

EXKLUSIVE EIGENTUMSWOHNUNGEN
WOHNQUARTIER
WEDEMARK 3.0



Berkhofer Straße 19A und 19B in 30900 Wedemark

lux living
smarter wohnen

INHALTSVERZEICHNIS

EINLEITUNG

Projektdetails 02

LAGE

Über Wedemark 04

Lagebeschreibung 05

PROJEKT

Ansichten 09

Grundrisse Etagen 11

WOHNUNGEN

Wohnungstypen 14

Grundrisse Wohnungen 16

BAUBESCHREIBUNG

Vorteile auf einen Blick 21

Planungsänderung & Sonderwünsche 32

KAUFINTERESSE

Kaufpreisliste 33

Finanzierung 34

Küchenplanung 36

VERTRIEB

Kontaktdaten 40



Alle dargestellten Visualisierungen verstehen sich als unverbindliche Illustrationen.



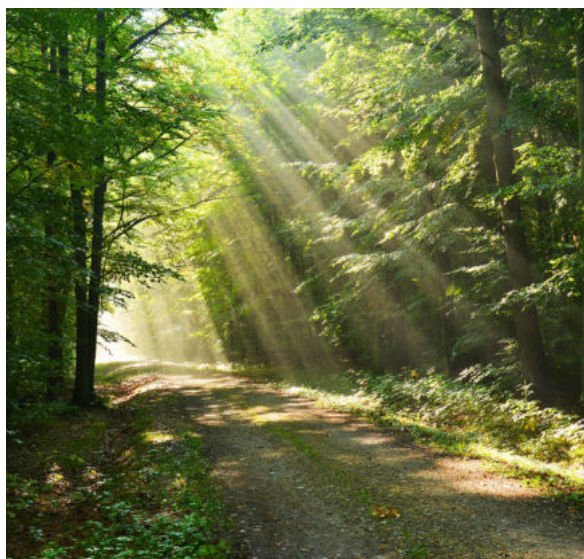
PROJEKTDDETAILS

Einheiten	16 Eigentumswohnungen 8 Mietwohnungen 29 Carports 7 Außenstellplätze
Preise Wohnungen	199.900 EUR - 334.900 EUR
Stellplätze	10.000 EUR pro Außenstellplatz 15.000 EUR pro Carport
Wohnflächen	47 m ² - 89m ²
Zimmeranzahl	1 - 3
Bezugsfertig	vorausstl. 1. Quartal 2026
Kategorie	Gehoben
Käuferprovision	3,57 % (inkl. gesetzl. MwSt.)



WEDEMARK

Die Wedemark ist eine Gemeinde in der Region Hannover in Niedersachsen. Die Wedemark liegt im Nordwesten von Hannover und ist geprägt von Feldern, Wäldern und kleinen Seen. Die Gemeinde bietet eine Mischung aus ländlichem Charme und moderner Infrastruktur. Die Wohngebiete sind oft von Einfamilienhäusern, Bauernhöfen und vereinzelt auch von moderneren Wohnsiedlungen geprägt. Die Gemeinde verfügt über eine gute Infrastruktur mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen. In den größeren Ortsteilen gibt es Supermärkte, kleine Geschäfte, Restaurants und Cafés. Die Wedemark ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die Autobahn A7 verläuft in der Nähe, was eine schnelle Anbindung an Hannover und andere Städte ermöglicht. Zudem gibt es Bahnhöfe, die die Region mit dem Schienenverkehr verbinden.



LAGEBESCHREIBUNG

Die Wohnanlage befindet sich in Berkhof, ein Ortsteil der Gemeinde Wedemark in der Region Hannover.

Im Nachbarort Elze, der nur wenige Autofahrminuten entfernt liegt, gibt es eine Apotheke, eine Bäckerei sowie ausreichend Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Ebenso finden Sie im Ort Grundschulen, weiterführende Schulen und Kindergärten. Der Meitzer See liegt nur ca. 8 km entfernt und bietet eine tolle Landschaft zum Erholen.

Berkhof verfügt über ein gutes Verkehrsnetz. Die Anbindung an die A7 bietet optimale Mobilität mit dem PKW. Die Stadt Hannover liegt ca. 30 km entfernt und ist mit dem Auto innerhalb von 30 Fahrminuten gut erreichbar.

