



BREITENFELDER
IMMOBILIEN GMBH

EXPOSÉ

Doppelhaushälfte in bevorzugter Lage – Neubaugebiet Büchen-Pötrau Hafertwiete 7a

ab 399.000,- €

Kaufpreis
Doppenhaushälfte

4

Zimmer

ca. 108 qm

Wohnfläche

ca. 255 qm

Grundstücksanteil

ohne Malerarbeiten,
Bodenbeläge, Küchen &
Außenanlagen

Niedrigenergiehaus

Wärmepumpe

DG ausbaufähig

offener Wohn-Essbereich



Provisionsfrei für den Erwerber

Bild enthält
Sonderleistungen



BREITENFELDER
IMMOBILIEN GMBH

EXPOSÉ

Doppelhaushälfte in bevorzugter Lage – Neubaugebiet Büchen-Pötrau Hafertwiete 7a

ab 399.000,- €

Kaufpreis
Doppenhaushälfte

4

Zimmer

ca. 108 qm

Wohnfläche

ca. 255 qm

Grundstücksanteil

ohne Malerarbeiten,
Bodenbeläge, Küchen &
Außenanlagen

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese moderne Doppelhaushälfte bietet auf ca. 108 m² Wohnfläche alles, was Sie für komfortables Wohnen in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung benötigen. Mit insgesamt 4 Zimmern, einem offenen Küchen- und Wohnbereich sowie einem ausbaufähigem Dachboden, der vielfältig genutzt werden kann, wird Ihr neues Zuhause keine Wünsche offenlassen.

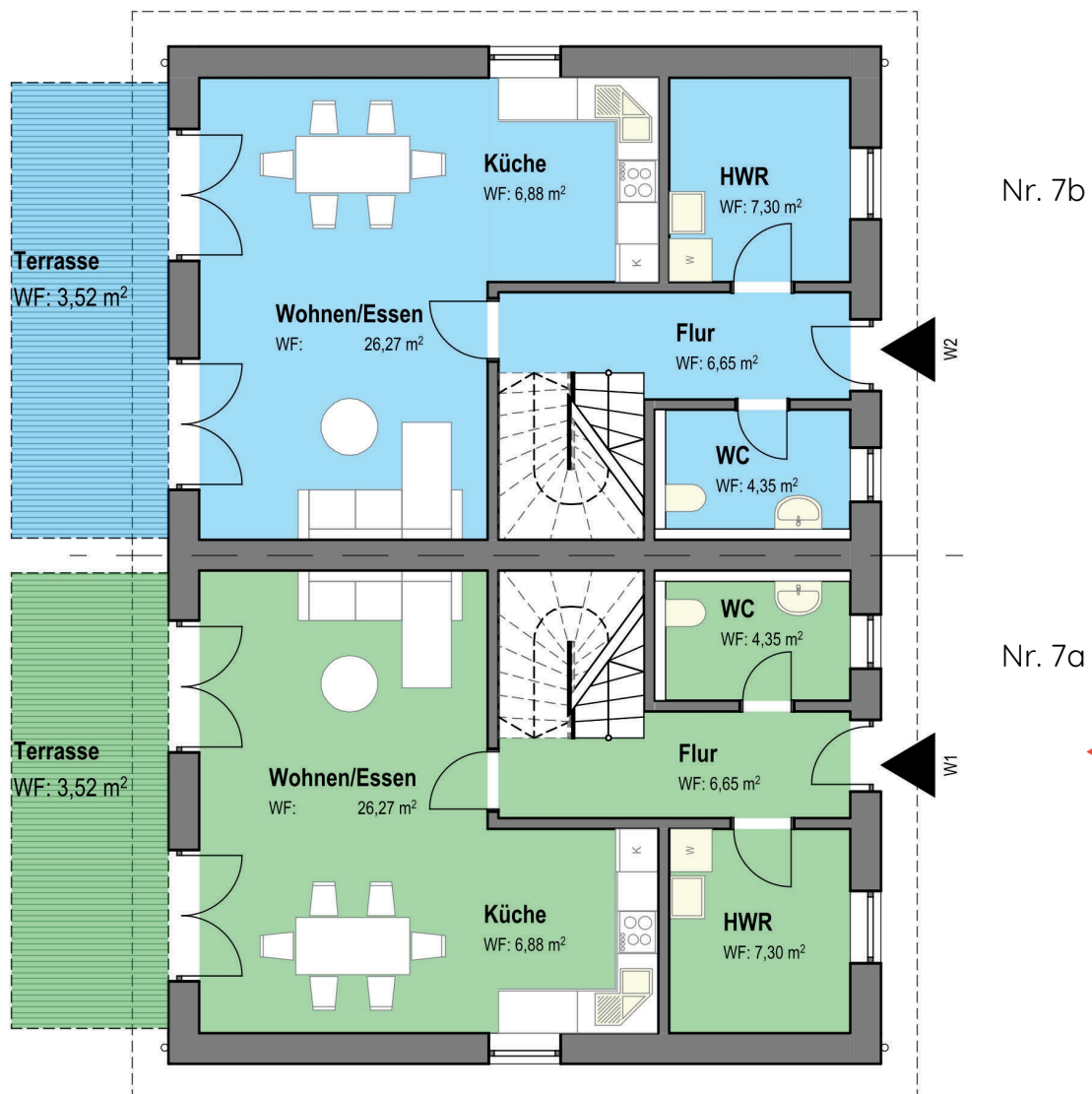
Die Raumaufteilung ist perfekt für Familien, Paare oder Menschen, die viel Platz und Flexibilität suchen.



