 bis 83 qm

3. Obergeschoss: ca. 53 bis 83 qm

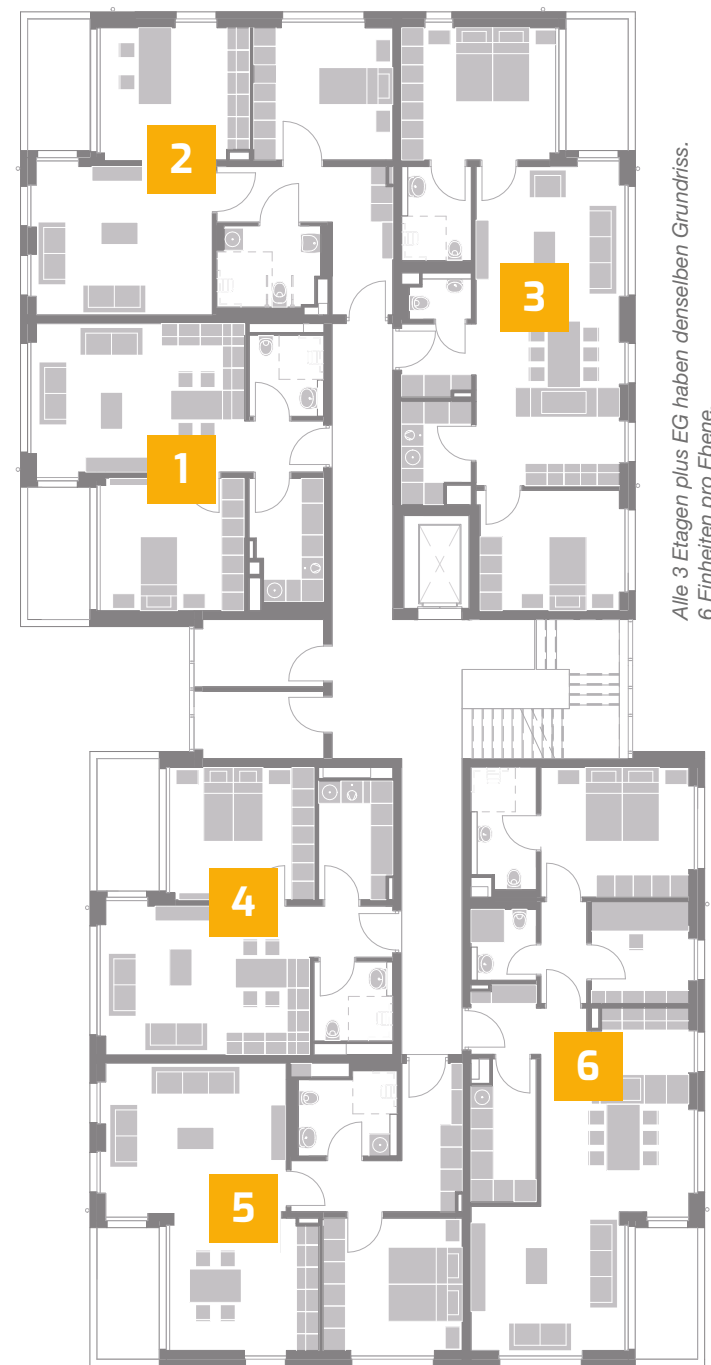
4. Penthouse-Geschoss: ca. 83 bis 186 qm

Energie/Heizung

- Gas-Brennwerttechnik + Solarthermie
- Entlüftungsanlage + Luft-Wärme-Pumpe
- Fußbodenheizung + Handtuchheizkörper
- KfW-Effizienzhaus-Standard 55
- Energieausweis und Bestätigung nach Durchführung werden wohnungsbezogen ausgestellt

Besonderheiten

- Gebäude und Etagen werden barrierefrei erreicht; viele Wohnungen sind barrierefrei
- Rollstuhlgerechte Wohnungen im 1.-3. OG
- KfW-Zuschüsse und KfW-Darlehen möglich