Bäckerei	1,7 km
Edeka	1,7 km
Apotheke	2,2 km
KiTa	6,6 km
Grundschule	6,4 km
Oberschule	6,2 km
Restaurants	2,6 km
Aral Tankstelle	2,9 km



“

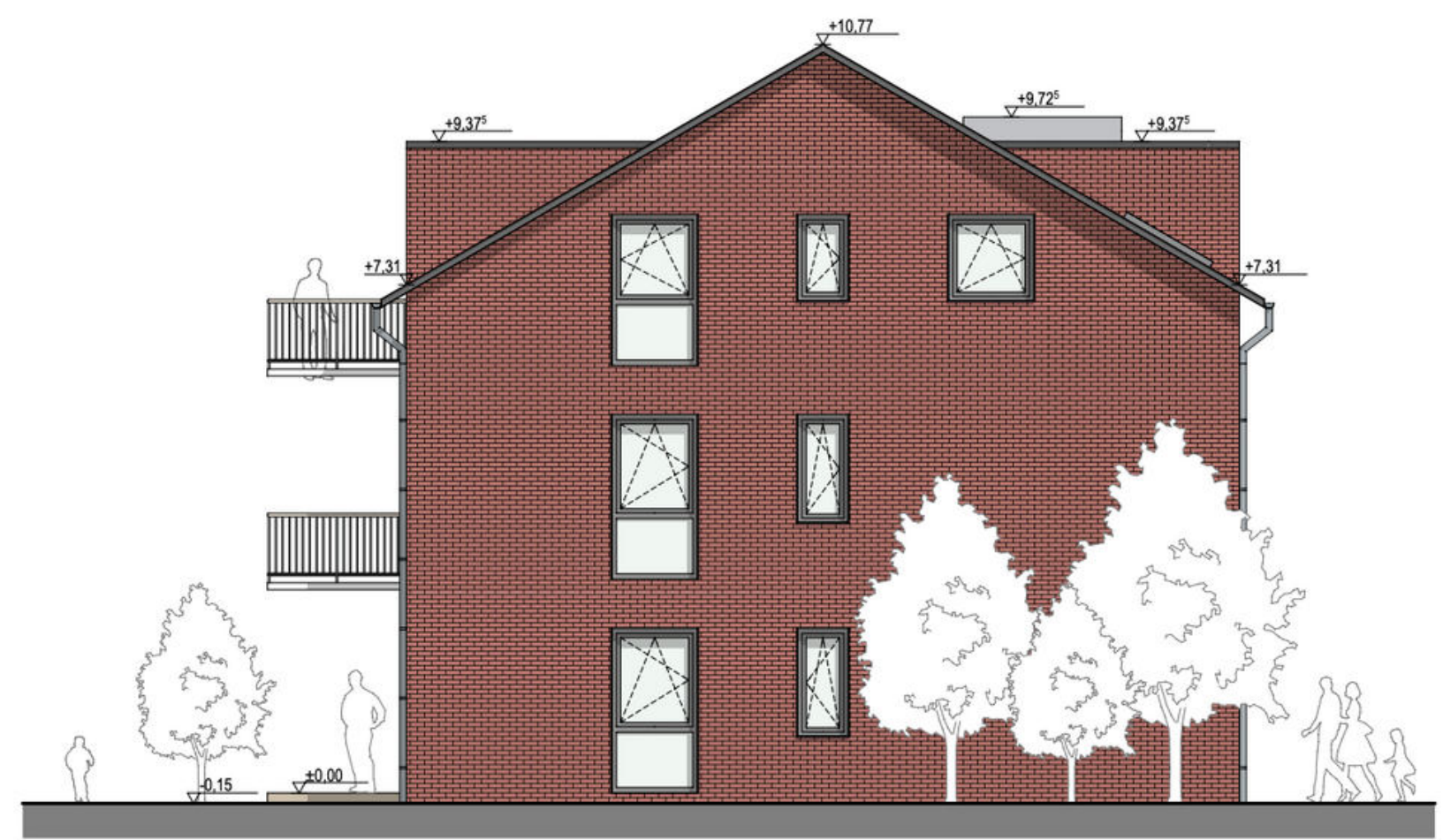
Heimat ist kein Ort,
Heimat ist ein Gefühl.

