

NEUBAUPROJEKT

# EIGEN-QUARTIER

EIGENSTRASSE 2 A  
31311 UETZE



*lux living*  
smarter wohnen

# INHALTSVERZEICHNIS

## **EINLEITUNG**

Projektdetails ..... 02

## **LAGE**

Makrolage ..... 03

Mikrolage ..... 04

## **PROJEKT**

Perspektiven ..... 07

Seitenschnitte ..... 09

Grundrisse Etagen ..... 10

Vorteile auf einen Blick ..... 13

## **WOHNUNGEN**

Wohnungstypen ..... 14

3D Grundrisse Wohnungen ..... 16

## **BAUBESCHREIBUNG**

Details ..... 20

Planungsänderung & Sonderwünsche .... 29

## **KAUFINTERESSE**

Kaufpreisliste ..... 30

Finanzierung ..... 31

Küchenplanung ..... 32

## **VERTRIEB**

Kontakt Daten ..... 36



# PROJEKTDDETAILS

Einheiten	11 Wohneinheiten 7 Garagen 4 Außenstellplätze
Preise	
Wohnungen	3.600 EUR pro m <sup>2</sup>
Garagen	15.000 EUR pro Garage
Stellplätze	7.500 EUR pro Stellplatz
Wohnfläche	63 m <sup>2</sup> - 90 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl	7 x 2 Zimmer, 2 x 3 Zimmer, 2 x 4 Zimmer
Balkone	vorhanden
Keller	Abstellräume in den Wohnungen
Aufzug	vorhanden
Heizung	Luft-Wasser Wärmepumpe, PV-Anlage
Fertigstellung	voraussichtlich 4. Quartal 2024
Käuferprovision	3,57 % (inkl. gesetzl. MwSt.)

## MAKROLAGE

Uetze liegt in der Region Hannover und ist bekannt für seinen Erse-Freizeitpark, das Naturerlebnis-Freibad und die Naherholungsanlage Irenensee. Uetze ist ein idyllisches Dorf mit einer ruhigen und ländlichen Atmosphäre. Es ist von grünen Feldern, Wiesen und Wäldern umgeben und bietet eine schöne Landschaft für Naturliebhaber.

Im Gemeindeort Uetze gibt es eine gute Auswahl an Schulen, darunter eine Grundschule und eine weiterführende Schule. Die Bildungseinrichtungen genießen einen ausgezeichneten Ruf und bieten eine qualitativ hochwertige Ausbildung.

Für den täglichen Bedarf gibt es in Uetze mehrere lokale Geschäfte und Supermärkte.

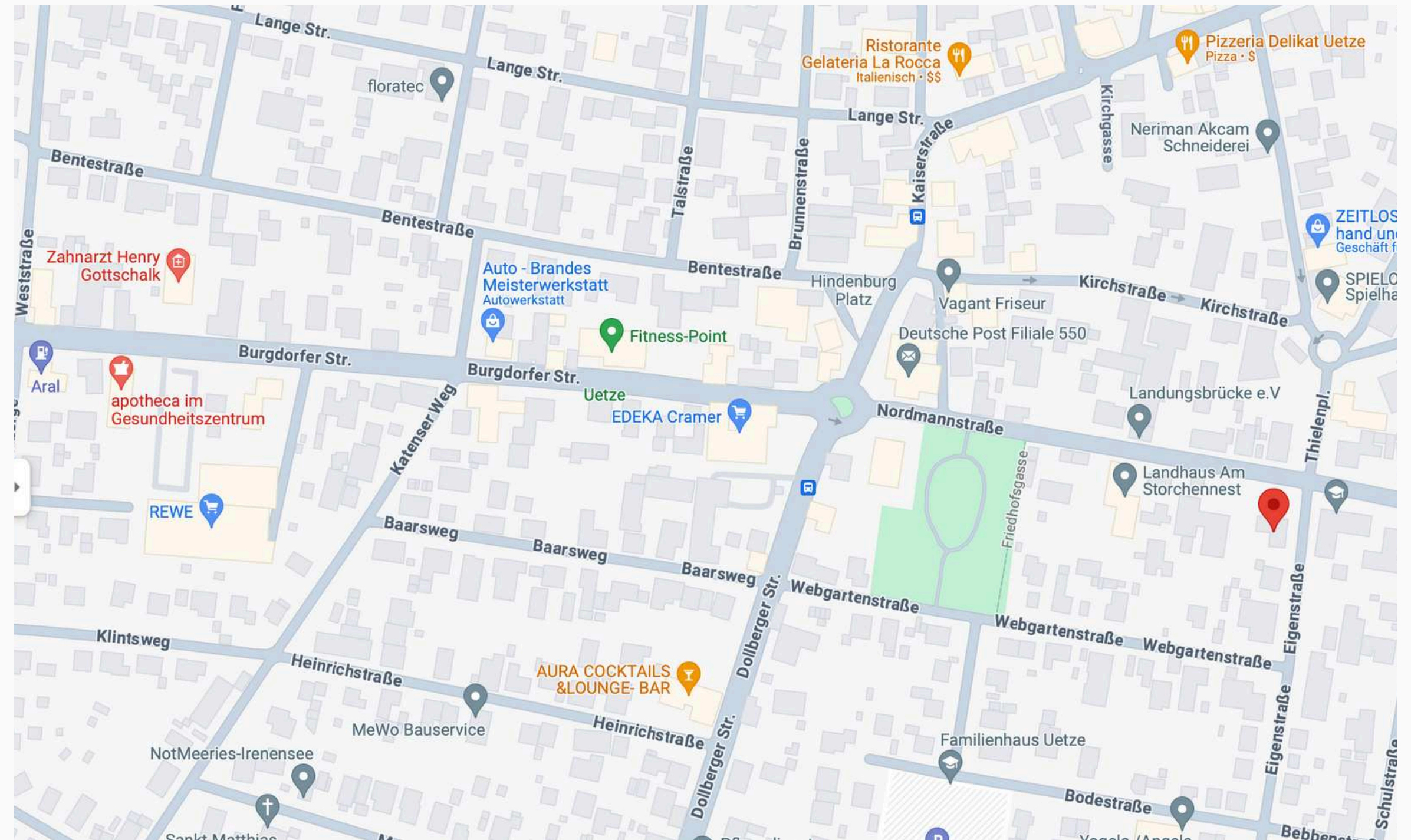
Hier finden Sie alles, was Sie brauchen, von Lebensmitteln über Drogerieartikel bis hin zu Haushaltswaren. Es gibt auch einige Restaurants und Cafés, in denen Sie lokale Spezialitäten genießen können.