Bild enthält
Sonderleistungen



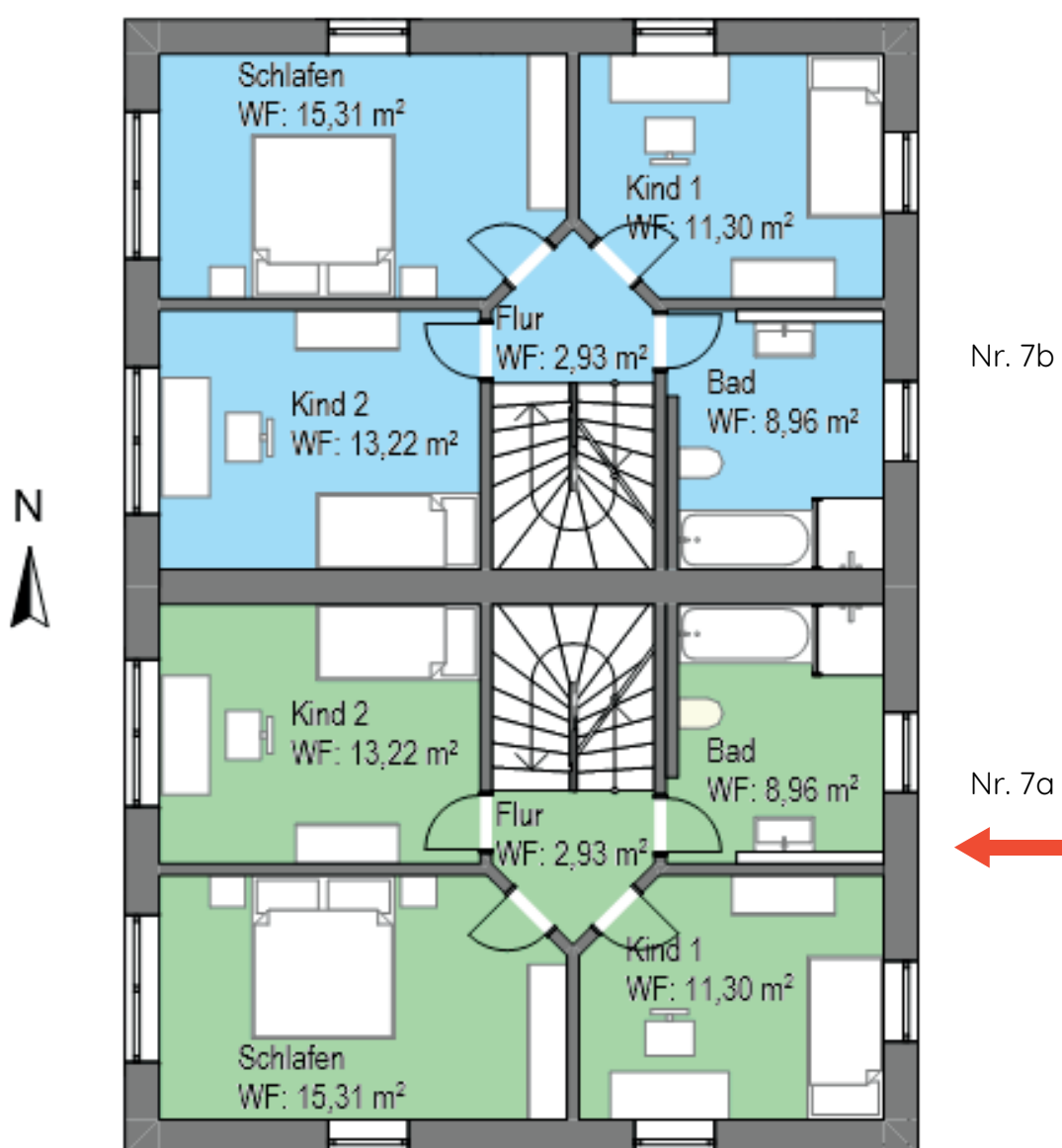
Doppelhaushälfte in bevorzugter Lage – Neubaugebiet Büchen-Pötrau Hafertwiete 7a



