

LANGENHAGEN

# RATHENAU QUARTIER 1.0

Rathenaustraße 1  
30853 Langenhagen



*lux living*  
smarter wohnen

# INHALTSVERZEICHNIS

## **EINLEITUNG**

Projektetails ..... 02

## **LAGE**

Über Langenhagen ..... 04

Lagebeschreibung ..... 05

## **PROJEKT**

Vorteile auf einen Blick ..... 09

Seitenschnitt ..... 11

Tiefgarage ..... 13

Grundrisse Etagen ..... 14

## **WOHNUNGEN**

Wohnungstypen ..... 18

3D Grundrisse Wohnungen ..... 20

## **KAUFINTERESSE**

Kaufpreisliste ..... 27

Planungsänderung & Sonderwünsche .... 28

Finanzierung ..... 29

Küchenplanung ..... 31

## **VERTRIEB**

Kontaktaten ..... 34









# PROJEKTDDETAILS

Einheiten	18 Eigentumswohnungen 17 Tiefgaragenstellplätze 2 Außenstellplätze
Preise Wohnungen	146.900 EUR - 432.900 EUR
Stellplätze	10.000 EUR pro Außenstellplatz 22.500 EUR pro Tiefgaragenstellplatz
Wohnflächen	32 m <sup>2</sup> - 96 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl	1 - 4
Bezugsfertig	vorausstl. 1.Quartal 2026
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 unmittelbar im Zentrum von Langenhagen und ist durch ein Wohn- und Geschäftsviertel geprägt.

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 zehn bis fünfzehn 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.





# RATHENAU QUARTIER

Das Objekt fügt sich ebenso mit seinen gestalterischen Akzenten nahtlos in das neue Bild des Wohngebietes ein. Das Bauvorhaben wird in 4-geschossiger Bauweise mit einem modernen Flachdach in einer energieoptimierenden Bauweise errichtet. Die bodentiefen Fenster lassen den äußeren Baukörper transparent und großzügig wirken und sorgen für einen lichtdurchfluteten Wohnraum.