Sportbegeisterte haben in Uetze viele Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Es gibt einen örtlichen Sportverein, der verschiedene Sportarten anbietet. Die umliegende Landschaft ist ideal zum Wandern, Radfahren und Joggen.

Die Verkehrsanbindung in Uetze ist gut. Die Autobahnen A2 und A7 sind schnell erreichbar, was eine einfache Anbindung an die umliegenden Städte ermöglicht. Es gibt auch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Buslinien, die regelmäßig in die umliegenden Gemeinden fahren.

# MIKROLAGE

Bäckerei	400 m
Edeka	300 m
Aldi Nord	700 m
Rewe	800 m
Apotheke	350 m
Ärzte	400 m
Rossmann	300 m
Kindergarten	850 m
Grundschule	900 m
Restaurants	400 m
Aral Tankstelle	750 m
Bushaltestelle	300 m
Bahnhof	4.900 m



“

Heimat ist kein Ort,  
Heimat ist ein Gefühl.

*Herbert Grönemeyer*



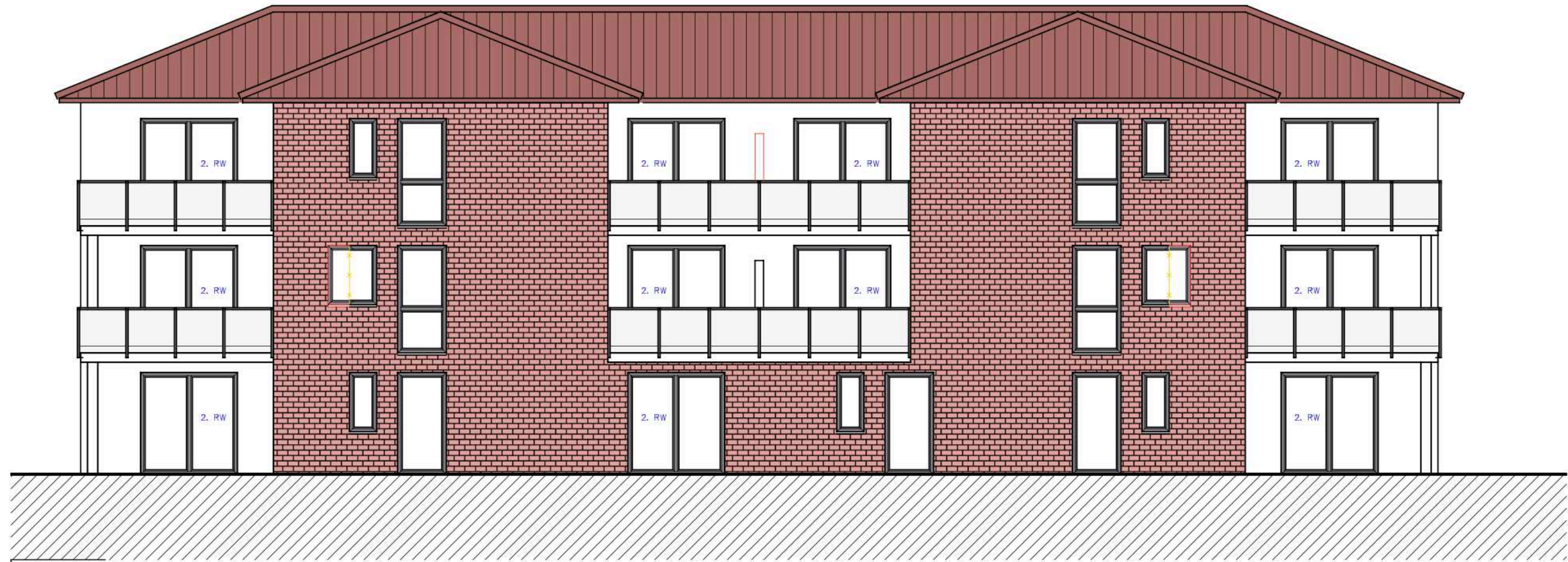




Ostansicht



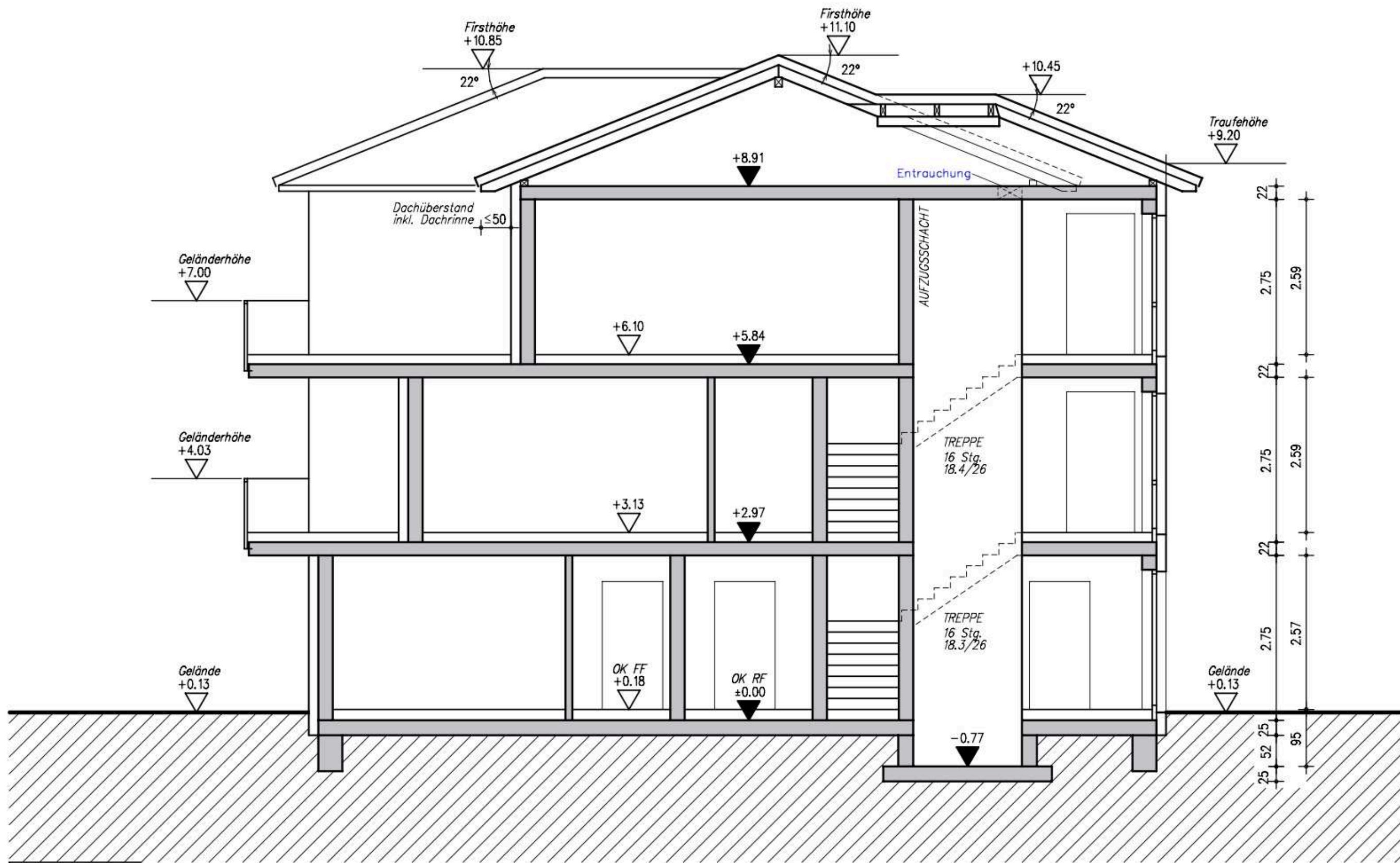
Südansicht



**Westansicht**

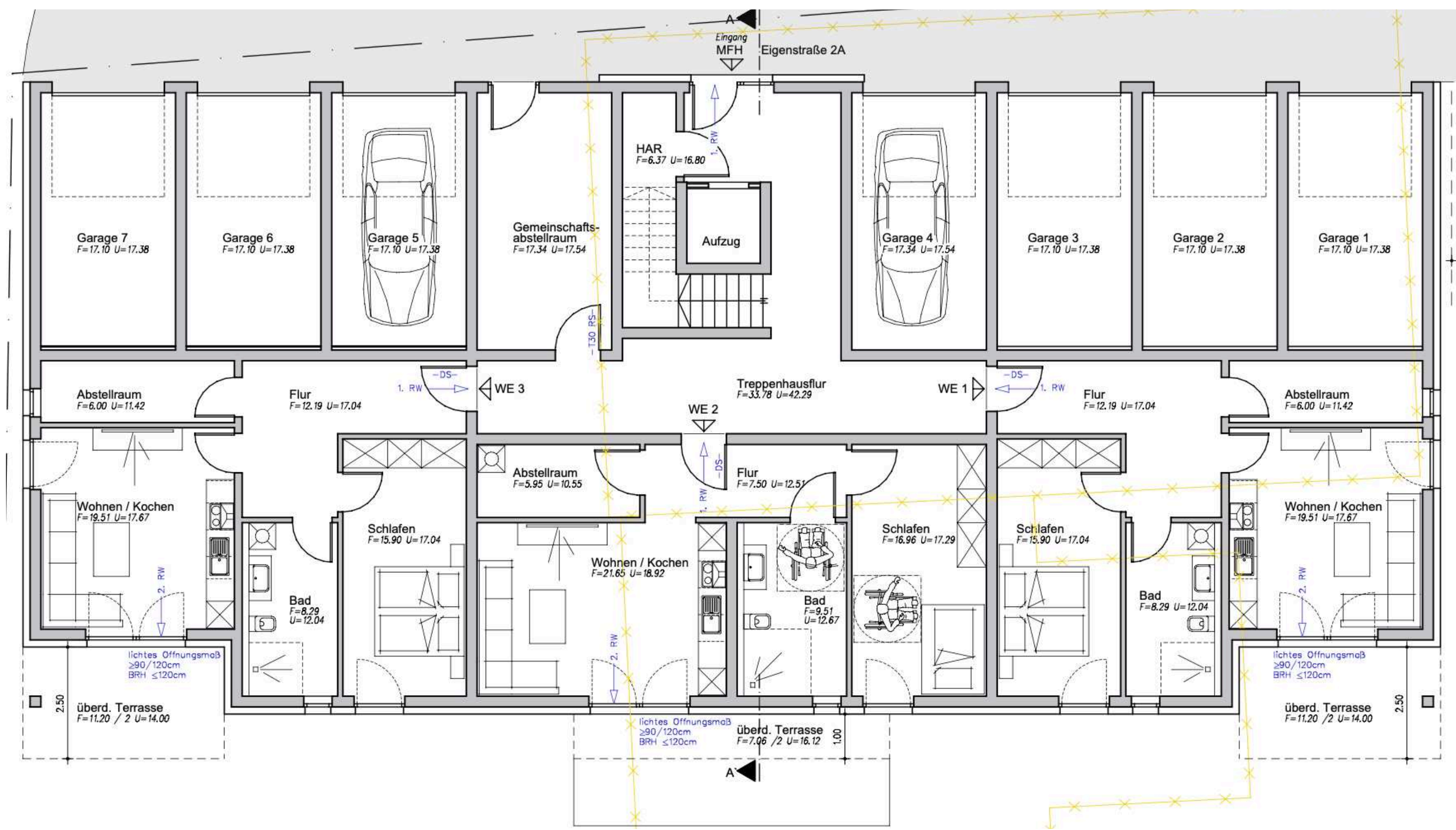


**Nordansicht**

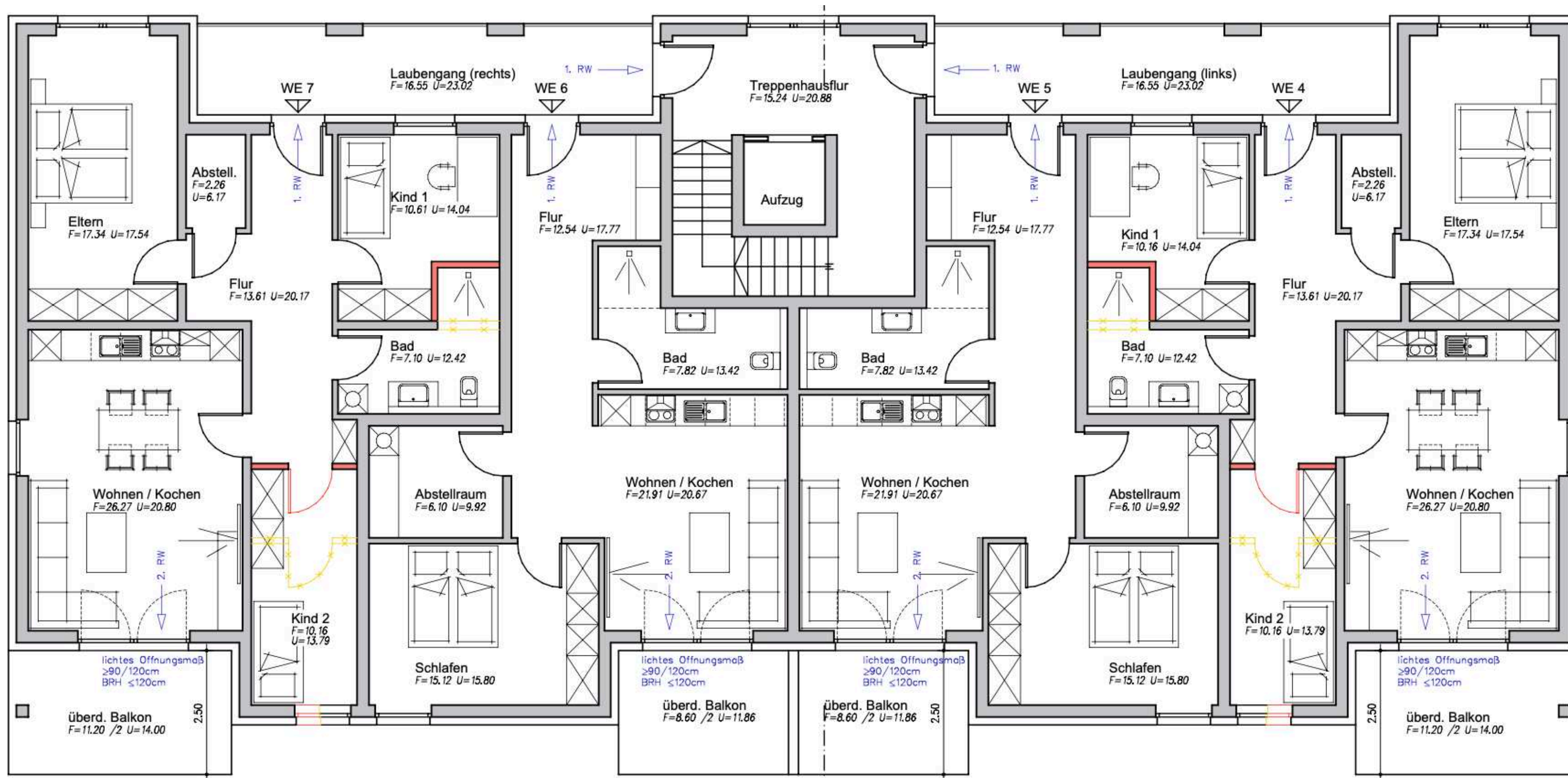


Schnitt A-A'