Erdgeschoss: Der großzügige, offene Küchen- und Wohnbereich bildet das Herzstück der Doppelhaushälfte. Hier genießen Sie viel Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Große Fenster sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und ermöglichen einen direkten Zugang zur Terrasse und dem angrenzenden Gartenbereich – ideal für entspannte Sommerabende oder Aktivitäten im Freien.



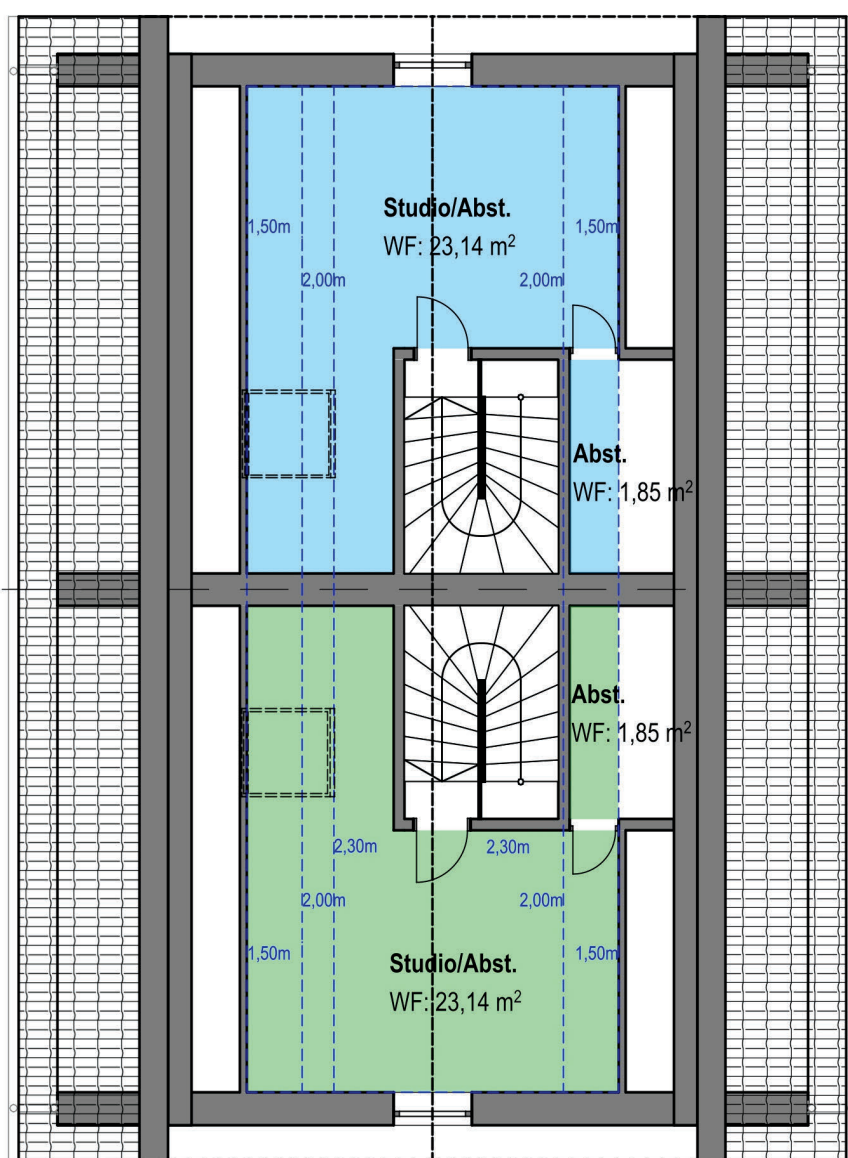
Doppelhaushälfte in bevorzugter Lage – Neubaugebiet Büchen-Pötrau Hafertwiete 7a