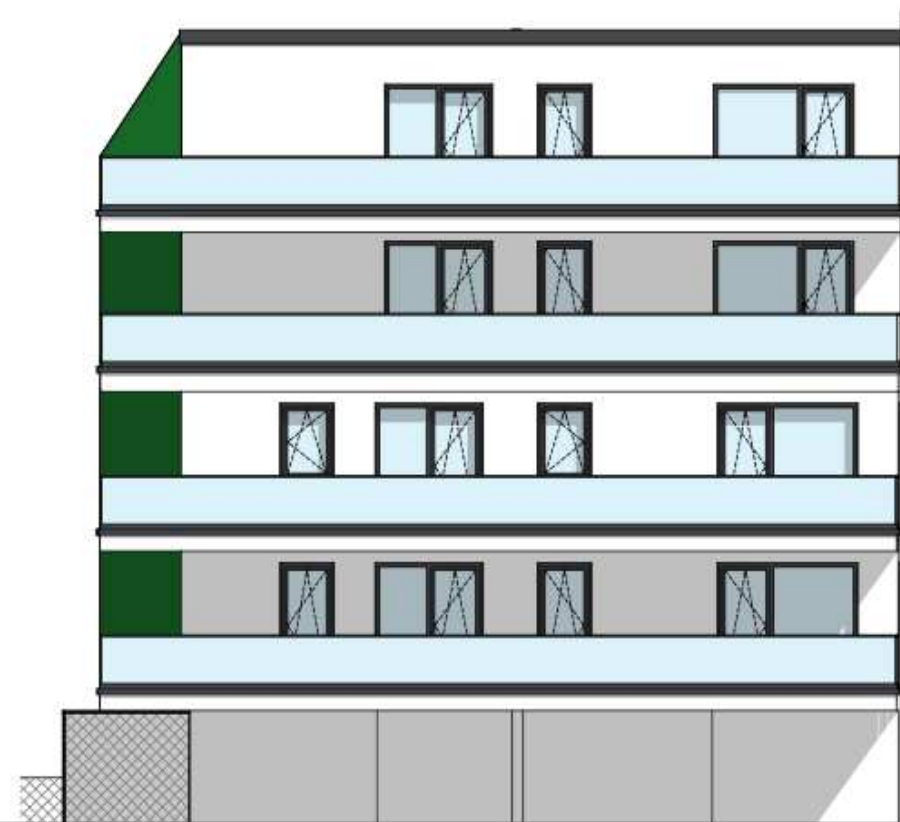


# VORTEILE AUF EINEN BLICK

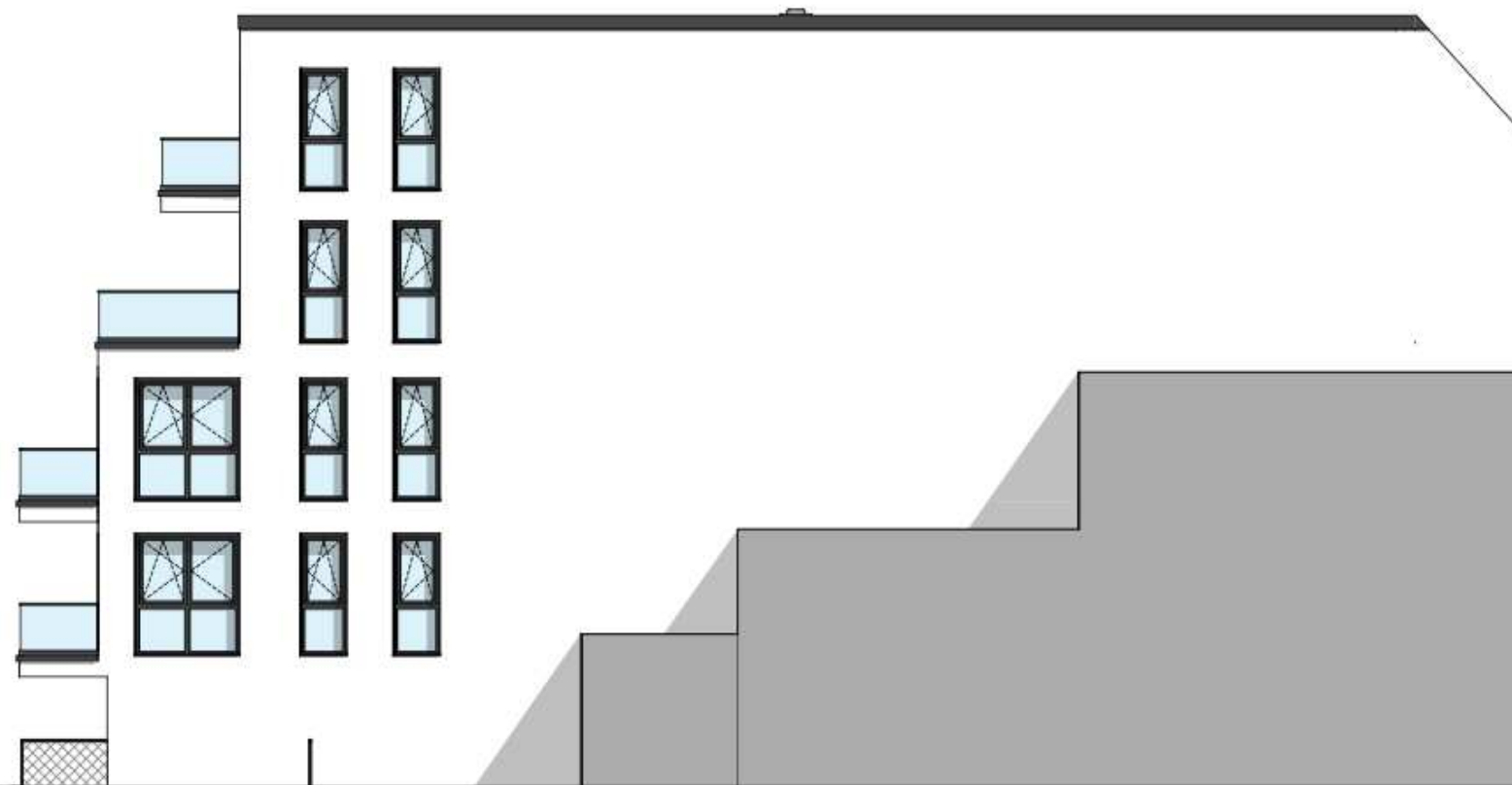
- Effizienzhaus KFW 40
- variable, funktional geschnittene Grundrisse
- helle Wohnräume aufgrund der bodentiefen Fenster
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- hochwertige Ausstattung
- sonnige Balkone
- Personenaufzug
- Tiefgarage