1

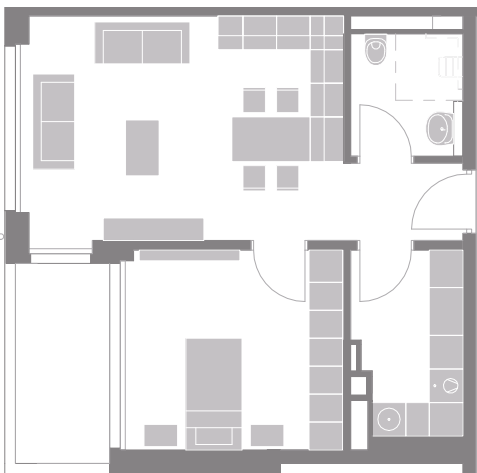
ca. 53 bis 56 qm / 2 Zimmer

Offener Wohn-/Essbereich

1 Duschbad

Abstellraum in der Wohnung

Verfügbar als fertig ausgebaute Wohneinheit
(Ausbaustufe „Exklusiv“)



2

ca. 67 bis 70 qm / 2 Zimmer

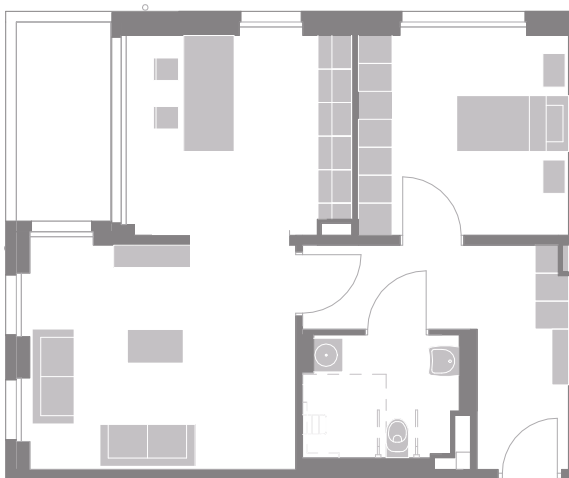
Offener Wohn-/Essbereich

1 Duschbad

Abstellraum in der Tiefgarage oder im Treppenhaus

Verfügbar als fertig ausgebaute Wohneinheit **oder**
vorbereitet für individuellen Ausbau.*

Rollstuhlgerecht (im 1.-3. OG)



3

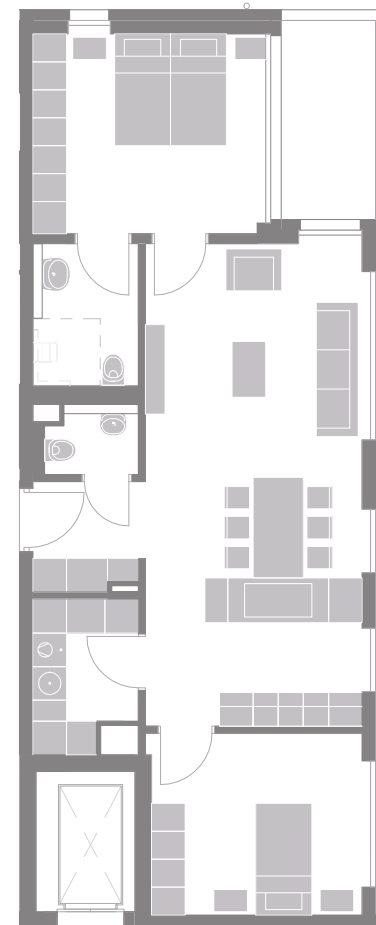
ca. 78 bis 83 qm / 3 Zimmer

Offener Wohn-/Essbereich

1 Duschbad

Abstellraum in der Wohnung

Verfügbar als fertig ausgebaute Wohneinheit **oder**
vorbereitet für individuellen Ausbau.*



*Die Wohnungen der Ausbaustufe „Individuell“ können gegen Aufpreis auch in der Ausbaustufe „Exklusiv“ erworben werden.