Obergeschoss: Auf dieser Etage finden sich drei gut geschnittene Zimmer, die flexibel genutzt werden können - sei es als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitsräume. Ebenso gibt es ein Vollbad mit Wanne und Dusche.



Doppelhaushälfte in bevorzugter Lage – Neubaugebiet Büchen-Pötrau Hafertwiete 7a



Nr. 7b

Nr. 7a



Bild enthält
Sonderleistungen

Dachgeschoss: Das Dachgeschoss ist ausbaufähig und bietet zusätzliches Potenzial. Ob als praktischer Abstellraum, Studio oder Home-Office - hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen und den Raum ganz nach Ihren Wünschen nutzen. Vollständig ausgebaut inklusive Dämmung, Elektrik, Heizung & Geschosstreppe entstehen ca. 25qm mehr Nutzfläche. Die Mehrkosten betragen ca. 35.000 €.



BREITENFELDER
IMMOBILIEN GMBH

EXPOSÉ

Doppelhaushälfte in bevorzugter Lage – Neubaugebiet Büchen-Pötrau Hafertwiete 7a



Bild enthält
Sonderleistungen

Lage und Außenbereich:

Neben dem großzügigen Innenbereich bietet die Doppelhaushälfte auch einen eigenen Gartenanteil, der auch über die Terrasse zugänglich ist. Der Garten lädt zum Entspannen und Spielen ein – ein echter Rückzugsort im Grünen.

Ihr neues Zuhause – Ihr Raum für Zukunft und Entfaltung!

Genießen Sie modernes Wohnen in einer attraktiven Lage, die sowohl Ruhe als auch eine gute Anbindung an Infrastruktur und Verkehrsmittel bietet. Das Neubauprojekt verbindet hohen Wohnkomfort mit einer ansprechenden Architektur und durchdachten Raumkonzepten. Hier finden Sie den idealen Ort, um sich zu entfalten und zu Hause anzukommen.