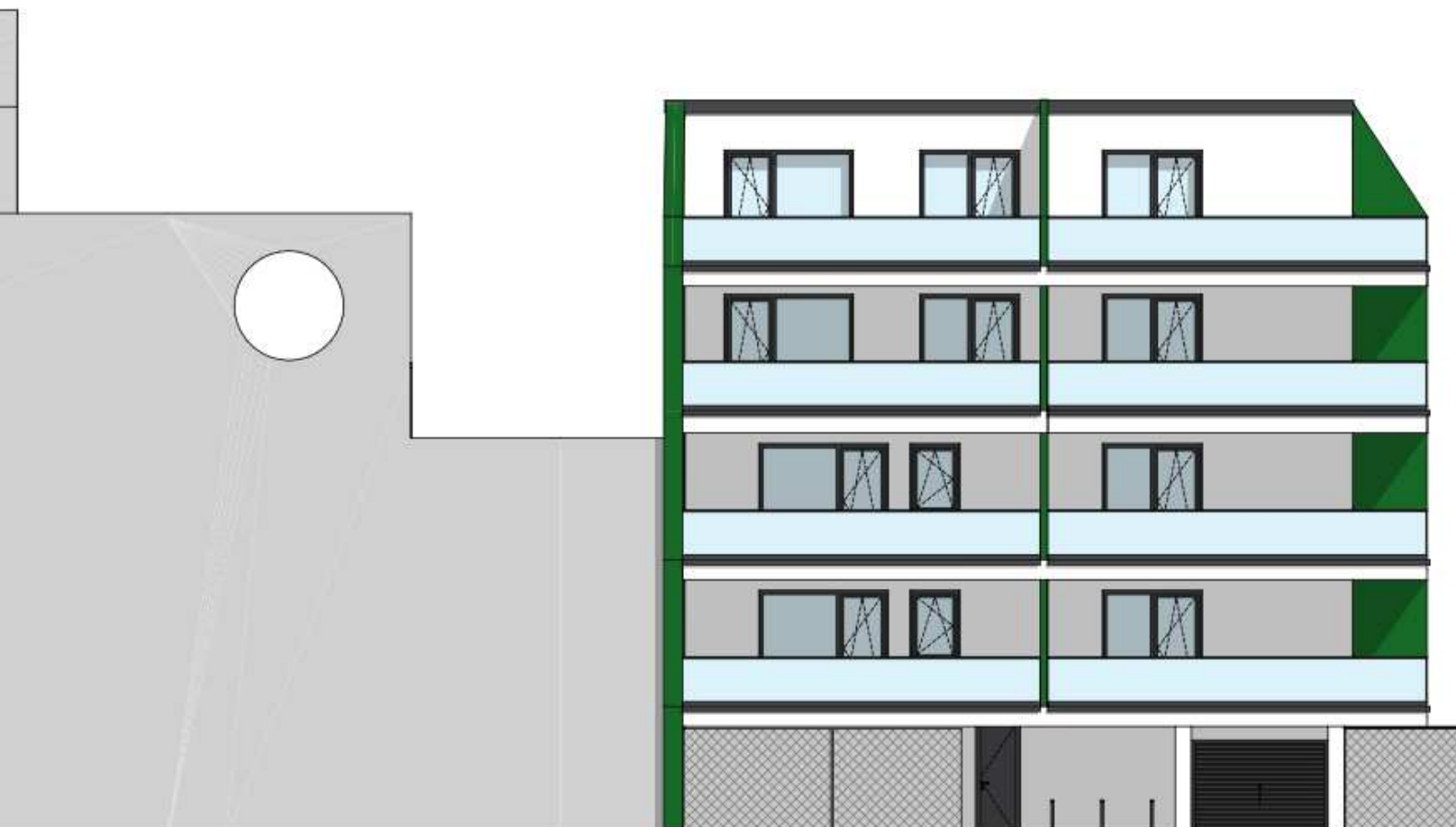




Ansicht West



Ansicht Süd



Ansicht Ost

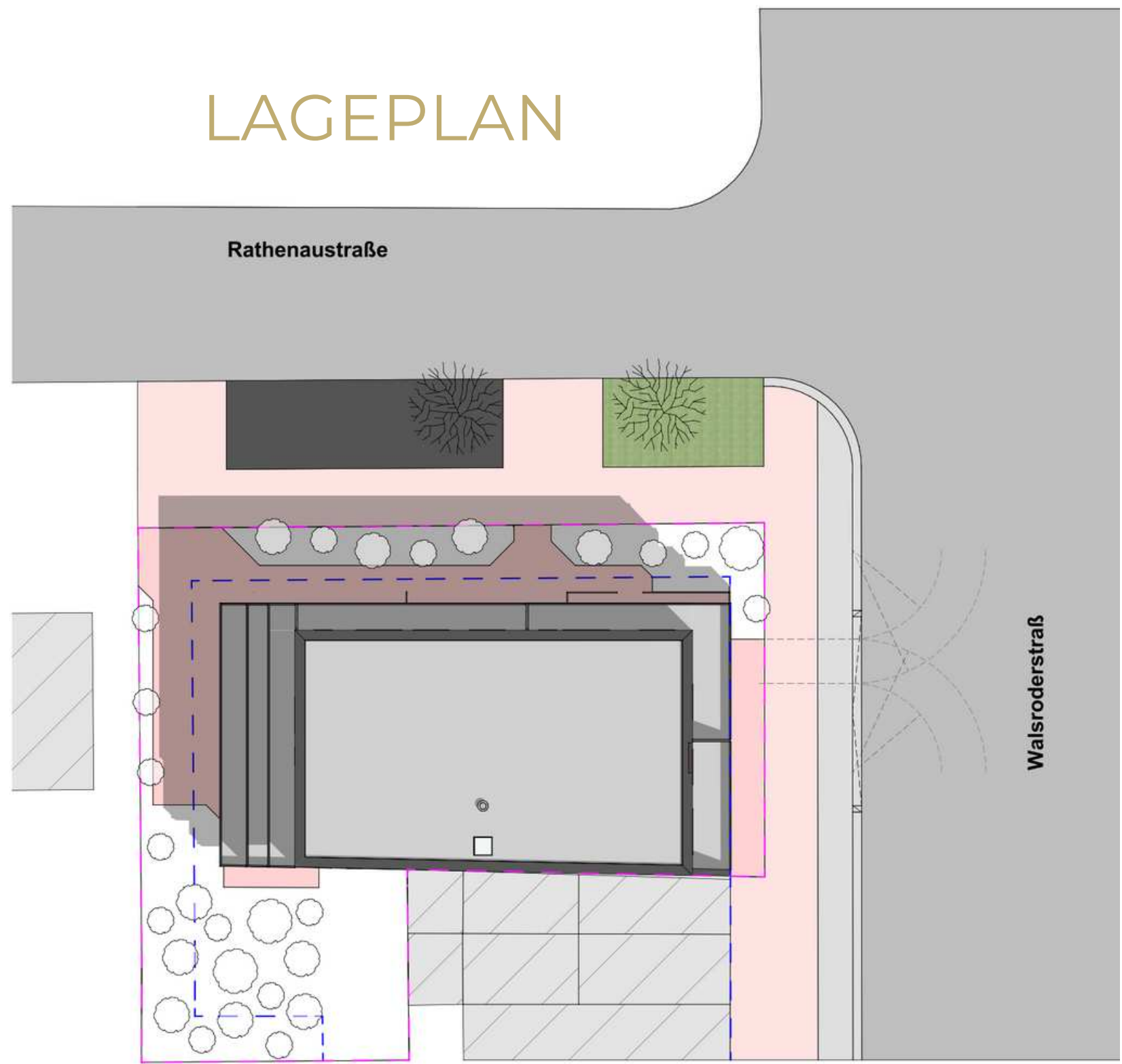


Ansicht Nord

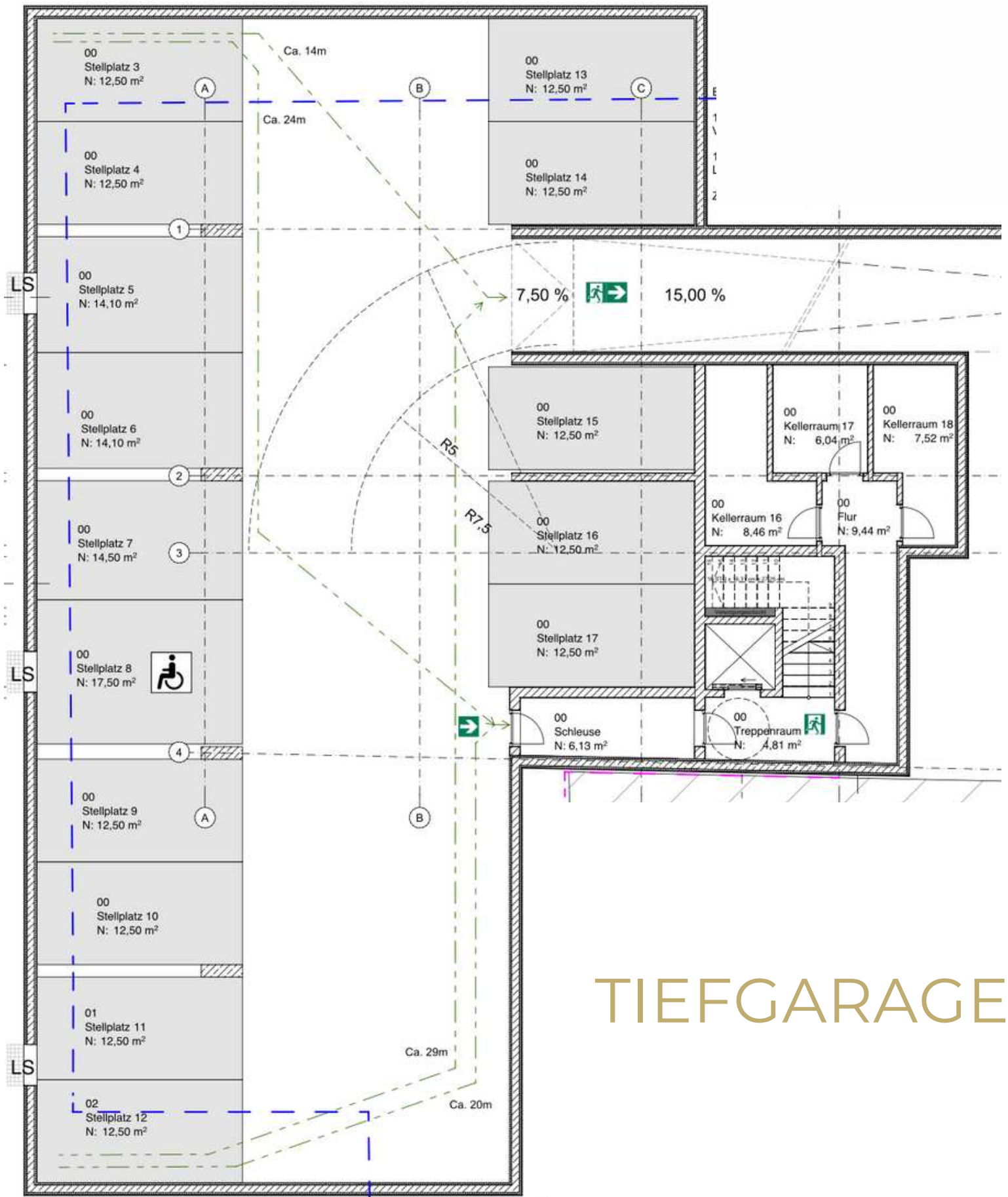