# GRUNDRISS ERDGESCHOSS

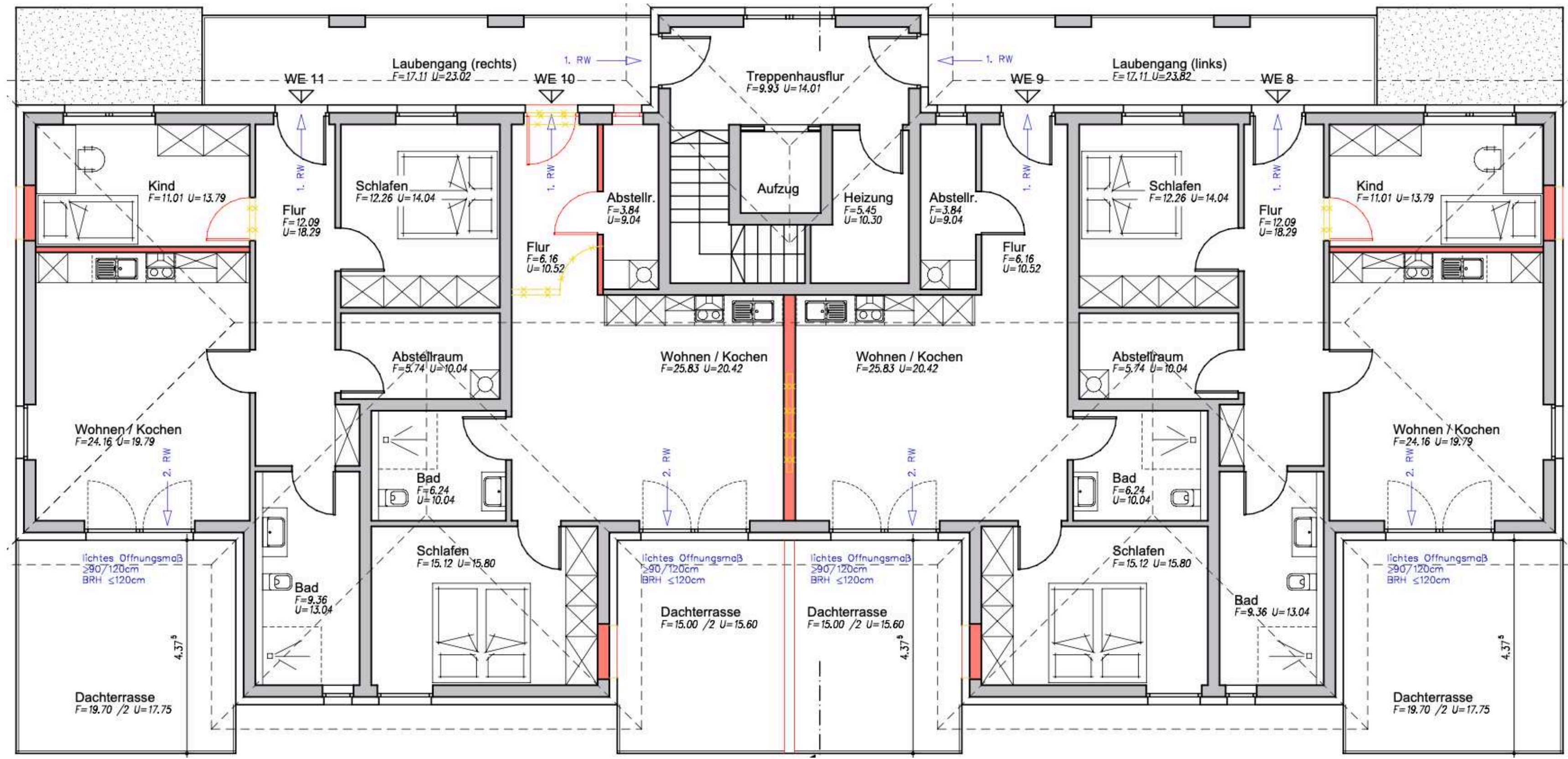


# GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS



# GRUNDRISS

## 2. OBERGESCHOSS



# VORTEILE

## AUF EINEN BLICK

- Effizienzhaus 40 NH
- Balkone / Dachterrassen
- hochwertige Ausstattung
- helle Wohnräume aufgrund der bodentiefen Fenster
- elektrische Rollläden
- Fahrradraum
- Personenaufzug
- Garagen / Stellplätze

# WOHNUNGSTYPEN

Es werden insgesamt 11 moderne Eigentumswohnungen in 3 verschiedenen Wohnungstypen realisiert.

Die Wohnungen befinden sich im EG bis zum 2. Obergeschoss und sind bequem mit dem Aufzug zu erreichen. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 2 - 4 Zimmer und Wohnflächen von 63 m<sup>2</sup> bis hin zu 90 m<sup>2</sup>.

Die bodentiefen Fenster lassen die Räume großzügig wirken und sorgen für einen lichtdurchfluteten Wohnraum.

Der Designbodenbelag verleiht den Räumen eine behagliche Wohnatmosphäre. Die sonnigen Balkone laden zum Verweilen ein.





# 1

## WOHNUNGSTYP

Zimmer: 2

Wohnfläche: ca. 63-66 m<sup>2</sup>

Wohnungen: 1,2,3,5,6,9,10

# 2

## WOHNUNGSTYP

Zimmer: 3

Wohnfläche: ca. 82 m<sup>2</sup>

Wohnungen: 8 & 11

# 3

## WOHNUNGSTYP

Zimmer: 4

Wohnfläche: ca. 90 m<sup>2</sup>

Wohnungen: 4 & 7

# GRUNDRISS WOHNUNGSTYP 1

Wohnfläche ca. 65 m<sup>2</sup>





# GRUNDRISS

## WOHNUNGSTYP 2

Wohnfläche ca. 82 m<sup>2</sup>



# GRUNDRISS

## WOHNUNGSTYP 3

Wohnfläche ca. 90 m<sup>2</sup>





# BAUBESCHREIBUNG

Das Wohnquartier fügt sich ebenso mit seinen gestalterischen Akzenten nahtlos in das neue Bild des Wohngebietes ein. Das Bauvorhaben wird in 3-geschossiger, energieoptimierender Bauweise errichtet. Die Bauausführung erfolgt nach der aktuellsten Energieeinsparverordnung (EH 40NH).