BREITENFELDER
IMMOBILIEN GMBH

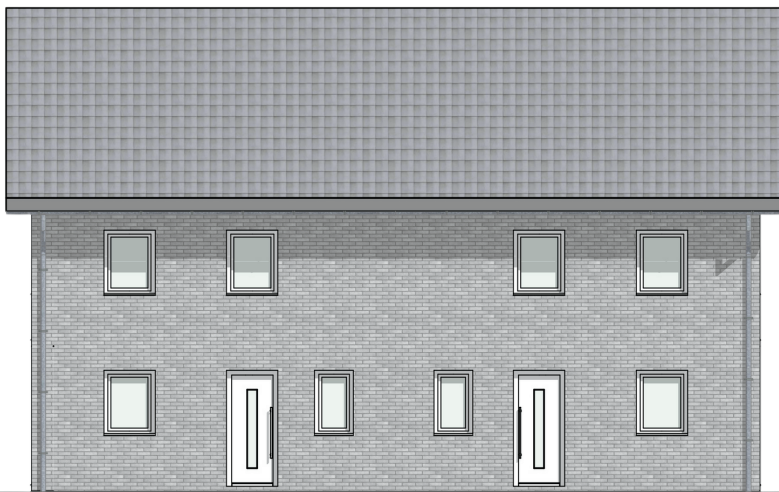
EXPOSÉ

Hafertwiete 7a

Nr. 7a



Nr. 7b



Ostansicht



Nordansicht



BREITENFELDER
IMMOBILIEN GMBH

EXPOSÉ

Hafertwiete 7a

Nr. 7b

Nr. 7a



Südansicht



Hafertwiete 7a

Büchen - Pötrau

Genießen Sie die Ruhe und Naturnähe dieser charmanten Doppelhaushälfte, in einem neuentstandenen Wohngebiet an Rande des Ortes. Das Neubaugebiet Büchen-Pötrau vereint moderne Wohnqualität mit einer ausgezeichneten Anbindung an sämtliche Infrastruktureinrichtungen und eine hervorragende Verkehrsanbindung.

Lage und Umgebung: Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer äußerst ruhigen und bevorzugten Wohnstraße - der „Hafertwiete“. Durchgangsverkehr gibt es hier nicht, was für eine entspannte Wohnatmosphäre sorgt. Fußläufig erreichbar sind ein **großes Einkaufszentrum** sowie ein neuer Kindergarten, was den Standort besonders familienfreundlich macht.

Die gut ausgebaute Busanbindung - mit einer Bushaltestelle nur 5 Minuten entfernt - ermöglicht eine unkomplizierte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Darüber hinaus erreichen Sie in kürzester Zeit verschiedene Schulen, weitere Kindergärten, Ärzte, Apotheken und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten.

Verkehrsanbindung: Dank der Nähe zum Bahnhof sind Lübeck und Hamburg schnell erreichbar - perfekt für Pendler und Stadtbesucher. Zudem ist die Autobahnanschlussstelle der A24 nur etwa 10 Minuten entfernt, was schnelle Reisen in alle Richtungen ermöglicht. Ob Sie die Ruhe des ländlichen Lebens genießen oder von der Nähe zur Stadt profitieren möchten - hier finden Sie das ideale Zuhause. Eine harmonische Kombination aus naturnahem Wohnen und bester Anbindung an alle urbanen Annehmlichkeiten.

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!



Hafertwiete 7a





Bau- und Leistungsbeschreibung von



Niedrigenergie-Doppelhaus „Hafertwiete 7a & b“

(1) Allgemeines:

Alle Bauleistungen verstehen sich auf der Grundlage der VOB, Verdingungsordnung für Bauleistungen und den gültigen DIN-Vorschriften und den anerkannten Regeln der Technik.

Bei Programmänderungen oder Lieferschwierigkeiten der Hersteller und Lieferanten bleiben wert- und qualitätsgleiche, andersartige Ausführungen vorbehalten.

Gegenstände und Möbel, die in dieser Beschreibung nicht aufgeführt, jedoch evtl. in den Entwurfsplänen enthalten sind, gelten als Ausführungs- bzw. Möblierungsvorschläge und werden nicht mitgeliefert.

Planungskosten, Kosten der statischen Berechnung, Kosten der Sonderfachleute, Genehmigungs- u. Abnahmegebühren, Kosten der Gebäude-Einmessung, Kosten der Hausanschlüsse sind in den angegebenen Preisen enthalten.

Der Käufer erhält für Finanzierungszwecke entsprechende Unterlagen zur Verfügung gestellt. Ausstattungsänderungswünsche können innerhalb des Gebäudes, soweit die Änderungen nicht statische Belange oder Funktionsflächen betreffen, bis zum Ende der Rohbauphase berücksichtigt werden. Mehr- oder Minderkosten sind zu berücksichtigen. In Anspruch genommene Flächen für Leitungen oder für Installationsflächen, die der Versorgung dienen, bleiben unberücksichtigt und werden ggf. mit Trockenbauplatten verkleidet.