# LAGEPLAN

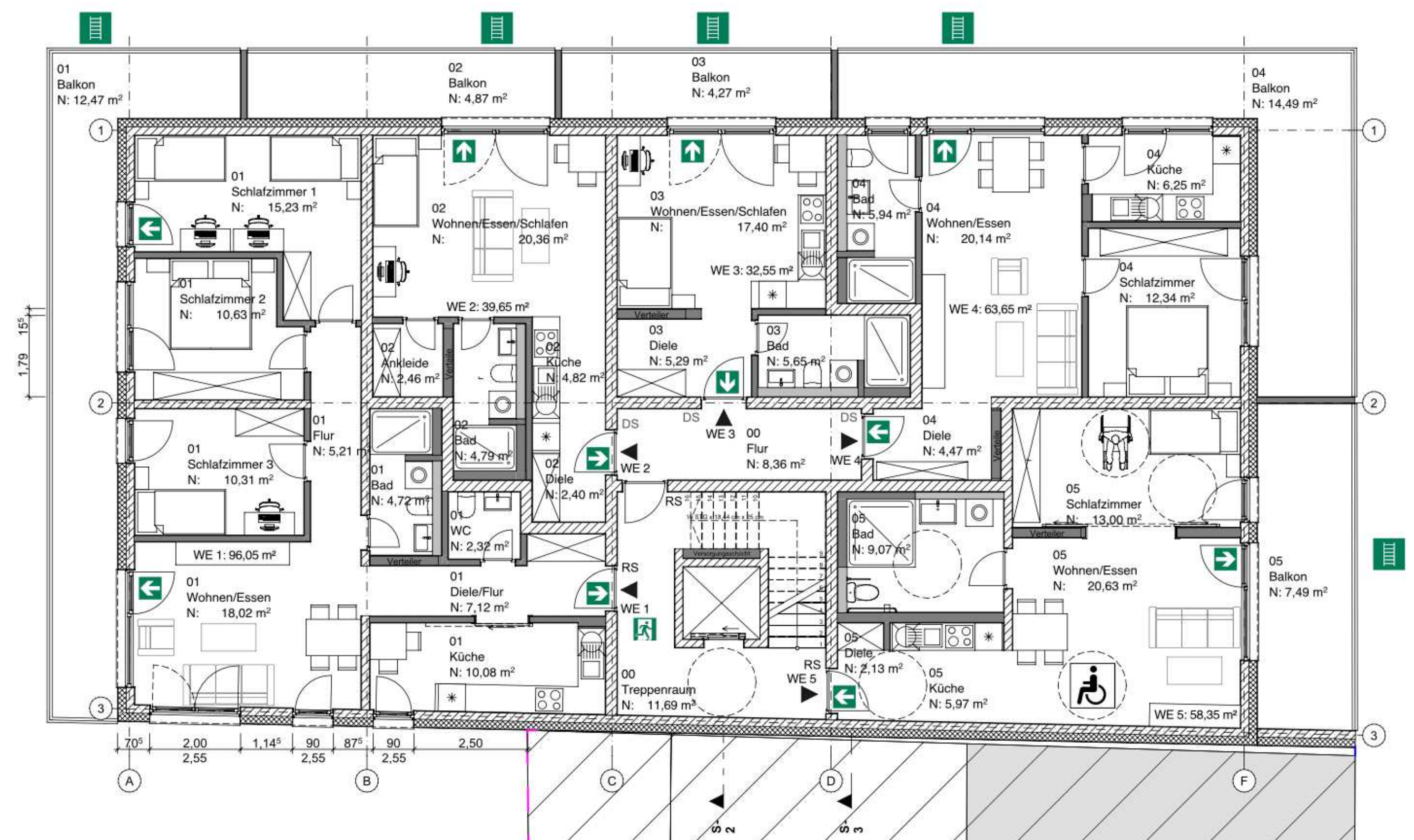


# TIEFGARAGE



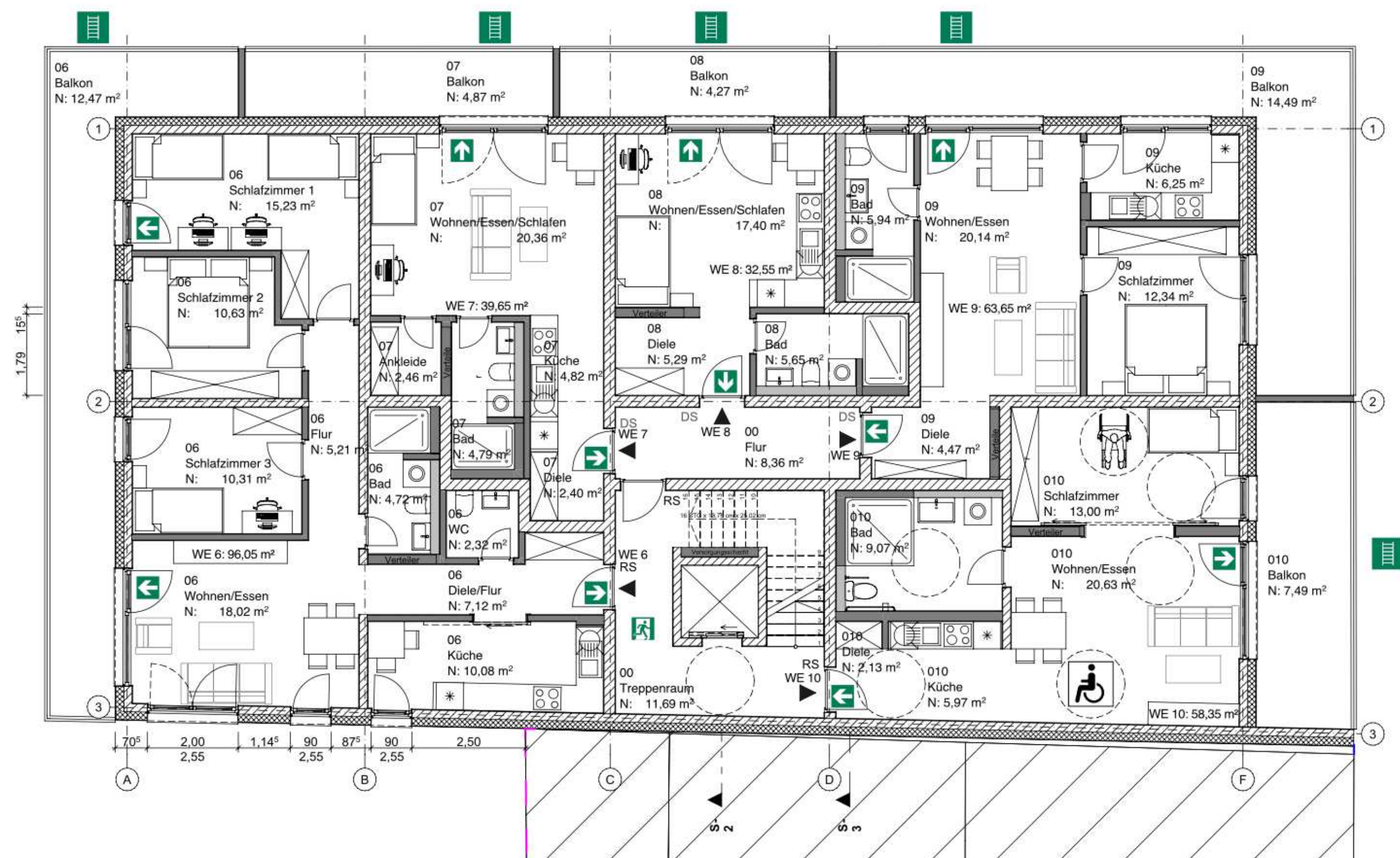


# GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS



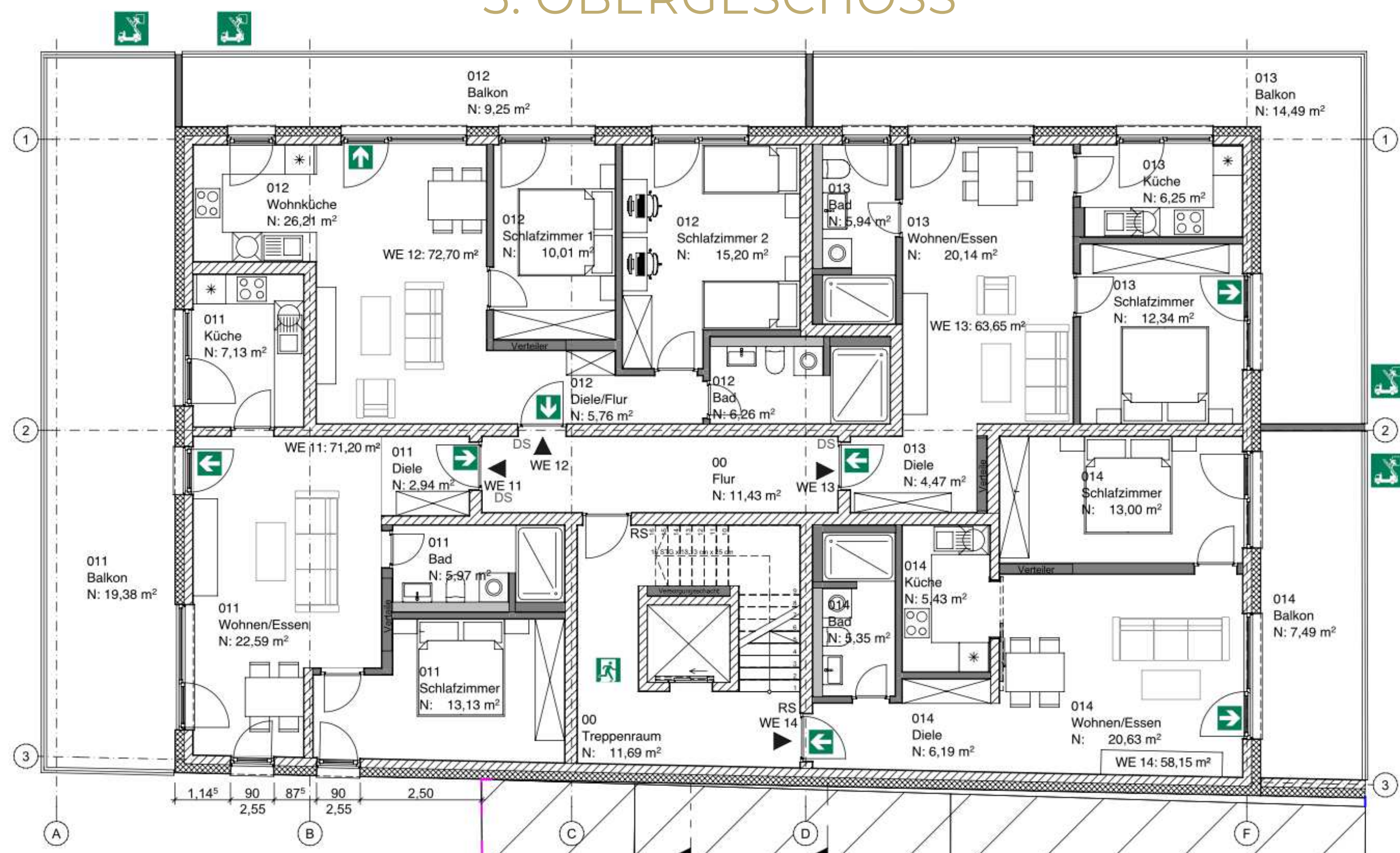


# GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS





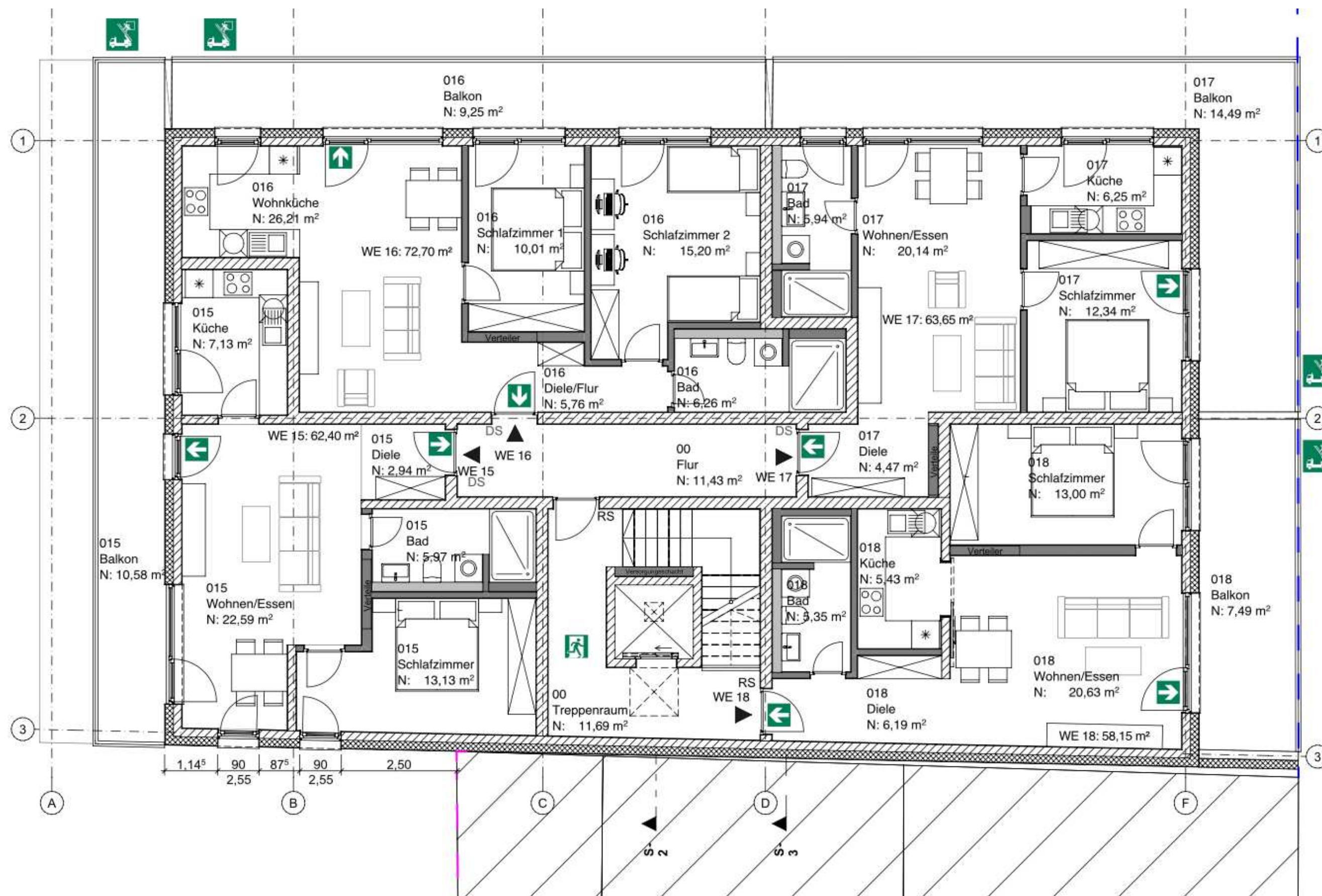
# GRUNDRISS 3. OBERGESCHOSS





# GRUNDRISS

## 4. OBERGESCHOSS





# WOHNUNGSTYPEN

Es werden insgesamt 18 moderne Eigentumswohnungen in 4 verschiedenen Wohnungstypen realisiert.