## **Die Ausstattung der Wohnungen - modern und hochwertig -**

Ist Ihnen eine moderne, hochwertige Ausstattung in Ihrer Wohnung wichtig?

Dann finden Sie hier genau das, wonach Sie suchen. Ausstattungsdetails wie z.B. hochwertige Bodenbeläge und Sanitärobjekte gehören zur Grundausstattung. Die Treppenanlagen mit modernem Belag unterstreichen den edlen Charakter.

Die Bauausführung erfolgt nach der aktuellsten Energieeinsparverordnung (EH 40NH).

Die Eigentumswohnungen werden schlüsselfertig übergeben.

## **Grundrisse - offen und flexibel -**

Freuen Sie sich auf großzügige Grundrisse mit viel Raum zur Verwirklichung Ihrer eigenen Ideen, wie bspw. offene Küchen, ineinander übergehende, helle Wohn-/Essbereiche, Wohlfühlbädern sowie geräumige Schlafräume.

## **Garagen / Stellplätze**

Das Objekt verfügt über 7 Garagen sowie 4 Außenstellplätze.

Zusätzlich befindet sich eine Fahrrad- und Müllbox (getrennt voneinander) auf dem Grundstück.

## **Fassade**

Die Ausführung der Fassade erfolgt in einem roten Klinker. Die Dimensionierung der äußeren Wärmedämmung erfolgt nach den Erfordernissen des Wärmeschutznachweises gemäß den Anforderungen der Energieeinsparverordnung KFW 40 NH. Die Gestaltung der Fassade erfolgt nach Vorgabe des Architekten.

## **Treppen**

In dem Gemeinschaftstreppenhaus werden die Treppen als massive Betonelemente erstellt. Sie erhalten einen modernen Oberbelag und ein Treppengeländer bestehend aus Edelstahl.

## **Satteldach**

Das Satteldach wird mit hochwertigen Dachziegeln eingedeckt.

## **Putzarbeiten**

Die Mauerwerkswände sowie Decken in allen Wohnungen erhalten einen Feinputz von ca. 1 cm. Die Montagefugen der Stahlbetondecken werden allesamt geschlossen.

## **Brandschutz**

Die brandschutztechnische Gebäudeausstattung entspricht den Anforderungen aktueller DIN-Normen sowie eines entsprechenden Brandschutzkonzeptes.



## **Fensterelemente**

Die Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung (6-Kammer Profil von Schüco oder VEKA) haben eine anthrazitfarbene Oberfläche von außen und eine weiße Oberfläche von innen. Fenster und Fensterelemente werden in ihrer Konstruktion, Abmessung und Ausführung entsprechend den Herstellerrichtlinien mit umlaufender Dichtung ausgeführt. Alle 1-flügeligen Fenster werden als Dreh-Kipp-Fenster eingebaut. Alle mehrteiligen Fensterelemente haben mindestens einen Dreh-Kipp-Flügel. Die Griffe der Fenster werden vom Fensterhersteller als Systembeschlag in der Farbe weiß geliefert.

Verglasung: Wärmeschutzglas, U-Wert der jeweiligen Elemente gemäß Wärmeschutznachweis. Die Verglasung zur Straßenseite erfolgt in Schallschutzausführung 39dB.

Die Fenster im Erdgeschoss werden mit einer 6-fach Pilzkopfverriegelung ausgestattet.

Alle Fensterelemente sind mit elektrischen Außenrollos (Alupanzer) ausgestattet (Farbe RAL 7016).

## **Hauseingangstür**

Alle Hauseingangstürelemente werden als wärmegeämmte Aluminium-Konstruktion mit Sicherheitsbeschlägen und Glasausschnitt ausgeführt. Der Drückerbeschlag besteht aus Aluminium. Der Profilzylinder erhält einen zur Schließanlage passenden Profilzylinder. Der Hauseingang des Mehrfamilienhauses wird mit einer Klingelanlage und einer Video-gegensprechanlage ausgestattet.

## **Wohnungseingangstür**

Die von den Gemeinschaftstreppenträumen erschlossenen Wohnungseingangstüren der Eigentumswohnungen erhalten eine Stahlumfassungszarge mit einer dreiseitigen Dichtung. Das Türblatt aus Holzwerkstoff wird als Schallschutztür in der Klimaklasse III mit einer Bodendichtung sowie mit einem Sicherheitsbeschlag mit Mehrfachverriegelung ausgeführt. Der Drückerbeschlag besteht aus Aluminium. Das Profilzylinderschloss erhält einen zur Schließanlage passenden Profilzylinder.

## **Innentüren**

Fertigteiltüren mit Futter und Bekleidung.

Türblatt: Holzwerkstoff mit glatter und weiß beschichteter Oberfläche. Die Türdrücker bestehen aus Edelstahl.

## **Fliesenarbeiten**

Wandfliesen: Alle Wände in den Bädern, Duschbädern und Gäste WCs werden im Funktionsbereich (hinter WC, Waschtisch und Badewanne) in einer Größe von ca. 30x60 cm, 1,20m hoch montiert. In den Duschen wird der Funktionsbereich 2,10m hoch gefliest. Alle Bereiche ohne Funktion erhalten einen Wischsockel aus dem genannten Plattenmaterial.  
Innenfensterbänke: Die Fensterbänke sind aus Granit z.B. Padang dunkel oder gleichwertiges Material.

Bodenfliesen: Alle Fußböden in den Bädern, Duschbädern, Gäste WCs sowie in den Abstellräumen werden mit Fliesen ausgestattet. Die Böden werden wegen der geringen Belastung durch Spritzwasser höhengleich ohne Türschwelle mit den Böden der angrenzenden Räume verlegt. Sämtliche Eck-, Anschluss- und Bewegungsfugen werden elastisch verfugt.