(2) Gewährleistung:

Die Gewährleistungszeit beträgt 4 Jahre gem. VOB

(3) Urheberrecht:

Sämtliche Unterlagen sind urheberrechtlich geschützt. Weitergabe, Vervielfältigungen und Verwertung dieser Unterlagen sind nur mit Zustimmung des Entwurfsverfassers gestattet.

(4) Fundamente:

Stahlbetonstreifenfundamente und Stahlbetonplatte gemäß statischer Berechnung und Bodengutachten.

(5) Außenwände:

Verblend-Mauerwerk, Luftschicht, Dämmschicht und tragendes Innen-Mauerwerk.

(6) Innenwände:

Treppenhauswände und Wohnungstrennwände bestehen in allen Geschossen aus Kalksandstein Mauerwerk gem. stat. Berechnung. Nicht tragende Innenwände werden in Trockenbauweise oder Porenbeton erstellt.

(7) Decken:

Das Erdgeschoss erhält eine Stahlbetondecke gem. stat. Berechnung.

Das Obergeschoss erhält eine gedämmte Holzbalken-Decke. Das Dachgeschoss erhält ein Satteldach aus Konstruktionsholz.



Bau- und Leistungsbeschreibung von



Niedrigenergie-Doppelhaus „Hafertwiete 7a & b“

(8) Treppen:

Zum Obergeschoss wird eine halbgewendelte Landhaus-Holztreppe aus Buche eingesetzt. Zum Dachboden wird eine gedämmte Auszugstreppe eingebaut.

(9) Terrasse:

Teil der Außenanlagen in Eigenleistung.

(10) Dachaufbau:

Dampfsperre, Dämmung zwischen den Sparren, Unterspannbahn, Lattung/Konterlattung, Betonpfannen, außen sichtbare Holzteile des Daches farbig behandelt

(11) Klempnerarbeiten:

Rinnen-Einlaufkästen und Fallrohre aus Titanzinkblechen.
Das Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück versickert.

(12) Elektroarbeiten:

Die komplette Elektroinstallation einschließlich Zählerschrank und Verteilung wird nach den Bestimmungen der Versorgungsunternehmen ausgeführt. Sicherungskästen komplett bestückt mit Hauptschalter, Leitungsschutz- und Fehlerstromschutzschalter entsprechend der Vorschriften. Beleuchtungs- und Steckdosenkreise sowie Gerätestromkreise, Telefon-, Fernseh- und Rundfunkanschluss sind vorgesehen.

Rauchmelder sind in Schlafzimmer, Kinderzimmer und Flur vorgesehen.

Weitere Ausstattung: Fa. Merten oder gleichwertig, weiß

Raum	Leuchenauslässe	Steckdosen	Antenne	Telefon
Wohnzimmer	2	5	1	1
Schlafzimmer	1	4	1	1
(Kinder) Zimmer	1	2	1	-
Küche	2	4 (inkl. Herdanschluss)	-	-
Flur	2	2	-	-
Bad /WC	2	2	-	-
Gäste-WC	1	1	-	-
Terrasse	1	1	-	-
HWR	1	3	-	-

Die Hauseingänge erhalten einen Außenleuchten-Anschluss und eine beleuchtete Hausnummer.

Ein Glasfaseranschluss ist im Haus vorhanden.

Eine PV-Anlage inklusive Speicher kann gegen Mehrkosten montiert werden. Das Leerrohr zum HWR ist im Angebot enthalten.



Bau- und Leistungsbeschreibung von



Niedrigenergie-Doppelhaus „Hafertwiete 7a & b“

(13) Estricharbeiten:

Alle Räume in den Wohnungen erhalten einen schwimmenden Estrich mit Trittschall- und Wärmedämmung entsprechend der DIN.

Die Schallschutzanforderungen richten sich nach DIN 4109. Die Anforderungen an den Schallschutz im Wohnungsbau werden erfüllt.

(14) Fliesenbeläge:

Keramische Wand- und Bodenfliesen stehen in unterschiedlichen Formaten und Farben zur Auswahl. Enthalten sind Fliesen im Format von 30/60cm und einem Materialpreis von 30,-€ inkl. MwSt.