4

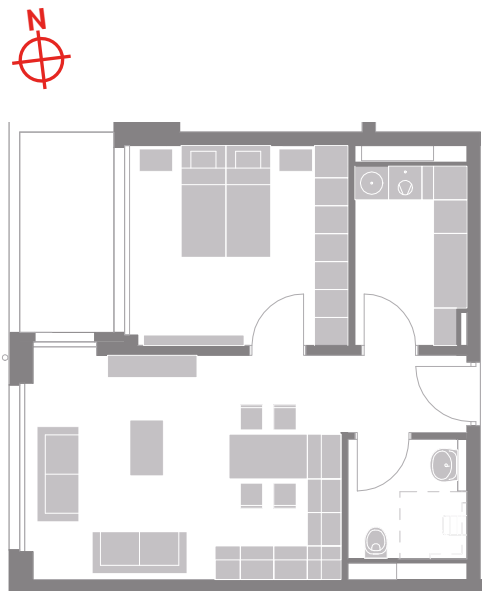
ca. 53 bis 56 qm / 2 Zimmer

Offener Wohn-/Essbereich

1 Duschbad

Abstellraum in der Wohnung

Verfügbar als fertig ausgebaute Wohneinheit
(Ausbaustufe „Exklusiv“)



5

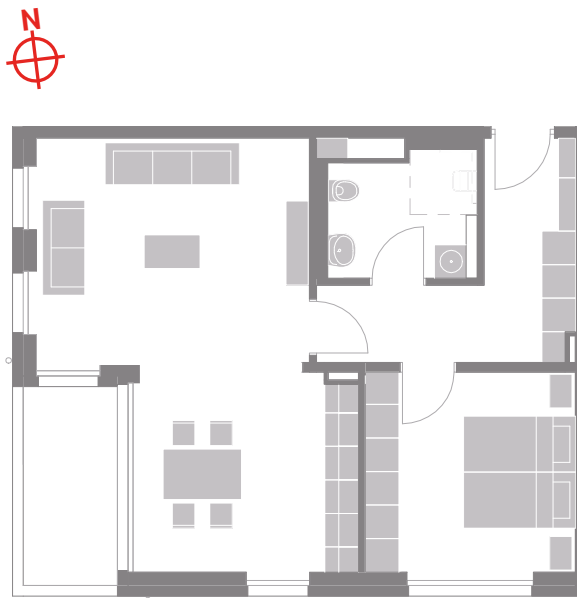
ca. 67 bis 70 qm / 2 Zimmer

Offener Wohn-/Essbereich

1 Duschbad

Abstellraum in der Tiefgarage

Verfügbar als fertig ausgebaute Wohneinheit **oder**
vorbereitet für individuellen Ausbau.*