Herbert Grönemeyer





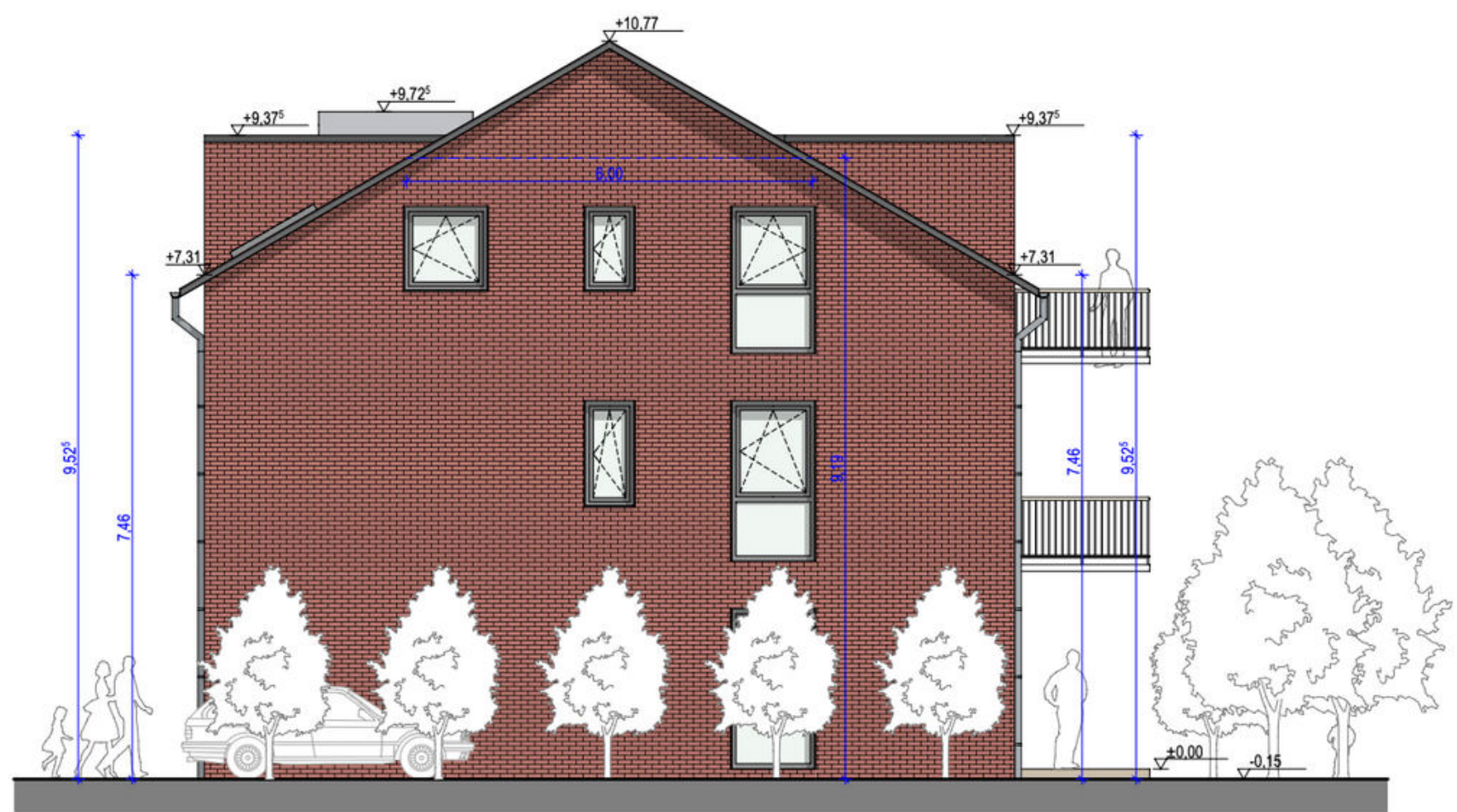
West Ansicht



Süd Ansicht



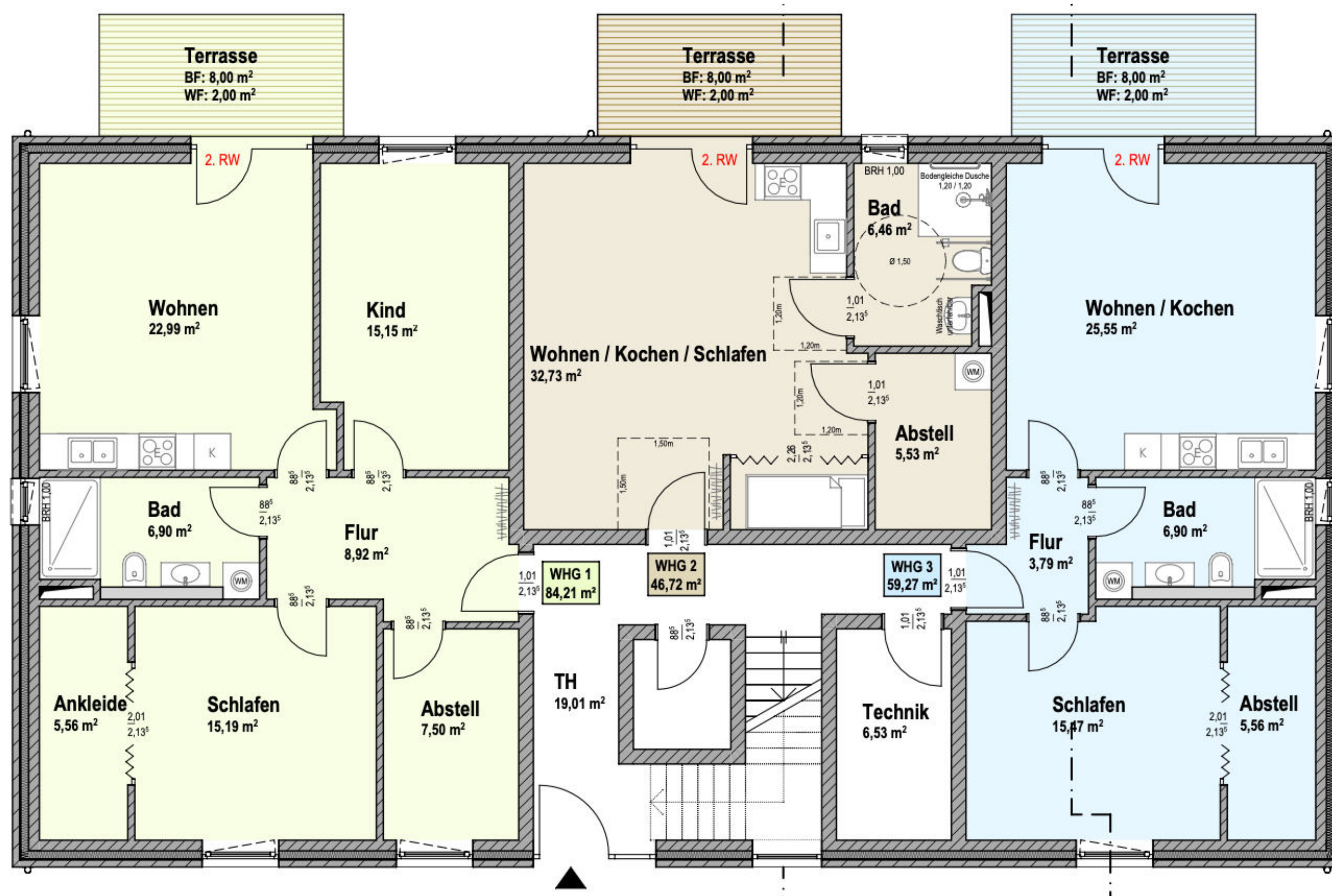
Ost Ansicht



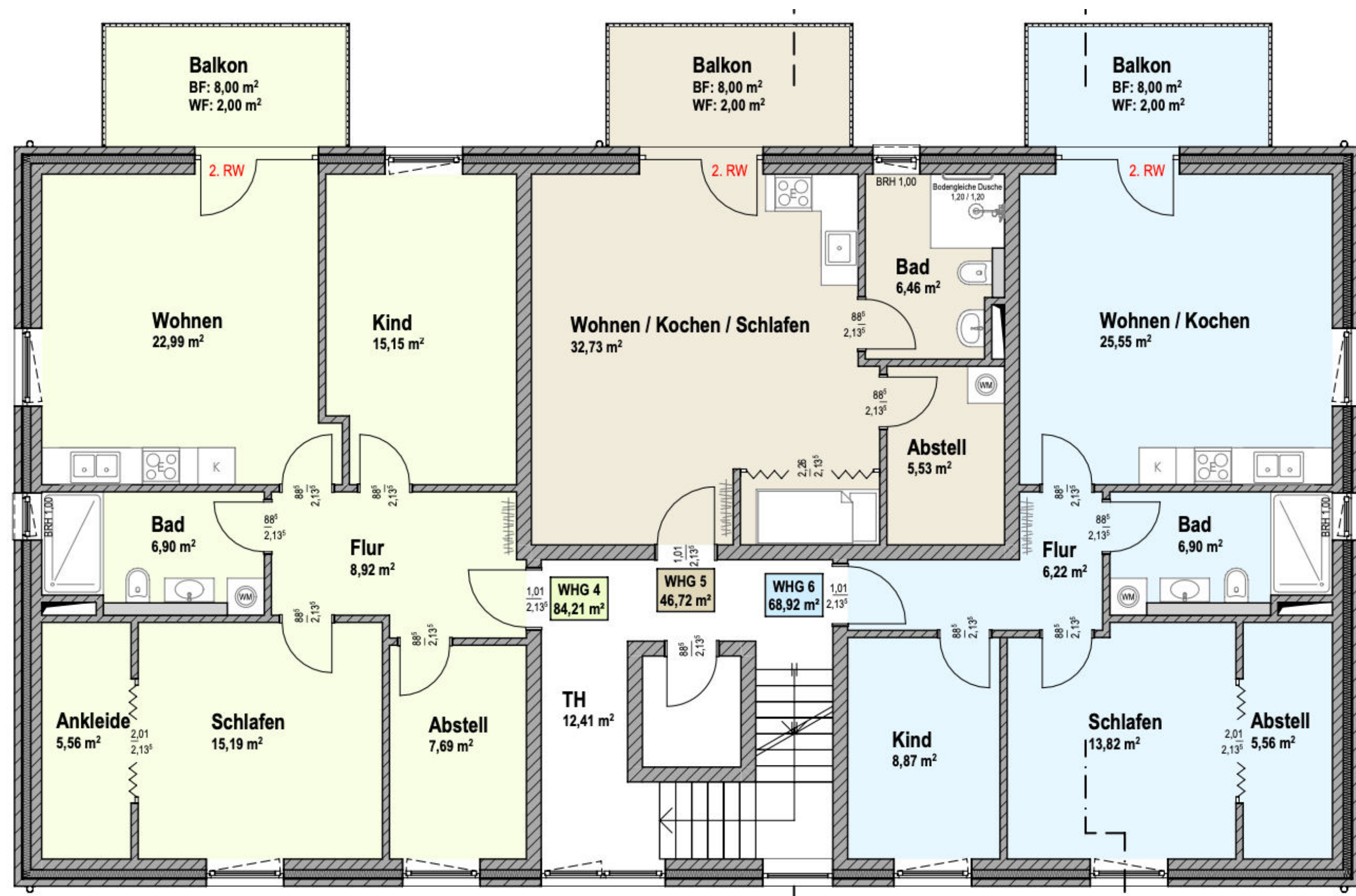
Nord Ansicht

Blaue Maße = Maße zur Abstandsflächenberechnung