Bodenfliesen in den Wohnungen:

Gefliest werden die Sanitärräume, der HWR und der Eingang; hier wird aus dem Material der Bodenfliese umlaufend eine Sockelfliese angebracht.

Die Fensterbänke werden aus Werkstein erstellt

Wandfliesen in den Wohnungen:

In den Bädern wird der Duschbereich 200cm hoch gefliest, je Waschbecken und WC werden bis zu 1qm Wandfliesen aufgebracht.

Die Übergänge unterschiedlicher Bodenbeläge werden mit einer Edelstahlschiene versehen.

Farbe der Verfugung:

auf den Böden mittelgrau, in Wandbereichen hellgrau.

Fliesenstandardgrößen: 30/60cm.

Die durch die Verlegung anderer Fliesengrößen, andersfarbiger Verfugung oder durch den Einsatz von Kantenprofilen entstehenden Mehrkosten, diese werden nach dem tatsächlichen Aufwand abgerechnet.

(15) Fenster und Türen:

Fenster und Außentüren werden in Kunststoff (Hohlkammerprofil) verbaut, beidseitig weiß

Bewegliche Fenster und Terrassentüren erhalten Dreh/Kipp-Beschläge.

Bei zweiflügeligen Fensterelementen: ein Dreh-Kippflügel und ein Drehflügel, bei Doppeltüren ein Geh- und ein Bedarfsflügel.

Griffe und Beschläge aus Leichtmetall.

Außenfensterbänke werden als Blechprofile in Fensterfarbe verbaut.

(16) Rollläden:

Elektrische Rollläden, wo nach GEG gefordert, für Fenster und Fenstertüren als Aluminium-Fensteraufsatzrollladen mit Polystyrol-Hartschaum gedämmt, ca. 80mm breiten Lamellen.



Bau- und Leistungsbeschreibung von



Niedrigenergie-Doppelhaus „Hafertwiete 7a & b“

(17) Innentüren:

Die Innentüren werden als glatte Türblätter mit Holzumfassungszargen eingebaut, Oberfläche weiß lackiert.
Mit umlaufender Falzdichtung, Einsteckschloss, 1 Paar Türdrücker aus Edelstahl mit Rundschildern und Buntbartschloss

(18) Verglasung:

Alle Fenster und verglaste Außentüren erhalten Isolierverglasungen gem. Wärmeschutznachweis.

(19) Innenputz:

Sämtliche Innenräume der Wohngeschosse erhalten einen glatten, malerfertigen Putz.

(20) Bodenbeläge:

Sind nicht im Hauspreis enthalten, können auf Wunsch gesondert bemustert und angeboten werden

(21) Sanitäre Installation:

Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden entsprechend der Auflagen der örtlichen Versorgungsunternehmen verlegt. Warm- und Kaltwasserleitungen bestehen aus einem Kunststoff-Metall-Verbundrohrsystem, die Abwasserleitungen werden in einem schallgedämmten Kunststoffrohrsystem ausgeführt.

(22) Sanitäre Ausstattung:

Die Bäder werden mit weißen Sanitärobjekten ausgestattet. Badezimmer-Waschtisch Kristallporzellan mit Excenter-Ablaufgarnitur und verchromter Ablaufgarnitur

Toiletteneinrichtung im Bad aus Kristallporzellan, WC wandhängend mit Kunststoffstift und Deckel, Spülkasten mit wassersparendem Spülstopp in einer Installationswand eingebaut. Superflache Duschen mit Edelstahlabdeckrost. Duschtrennwände sind nicht enthalten.

Sämtliche Armaturen Fabrikat Grohe oder gleichwertig als Einhebelmischbatterie in Aufputz-Ausführung, Dusche mit Aufputz-Thermostatbatterie, Brausegarnitur inkl. Handbrause mit 3 verstellbaren Strahlarten und höhenverstellbarer Wandstange. Ein Waschmaschinenanschluss ist im HWR vorgesehen.