Die Wohnungen befinden sich im 1. bis zum 4. Obergeschoss und sind bequem mit dem Aufzug zu erreichen. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 1-4 Zimmer und Wohnflächen von 32 m<sup>2</sup> bis hin zu 96 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: 1

Wohnfläche: ca. 32-40 m<sup>2</sup>

Wohnungen: 2, 3, 7, 8

# 2

## WOHNUNGSTYP

Zimmer: 2

Wohnfläche: ca. 58- 71 m<sup>2</sup>

Wohnungen: 4, 5, 9, 10, 11,  
13, 14, 15, 17, 18

# 3

## WOHNUNGSTYP

Zimmer: 3

Wohnfläche: ca. 73 m<sup>2</sup>

Wohnungen: 12 und 16

# 4

## WOHNUNGSTYP

Zimmer: 4

Wohnfläche: ca. 96 m<sup>2</sup>

Wohnungen: 1 und 6





# GRUNDRISS

## WOHNUNGSTYP 1

1 Zimmer  
Wohnfläche ca. 40 m<sup>2</sup>

# GRUNDRISS WOHNUNGSTYP 2

2 Zimmer  
Wohnfläche ca. 64m<sup>2</sup>

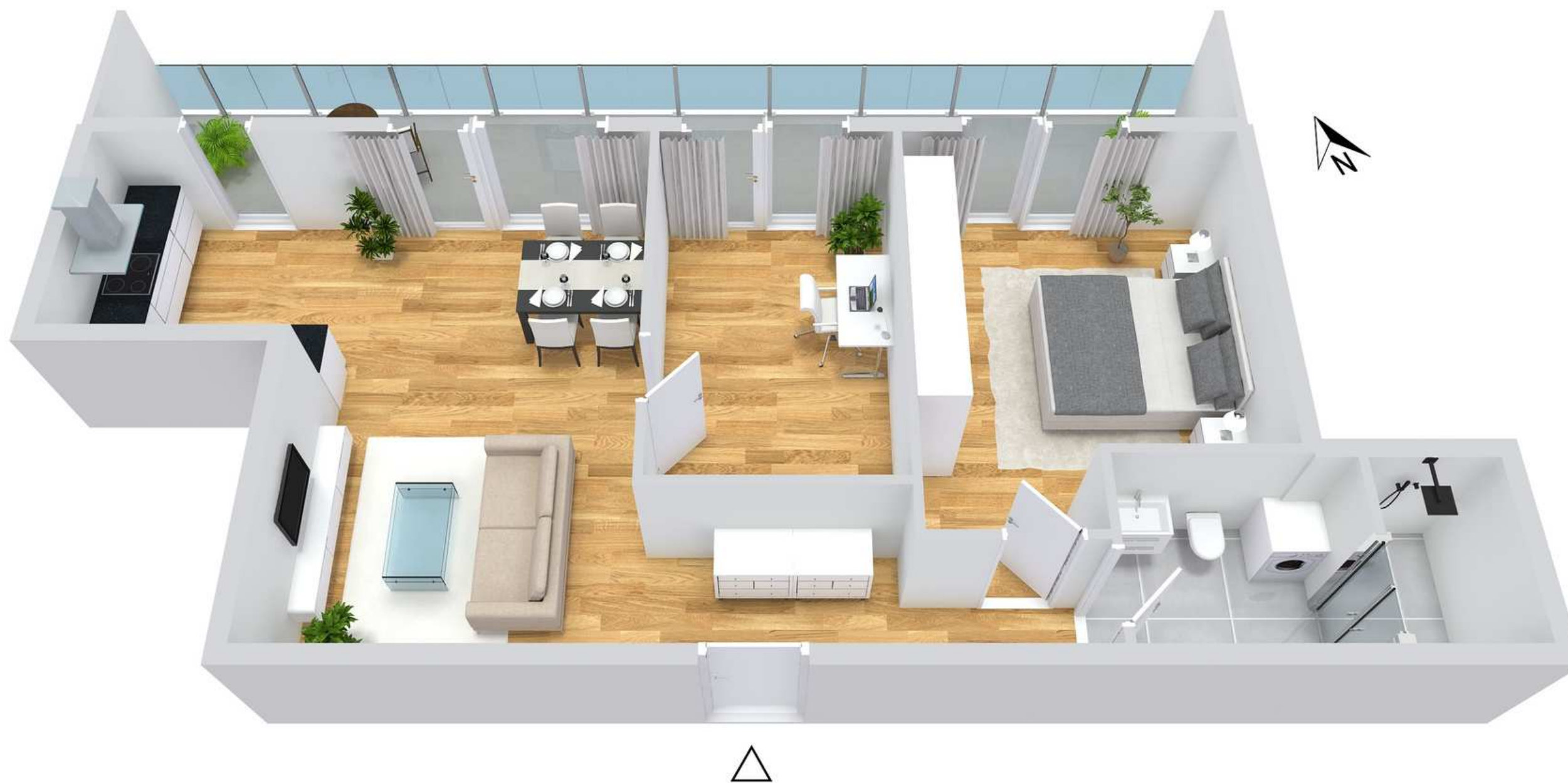


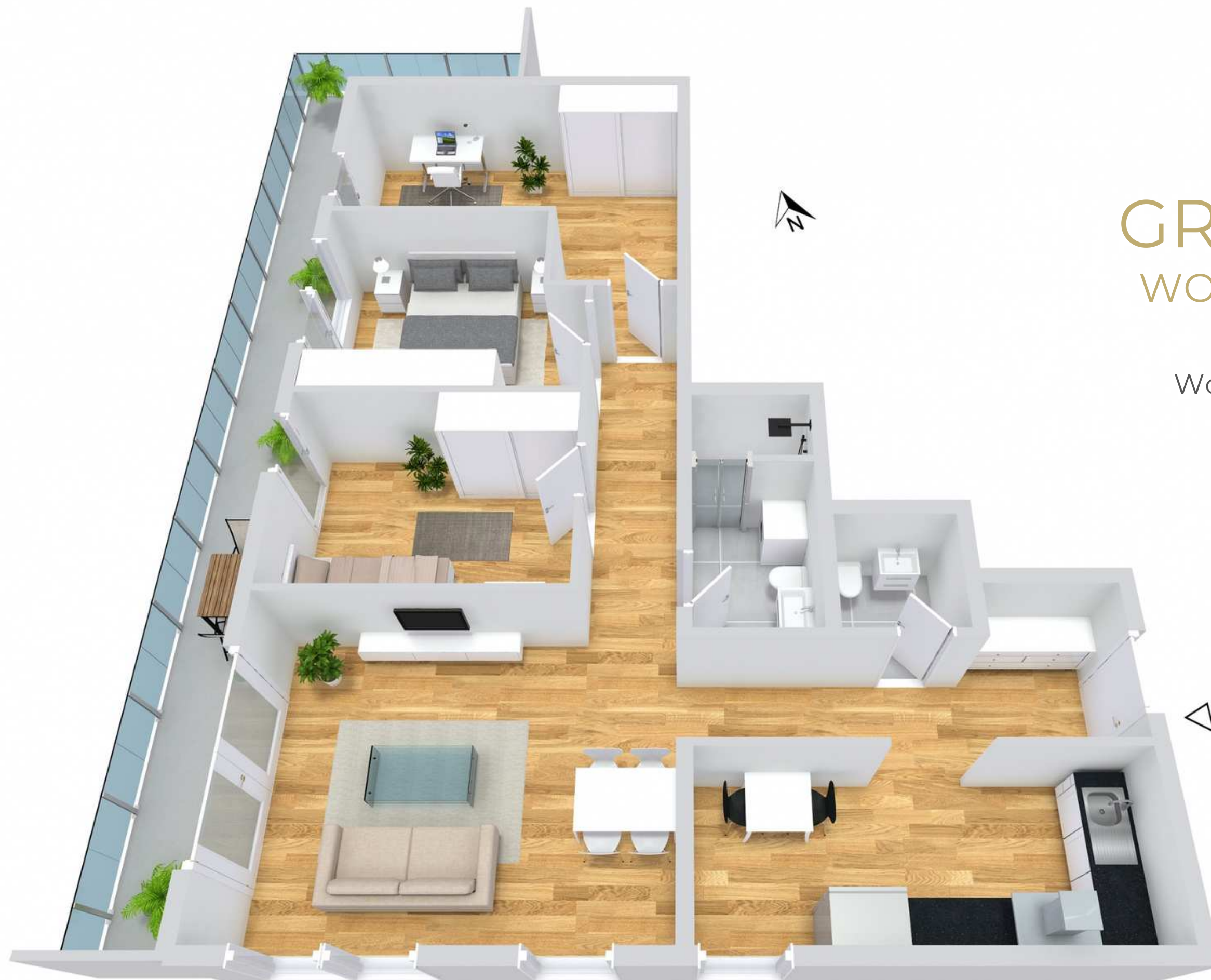


# GRUNDRISS

## WOHNUNGSTYP 3

3 Zimmer  
Wohnfläche ca. 73 m<sup>2</sup>





# GRUNDRISS

## WOHNUNGSTYP 4

4 Zimmer  
Wohnfläche ca. 96 m<sup>2</sup>







## **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. Für ein behagliches Raumklima sorgt eine effiziente Wärmepumpe. Die Eigentumswohnungen werden inkl. Malerarbeiten sowie Fußbodenbeläge 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.

## **Außenstellplätze und Tiefgarage**

Das Objekt verfügt über eine Tiefgarage mit 17 Stellplätzen sowie 2 Stellplätzen im Außenbereich.

Zusätzlich befindet sich eine Fahrrad- und Müllbox auf dem Grundstück.