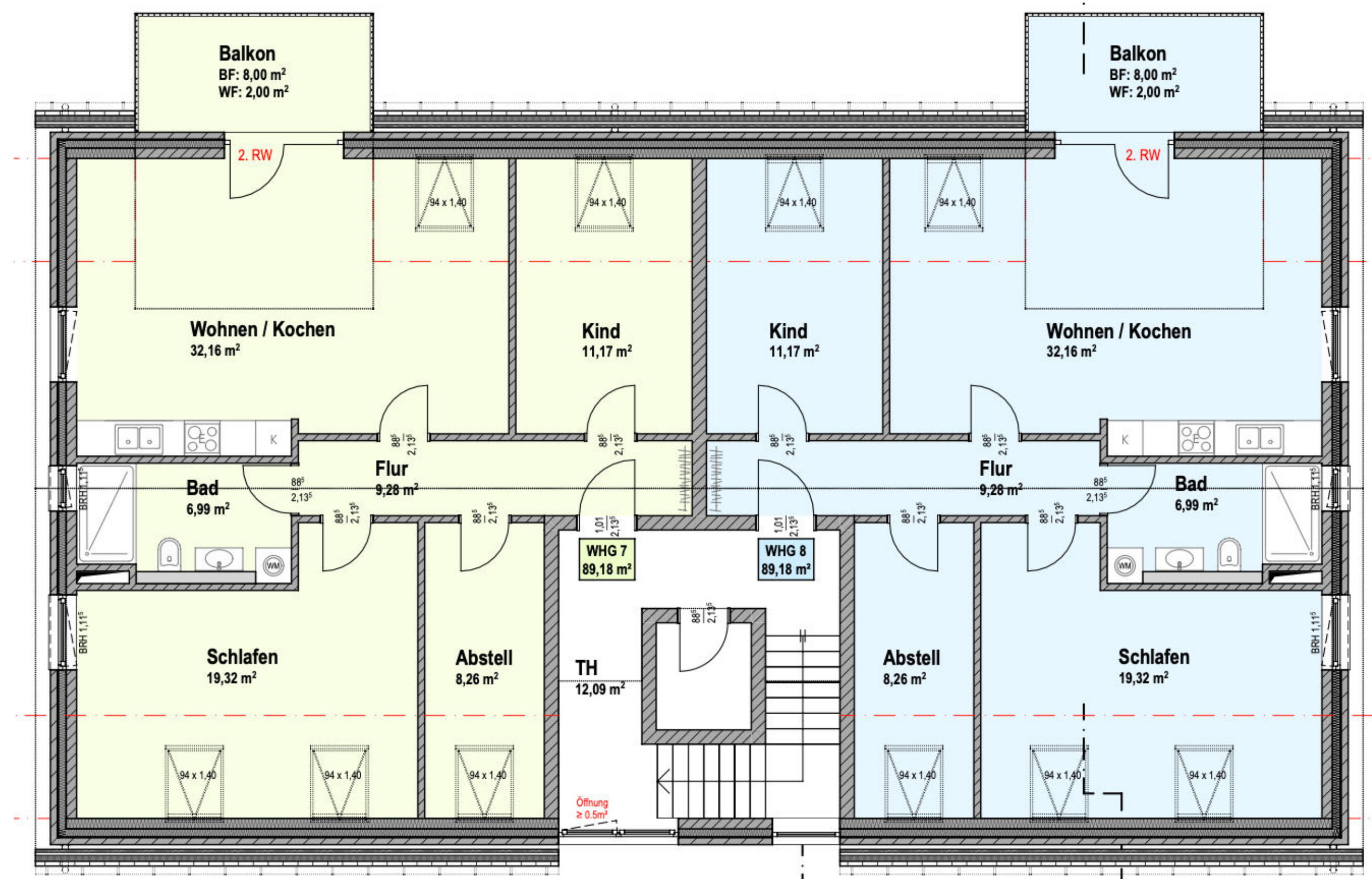
GRUNDRISS EG



GRUNDRISS OG



GRUNDRISS DG



WOHNUNGSTYPEN

Die Wohnanlage umfasst 3 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 24 Wohneinheiten, die auf drei Etagen verteilt, in West-Ausrichtung realisiert werden. Die Wohnungen sind bequem mit dem Aufzug zu erreichen.

Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 1-3 Zimmer und verfügen über Wohnflächen von ca. 47 m² bis hin zu 89 m². Die großzügigen Terrassen und Balkone laden zum Verweilen ein. Die Balkone werden mit einem Geländer aus dunklem Glas für ausreichend Sichtschutz und Privatsphäre sorgen.

Zudem verfügen die Erdgeschoss-wohnungen über einen Gartenanteil. Die bodentiefen Fenster lassen die Räume großzügig wirken und sorgen für einen lichtdurchfluteten Wohnraum.