(23) Lüftung:

Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmetauscher.



Bau- und Leistungsbeschreibung von



Niedrigenergie-Doppelhaus „Hafertwiete 7a & b“

(24) Küche:

Eine Küche ist nicht im Angebotspreis enthalten.

(25) Heizungsanlage:

Es ist eine Luft-Wärmepumpe je Wohneinheit vorgesehen. Die Inneneinheit ist im HWR platziert.

Alle Wohnräume und die Bäder erhalten Fußbodenheizung.

(26) Malerarbeiten:

Malerarbeiten sind nicht im Angebotspreis enthalten, können gesondert bemustert und angeboten werden

(27) Außenanlagen:

Die Außenanlagen sind nicht im Angebotspreis enthalten, können gesondert bemustert und angeboten werden.

(28) Vordach:

Ein Vordach ist nicht im Angebotspreis enthalten, kann gesondert bemustert und angeboten werden.

(29) Sonderwünsche:

Änderungswünsche des Käufers - Planung und Ausstattung sind möglich, soweit es der Planungs- und Bautenstand zulässt und technisch durchführbar ist.

(30) Allgemeines:

Die Ausführung des Bauvorhabens erfolgt nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und der zum Zeitpunkt der Genehmigung bauaufsichtlich eingeführten DIN-Normen.

Ergänzungen, Änderungen und Erweiterungen bleiben vorbehalten, wenn behördliche Auflagen oder technische oder wirtschaftliche Erfordernisse sie notwendig oder zweckmäßig erscheinen lassen.

Sofern der Kaufvertrag nach Baubeginn abgeschlossen wird, ist in jedem Fall die dem Kaufvertrag zugrundeliegende Baubeschreibung Vertragsbestandteil, auch wenn sie mit dieser Baubeschreibung nicht übereinstimmen sollte. Zur Anwendung kommen die zur Zeit der Planung gültigen Vorschriften. Form und Farbe von Bauteilen werden vom Verkäufer festgelegt.

Wärmeschutz nach DIN 4108 und Energieeinsparverordnung GEG in der zum Datum des Kaufs geltenden Fassung. Der Wärmeschutz erfüllt die Kriterien KfW 55.

In Bezug auf Schallschutz werden die Mindestwerte nach DIN 4109 Tabelle 3 zugesichert.

Für den Schallschutz innerhalb der Wohnungen werden keine besonderen Vorkehrungen vereinbart.

Auch bei Bauausführungen, die höhere Schalldämmwerte als Folge haben, werden nur die vorstehenden Werte gewährleistet.



BREITENFELDER
IMMOBILIEN GMBH

EXPOSÉ

Bau- und Leistungsbeschreibung von



Niedrigenergie-Doppelhaus „Hafertwiete 7a & b“

Farben des Prospektes, perspektivische Darstellungen und dergleichen sowie auch zeichnerische Ausdrucksmittel (Möbel, Sträucher usw.) sind nicht Bestandteil dieser Baubeschreibung, sondern nur Vorschläge.

Die Wohnung wird besenrein übergeben.

Irrtum und Änderung technischer und architektonischer Art bleiben vorbehalten. Es gelten ausschließlich der Kaufvertrag und die notariell beurkundete Baubeschreibung.

Elastische Ver fugungen sind Wartungsfugen nach DIN 52460 und unterliegen daher nicht der Gewährleistung.

Verbrauchsmittel wie Leuchtmittel und Sicherungen sind von der Gewährleistung ausgeschlossen.

Im 1. Jahr nach Bezugsfertigkeit eventuell auftretende Risse in Holz-, Beton- und Ziegelbauteilen können durch Bauaustrocknung entstehen und stellen keinen Mangel dar.

Die laufende Wartung- z. B. der technischen Anlagen entsprechend den Herstellervorschriften - ist Aufgabe der Wohnungseigentümer.

Die Wartung ist in regelmäßigen Abständen und von ausgebildetem Fachpersonal durchzuführen. Nur so können eine möglichst lange Lebensdauer und ein geringer Verschleiß der Objekte erreicht werden.

Aufgestellt: 17.03.2025