# KAUFPREISLISTE

Einheit	Geschoss	Größe	Zimmer	Kaufpreis
1	1. OG	96,05	4	<b>432.900,00 €</b>
2	1. OG	39,65	1	<b>178.900,00 €</b>
3	1. OG	32,55	1	<b>146.900,00 €</b>
4	1. OG	63,65	2	<b>286.900,00 €</b>
5	1. OG	58,35	2	<b>262.900,00 €</b>
6	2. OG	96,05	4	<b>432.900,00 €</b>
7	2. OG	39,65	1	<b>178.900,00 €</b>
8	2. OG	32,55	1	<b>146.900,00 €</b>
9	2. OG	63,65	2	<b>286.900,00 €</b>
10	2. OG	58,35	2	<b>262.900,00 €</b>

Einheit	Geschoss	Größe	Zimmer	Kaufpreis
11	3. OG	71,20	2	<b>320.900,00 €</b>
12	3. OG	72,70	3	<b>327.900,00 €</b>
13	3. OG	63,65	2	<b>286.900,00 €</b>
14	3. OG	58,15	2	<b>261.900,00 €</b>
15	4. OG	62,40	2	<b>280.900,00 €</b>
16	4. OG	72,70	3	<b>327.900,00 €</b>
17	4. OG	63,65	2	<b>286.900,00 €</b>
18	4. OG	58,15	2	<b>261.900,00 €</b>



## 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.

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.

Der Bauträger hat Ihnen bereits die sehr guten Konditionen gesichert. Somit können Sie ein zinsgünstiges Darlehen bis zu einer Kreditsumme von 100.000 Euro abrufen.

Für mehr Informationen, sprechen Sie uns gern an.



# 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)



# UNSERE PARTNER

ATELIER BY

*Kathrin Jeller*

neaw **web** manufactur

  
**KÜCHENHAUS**  
CELLE

 **Behrens**   
ROLLADEN- & SONNENSCHUTZSYSTEME

# KONTAKTINFORMATIONEN

## FIRMENADRESSE

Lausitzer Straße 1  
30916 Isernhagen

## HOMEPAGE



## KONTAKT

0511 85006524  
mail@lux-living.de