## **Maler- und Lackierarbeiten**

Die Wand- und Deckenflächen in den Wohnungen werden hochwertig gespachtelt, verputzt, mit Malerflies versehen und anschließend weiß gestrichen. Die Wand- und Deckenflächen in den Gemeinschaftsbereichen des Mehrfamilienhauses werden verputzt und deckend weiß gestrichen.

## **Estricharbeiten**

Das Haus und die Wohnungen erhalten einen Zementestrich nach DIN 18560 unter Berücksichtigung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109.

## **Bodenbelagsarbeiten**

In allen Wohn- und Esszimmern sowie in den Schlafräumen, Dielen und Garderoben der Eigentumswohnungen wird ein hochwertiger Vinylparkettboden verlegt.

Der Wandanschluss erhält einen Designsockel. Wahlweise hat der Käufer die Möglichkeit sich andere Fußbodenbeläge gegen Aufpreis auszusuchen.

## **Heizungsanlage**

Die Heizungsanlage wird nach Richtlinien der aktuell bezogenen ENEC hergestellt. Aktuell unter Vorbehalt der finalen ENEC verfügt das Haus über folgende Heizungsausstattung:

- Wärmepumpe
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung für jede Wohnung
- Unterstützung durch PV-Anlage

Die Wärmeübergabe erfolgt in den Wohnungen durch eine Fußbodenheizung. Jedes Zimmer erhält ein eigenes Raumthermostat.

## **Sanitärausstattung**

Die Ausstattung der Sanitärobjekte erfolgt in einer qualitativ hochwertigen Ausführung (Farbe weiß), Kunststoffeinbauwanne mit Styropor-träger, Messingverchromte Wannenbatterie in Unterputzmontage, Metallschlauch mit Handbrause. Die Duschwanne wird als bodentiefe Dusche mit Ablaufrinne ausgeführt. Metallschlauch mit strahlen verstellbarer Handbrause, Wandstange mit Duschkopf. Porzellanwaschtisch (Fabrikat Concept 200 oder gleichwertiges), Messingverchromte Waschtisch-armatur (Fabrikat Hans Grohe oder gleichwertig). Porzellantiefspülklosett in wandhängender Ausführung (Fabrikat Laufen, Serie Pro oder gleichwertig) und Unterputzspülkasten mit Wassersparfunktion.

## **Sanitärinstallation**

Für jede Wohneinheit wird der Wasserverbrauch getrennt gemessen. Die Lage der Sanitäranschlüsse für die Kücheneinrichtung wird gemäß der Planung vorgesehen. Alle Rohrleitungen werden in Kupfer, Edelstahl bzw. aus vernetztem Kunststoff ausgeführt. Die Abwasser-Falleitungen bestehen aus SML-Gussrohr oder schallgedämmten Kunststoffrohrleitungen. Die Grundleitungen sowie alle Anschlüsse an die öffentlichen Leitungen bestehen aus KG-Kunststoffrohren. Die Waschmaschinenanschlüsse befinden sich in den Wohnungen.



## **Elektroinstallation**

Die Installation wird nach den derzeit geltenden VDE-Bestimmungen sowie nach den technischen Anschlussbedingungen des Stromversorgungsunternehmens hergestellt. Jede Wohnung ist mit einem eigenen Stromkreisverteiler in einer ausreichenden Anzahl von Schutzorganen ausgestattet. Die Einspeisung erfolgt zentral im Anschluss des Mehrfamilienhauses. Gemäß den VDE-Bestimmungen wird die Erdung der elektrischen Betriebsmittel und der Potentialausgleich aller berührenden Metallteile über den vorgesehenen Fundamenterde sichergestellt. Im Decken-/Wandbereich wird die Elektroinstallation als Unterputz-Installation erfolgen. Die Schalter und Steckdosen der Wohneinheiten werden aus einem weißen Schalterprogramm bestehen. In den Gemeinschaftsflächen kommen der Funktion entsprechend geeignete Schalter und Steckdosen zur Ausführung.

## **Rauchmelder**

In jeder Wohnung werden Rauchmelder angebracht, die den heutigen Vorschriften entsprechen.