6

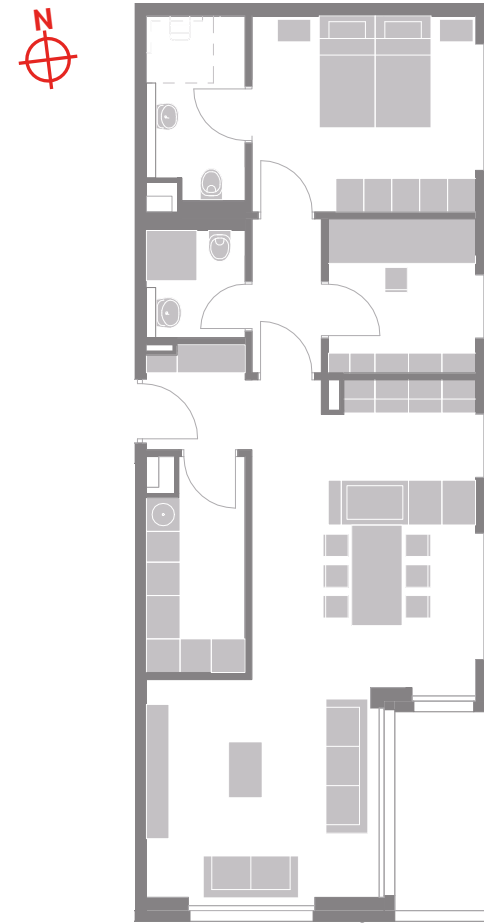
ca. 83 bis 87 qm / 3 Zimmer

Offener Wohn-/Essbereich

2 Duschbäder

Abstellraum in der Wohnung

Verfügbar als fertig ausgebaute Wohneinheit **oder**
vorbereitet für individuellen Ausbau.*



*Die Wohnungen der Ausbaustufe „Individuell“ können gegen Aufpreis auch in der Ausbaustufe „Exklusiv“ erworben werden.

7

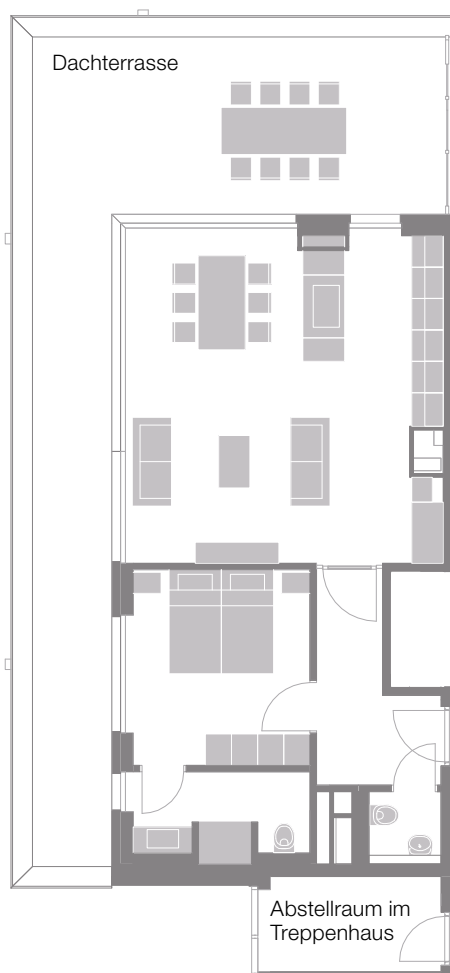
ca. 83 qm inkl. 50 % Dachterrasse,
2 Zimmer

Offener Wohn-/Essbereich

1 Duschbad, 1 Gäste-WC

Abstellraum im Treppenhaus

Verfügbar als fertig ausgebaute Wohneinheit **oder**
vorbereitet für individuellen Ausbau.*



8

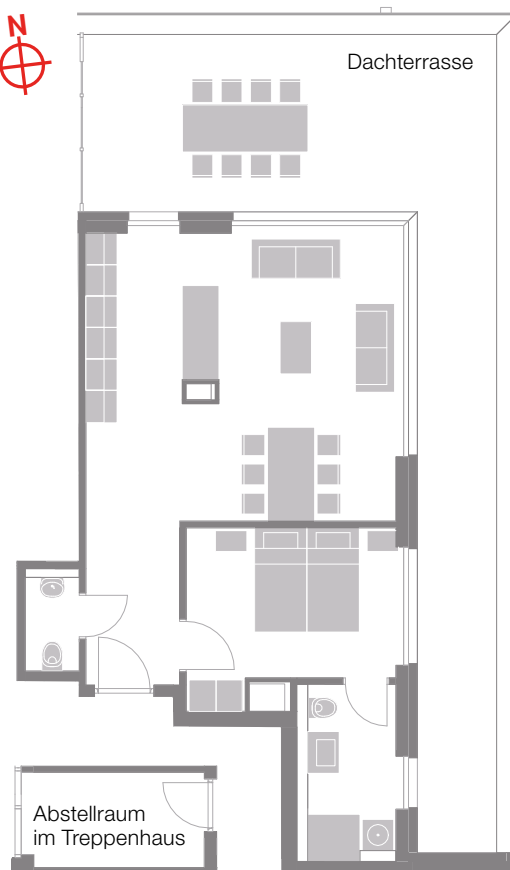
ca. 89 qm inkl. 50% Dachterrasse,
2 Zimmer

Offener Wohn-/Essbereich

1 Duschbad, 1 Gäste-WC

Abstellraum im Treppenhaus

Verfügbar als fertig ausgebaute Wohneinheit **oder**
vorbereitet für individuellen Ausbau.*



9

ca. 186 qm, inkl. 50 %
Dachterrasse, 4 Zimmer

Offener Wohn-/Essbereich

2 Bäder

Abstellraum in der Wohnung

Verfügbar als fertig ausgebaute Wohneinheit **oder**
vorbereitet für individuellen Ausbau.*



Maßstab leicht verkleinert

*Die Wohnungen der Ausbaustufe „Individuell“ können gegen Aufpreis auch
in der Ausbaustufe „Exklusiv“ erworben werden.



exemplarisches Duschbad mit
bodengleicher Dusche

exklusive Bodenbeläge

3 Penthouse-Wohnungen in
der Ausbaustufe „Individuell“

EG und 1. OG
Ausbaustufe „Exklusiv“



2. und 3. OG Ausbaustufe
„Exklusiv“ und „Individuell“

Bestlage genießen. Wohnträume leben.

Lassen Sie sich verzaubern vom Charme unserer Heidestadt und leben Sie hier am Stadtplatz Ihren persönlichen Wohnraum.

Dafür bieten wir Ihnen die Wohnungen im Stadt-
platz Carré in zwei Ausbaustufen an: „Exklusiv“
und „Individuell“. Unabhängig von der Ausbaustufe
spricht bereits die hochwertige Grundausstattung
des Gebäudes für sich:

- Großzügige Balkone/Terrassen
- Kunststofffenster- und Türelemente deutscher Markenhersteller
- Auditive Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner
- Fahrstuhl bis in die Tiefgarage
- Tiefgaragenplätze (Nutzungsrechte werden zzgl. zur Wohnung erworben.)
- Alle Fenster und Türelemente mit Sonnenschutzverglasung
- Alle Fenster (ohne Balkonelemente) mit außenliegendem Sonnenschutz



Maßgeschneiderte Ausbaustufen. Volle Flexibilität genießen.

Ihre Wunsch-Immobilie bieten wir Ihnen in zwei Ausbaustufen an:

Ausbaustufe „Exklusiv“

Verbinden Sie gehobene Qualität mit der Gewissheit, ein hochwertiges Komplettpaket schlüsselfertig aus einer Hand zu erhalten. In der Ausbaustufe „Exklusiv“ ist eine gehobene Ausstattung bereits im Wohnungspreis inkludiert. Die Einheiten der Ausbaustufe „Individuell“ können gegen Aufpreis ebenfalls in der Ausbaustufe „Exklusiv“ erworben werden.

Die Ausbaustufe „Exklusiv“ beinhaltet:

- Hochwertigen Vinylboden in Wohn- und Schlafräumen sowie in Diele und Küche
- Bodengleiche Duschen
- Hochwertige Sanitärobjekte und Ausstattung

Ausbaustufe „Individuell“

Sie schätzen die exklusive Lage des Stadtplatz Carré, haben aber ganz eigene Vorstellungen vom Innenausbau und den verwendeten Materialien? Dann ist die Ausbaustufe „Individuell“ genau das Richtige für Sie. Sie bietet Ihnen alle Möglichkeiten, Ihre Wohnung im Inneren komplett nach Ihren eigenen Vorstellungen auszubauen.