## **Fernmeldeanlage und Datennetz**

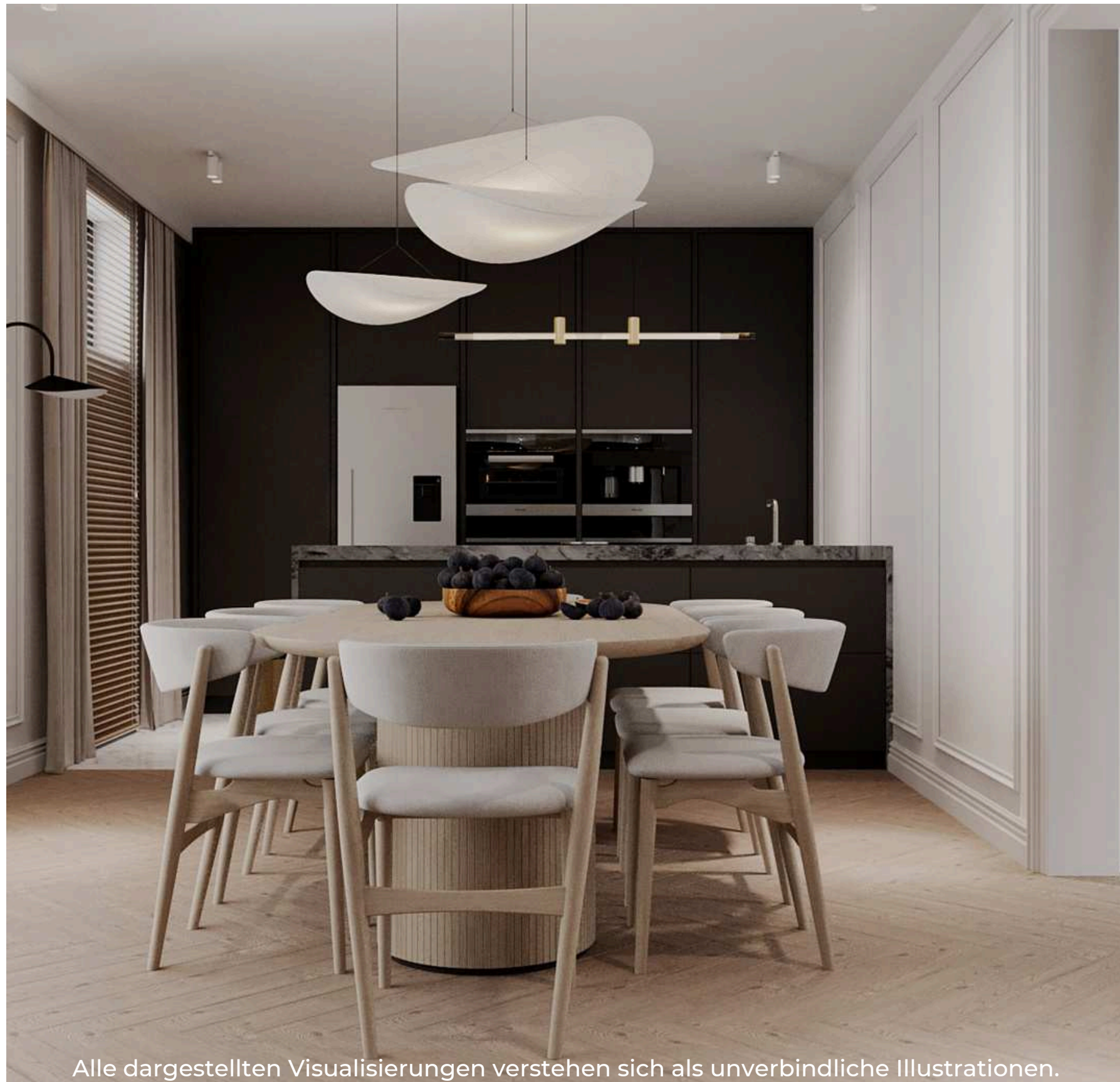
Für die Fernmeldeeinrichtung wird eine zentrale Anschlussdose (TAE) in jeder Wohneinheit platziert.

## **Rundfunkanlage**

Die gesamten Wohnungen erhalten einen gemeinsamen Glasfaseranschluß zum Empfang der ortsüblichen Rundfunk- und TV-Programme. TV-Anschlussdosen werden in allen Wohn- und Schlafräumen vorgesehen. Die Beauftragung zur Freischaltung hat durch den Käufer zu erfolgen.

## 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

Einheit	Geschoss	Größe	Zimmer	Kaufpreis
1	EG	65,63	2	<b>236.900,00 €</b>
2	EG	63,25	2	<b>227.900,00 €</b>
3	EG	65,63	2	<b>236.900,00 €</b>
4	1.OG	90,33	4	<b>325.900,00 €</b>
5	1.OG	65,89	2	<b>237.900,00 €</b>
6	1.OG	65,89	2	<b>237.900,00 €</b>
7	1.OG	90,33	4	<b>325.900,00 €</b>
8	2. OG	82,23	3	<b>296.900,00 €</b>
9	2. OG	62,98	2	<b>226.900,00 €</b>
10	2. OG	62,98	2	<b>226.900,00 €</b>
11	2. OG	82,23	3	<b>296.900,00 €</b>



# 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)



*lux living*  
smarter wohnen

  
**SwissLife**  
Select

# KÜCHENPLANUNG

Auch in Sachen Küchenplanung haben wir einen kompetenten Partner an unserer Seite.

Die jahrelange Zusammenarbeit mit dem Küchenhaus Celle ermöglicht uns, Ihnen das Rund- um-Sorglos Paket bieten zu können. Wir haben für jeden Wohnungstyp ein optimales Küchenkonzept ausgearbeitet. Selbstverständlich können Sie Ihren eignen Stil mit einbringen und den letzten Feinschliff vornehmen.

Für mehr Informationen sprechen Sie uns gern an!

The logo for Küchenhaus Celle features a white house icon above the text 'KÜCHENHAUS' in a bold, sans-serif font, with 'CELLE' in a smaller font below it, all set against a red square background.



Visualisierungsbeispiel



Visualisierungsbeispiel

# 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.

*lux living*  
smarter wohnen

IMMOBILIEN  
*Design Concept*

**IMMO.GIN**





# JANINE THÜNER

IMMOBILIENKAUFFRAU IHK

Telefon: 0511 - 811 20 350

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

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

*lux living*  
smarter wohnen

# UNSERE PARTNER

ATELIER BY

*Kathrin Jeller*

neaw **web** manufactur

The logo for Küchenhaus Celle features a stylized white house icon above the text 'KÜCHENHAUS' in a bold, white, sans-serif font. Below this, the word 'CELLE' is written in a smaller, white, spaced-out font.

KÜCHENHAUS  
CELLE

The logo for Behrens features a stylized white icon of a roller blind or shutter on the left, followed by the name 'Behrens' in a large, bold, white, sans-serif font. Below the name, the text 'ROLLADEN- & SONNENSCHUTZSYSTEME' is written in a smaller, white, sans-serif font.

Behrens  
ROLLADEN- & SONNENSCHUTZSYSTEME

# KONTAKTINFORMATIONEN

## FIRMENADRESSE

Lausitzer Straße 1  
30916 Isernhagen

## HOMEPAGE

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

*lux living*  
smarter wohnen

## KONTAKT

0511 85006524  
mail@lux-living.de