Die Ausbaustufe „Individuell“ beinhaltet:

- Eine Beratung* durch die renommierten Architekten der Planungsgruppe NIEMEYER in Walsrode in Bezug auf
 - Zimmertüren (innen)
 - Wandgestaltung (Tapeten/Farbwahl)
 - Bodenbeläge für gesamte Wohnung
 - Wand- und Bodenfliesen in den Bädern
 - Sanitärobjekte
- Baubegleitung der durchzuführenden Arbeiten in Ihrer Wohnung

**Die Beratung ist bereits im Wohnungspreis enthalten, der weitere Ausbau nicht. Gegen Aufpreis können Sie diese Einheiten auch in der Ausbaustufe „Exklusiv“ erwerben.*



Starker Immobilienpartner. Kreissparkasse Walsrode.

Nie war es einfacher, Wohnräume wahr zu machen. Die Zinsen sind historisch niedrig und die Zeiten gut, Mietzahlungen in Wohneigentum umzuwandeln.

Immobilien sind eine wertstabile Geldanlage. Häufig steigt ihr Wert über die Jahre beträchtlich. Die Kreissparkasse Walsrode ist Ihr verlässlicher Partner in Sachen Immobilien und deren Finanzierung: von der Abstimmung des Eigenkapitals mit der Höhe des Darlehens, über die Einplanung möglicher Bauspargelder und öffentlicher Fördermittel bis hin zur optimalen Tilgung und Laufzeit.

Oder entspricht Ihre Immobilie nicht mehr Ihren heutigen und vor allem nicht Ihren zukünftigen Lebensumständen? Das Haus ist zu groß, die Treppen zu steil, die Arbeit im Garten zu anstrengend und der Weg zum Supermarkt zu weit? Sie möchten es bequemer und ggf. kleiner sowie den Luxus einer 1A-Lage mit kurzen Wegen genießen? Auch bei diesem großen emotionalen Schritt stehen wir Ihnen beratend zur Seite. Wir helfen Ihnen dabei, den für Ihre Situation besten Lösungsansatz zu finden und in die Tat umzusetzen. Vertrauen Sie auf das jahrelange Know-how Ihrer Sparkasse: von der Ermittlung des Wertes Ihrer Bestandsimmobilie, über den Verkauf bis hin zur Begleitung zum Notar. Gemeinsam finden wir den richtigen Käufer für Ihre Immobilie. Denn die Sparkassen-Finanzgruppe ist Deutschlands größter Maklerverbund. Und gemeinsam finden wir auch Ihr neues Zuhause, das zu Ihrer Lebenssituation passt.

Bauherr

IH Immobilien Heidekreis Bau GmbH & Co.KG
Moorstr. 1
29664 Walsrode

Beratung, Verkauf und Vermietung



Kreissparkasse Fallingbostal in Walsrode
Moorstr. 1
29664 Walsrode
Tel. 05161 601-225
E-Mail s-immobilien@ksk-walsrode.de

Änderungen und Irrtümer vorbehalten. Abbildungen ähnlich. Darstellungen und Pläne entsprechen nicht den Maßstäben und sind Circaangaben. Planänderungen werden in Folge bautechnischer Umstände vorbehalten. Inventar und Möbel sind nicht Bestandteil.

Redaktion (verantw.)

Markus Grunwald, Kreissparkasse Walsrode

Bildquellen

Titel: scoopimages
S. 2 oben: Zweckverband Vogelpark-Region
S. 2 Mitte, unten: Naturpark Lüneburger Heide
S. 4: Markus Haist
S. 3, 5, 16: Stadtmarketing Walsrode, Reinhard Plötz
S. 7, 12, 13, 15: scoopimages
Rückseite: Zweckverband Vogelpark-Region

Gestaltung

Markus Haist

Konzeption und Design

agentur-david.de



Einheit	Etage	Typ	Anzahl Zimmer	Lage Abstellraum	Fläche (Wohnfl.)	davon entfallen auf Balkon /Dachterrasse	Ausbaustufe	Kaufpreis per 14.07.
WHG 01	EG	1	2	Wohnung	56,09 m²	7,05 m²	Exklusiv	225.000 €
WHG 02	EG	2	2	Keller	70,62 m²	7,06 m²	Exklusiv	275.000€
WHG 03	EG	3	3	Wohnung	82,22 m²	7,06 m²	Exklusiv	325.000 €
WHG 04	EG	4	2	Wohnung	56,37 m²	7,05 m²	Exklusiv	225.000 €
WHG 05	EG	5	2	Keller	70,69 m²	7,06 m²	Exklusiv	279.000 €
WHG 06	EG	6	3	Wohnung	87,12 m²	7,05 m²	Exklusiv	339.000 €
WHG 07	1. OG	1	2	Wohnung	52,96 m²	3,83 m²	Exklusiv	225.000 €
WHG 08	1. OG	2	2	Treppenh.	67,55 m²	3,83 m²	Exklusiv	272.000 €
WHG 09	1. OG	3	3	Wohnung	78,96 m²	3,80 m²	Exklusiv	325.000 €
WHG 10	1. OG	4	2	Wohnung	53,05 m²	3,83 m²	Exklusiv	225.000 €
WHG 11	1. OG	5	2	Keller	67,55 m²	3,83 m²	Exklusiv	279.000,€
WHG 12	1. OG	6	3	Wohnung	83,90 m²	3,80 m²	Exklusiv	339.000 €
WHG 13	2. OG	1	2	Wohnung	53,11 m²	3,83 m²	Exklusiv	229.000 €
WHG 14	2. OG	2	2	Treppenh.	67,43 m²	3,80 m²	* Individuell	255.000 €
WHG 15	2. OG	3	3	Wohnung	78,99 m²	3,83 m²	* Individuell	305.000 €
WHG 16	2. OG	4	2	Wohnung	53,65 m²	3,83 m²	Exklusiv	229.000 €
WHG 17	2. OG	5	2	Keller	67,43 m²	3,84 m²	* Individuell	259.000 €
WHG 18	2. OG	6	3	Wohnung	83,91 m²	3,84 m²	* Individuell	319.000 €
WHG 19	3. OG	1	2	Wohnung	53,02 m²	3,83 m²	Exklusiv	235.000 €
WHG 20	3. OG	2	2	Treppenh.	67,55 m²	3,83 m²	* Individuell	259.000 €
WHG 21	3. OG	3	3	Wohnung	78,97 m²	3,80 m²	* Individuell	315.000 €
WHG 22	3. OG	4	2	Wohnung	53,05 m²	3,83 m²	Exklusiv	235.000 €
WHG 23	3. OG	5	2	Keller	67,55 m²	3,83 m²	* Individuell	269.000 €
WHG 24	3. OG	6	3	Wohnung	83,88 m²	3,80 m²	* Individuell	329.000 €
WHG 25	STG	7	2	Treppenh.	83,48 m²	25,13 m²	* Individuell	auf Nachfrage
WHG 26	STG	8	2	Treppenh.	89,10 m²	25,62 m²	* Individuell	auf Nachfrage
WHG 27	STG	9	4	Wohnung	185,41 m²	50,99 m²	* Individuell	auf Nachfrage

Stadtplatz Carré

Stilvoll wohnen.

Preisliste

Zu jeder Wohnung kann ein Tiefgaragenplatz erworben werden. Die Stellplätze sind in zwei Größen, Standard und rollstuhlgerecht, sowie teilweise mit E-Ladevorbereitung verfügbar. Nähere Informationen erhalten Sie im persönlichen Gespräch mit unseren Kundenberatern.

*Einheiten der Ausbaustufe „Individuell“

Genießen Sie die exklusive Lage des Stadtplatz Carré und verwirklichen Sie Ihre eigenen Wohnträume. Im Kaufpreis inkludiert ist die Beratung durch die Architekten der Planungsgruppe NIEMEYER in Walsrode sowie die Baubegleitung der durchzuführenden Arbeiten an Ihrer Wohnung. Gegen Aufpreis können die Einheiten der Ausbaustufe „Individuell“ auch in der Ausbaustufe „Exklusiv“ erworben werden.