1

WOHNUNGSTYP

Zimmer: 1

Wohnfläche: ca. 47 m²

Wohnungen: 2 & 5

2

WOHNUNGSTYP

Zimmer: 2

Wohnfläche: ca. 59 m²

Wohnung: 3

3

WOHNUNGSTYP

Zimmer: 3

Wohnfläche: ca. 69 m²

Wohnung: 6

4

WOHNUNGSTYP

Zimmer: 3

Wohnfläche: ca. 85 - 89m²

Wohnungen: 1, 4, 7, 8

GRUNDRISS

WOHNUNG 05

Wohnfläche ca. 46,72 m²



Mustermöblierung

GRUNDRISS

WOHNUNG 06

Wohnfläche ca. 68,92 m²



Mustermöblierung



Mustermöblierung

GRUNDRISS

WOHNUNG 07

Wohnfläche ca. 89,18 m²





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).

VORTEILE AUF EINEN BLICK

- Effizienzhaus 40 NH (QNG Plus)
- funktional geschnittene Grundrisse
- helle Wohnräume aufgrund der bodentiefen Fenster
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- hochwertige Ausstattung
- sonnige Balkone und Gartenterrassen
- Personenaufzug
- PV-Anlage
- Carportanlage

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.

Für ein behagliches Raumklima im Winter 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 mit Ankleide.

Außenstellplätze / Carportanlage

Das Objekt verfügt über mehrere Carportanlagen mit insgesamt 29 Stellplätzen sowie 7 weitere Stellplätze im Außenbereich.

Zusätzlich befinden sich zwei Müllplätze auf dem Grundstück.

Erschließung

Die Anschlüsse mit Trink-, Schmutz- und Regenwasser sowie Elektro werden nach den DIN-Bestimmungen und den örtlichen Satzungen erstellt. Alle Wohneinheiten erhalten einen Anschluss an das örtliche Telefon- und Glasfasernetz. Die private sowie öffentliche Erschließung erfolgt ebenso nach den Satzungen und Festlegungen der Region.

Rohbau

Der Rohbau des Hauses erfolgt in massiver Bauweise. Die Ausführung der tragenden Konstruktion erfolgt nach den statischen Erfordernissen.

Gründung

Die Fundamente sowie die Stahlbeton-Sohlplatte werden entsprechend der statischen Berechnung ausgeliefert.

Wände

Die tragenden Außen- und Innenwände sowie die Wohnungstrennwände in den Vollgeschossen werden nach den statischen Berechnung ausgeführt. Alle nichttragenden Innenwände in den Obergeschossen werden ebenfalls nach den statischen Erfordernissen ausgeführt.

Decken

Alle Geschossdecken werden in einer massiven Stahlbetonkonstruktion (Filigrandecken) ausgeführt.

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 Gemeinschaftstreppe nräumen 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.

Beleuchtung

Der Hauseingang erhält eine Hausnummernleuchte.

Alle Terrassen und Balkone erhalten je eine Außenleuchte. Die gemeinschaftlichen Treppenhäuser werden mit LED Strahler ausgestattet.

Außenanlage

Entsprechend dem Lageplan werden die Außenanlagen erstellt. Die Wege und Zufahrten sowie die Stellplätze werden mit Betonpflaster ausgeführt.



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	84,21	3	319.900,00 €
2	EG	46,72	1	199.900,00 €
3	EG	59,27	2	237.900,00 €
4	OG	84,21	3	319.900,00 €
5	OG	46,72	1	199.900,00 €
6	OG	68,92	3	275.900,00 €
7	DG	89,18	3	334.900,00 €
8	DG	89,18	3	334.900,00 €

SONDERKONDITIONEN "KLIMAFREUNDLICHER NEUBAU"

FINANZIERUNG

Mögliche KfW Mittel für Käufer:

Sie haben die Möglichkeit mit dem Erwerb einer Neubau-Immobilie das Programm 297 oder 298 in Anspruch zu nehmen und ein zinsgünstiges Darlehen zu beantragen.

- bis zu 150.000 Euro je Wohneinheit
- Förderkredit ab 0,01 % effektiver Jahreszins
- für Privatpersonen und Investoren
- bis zu 35 J. Laufzeit, bis zu 10 J. Zinsbindung

Mehr Informationen finden Sie unter:

[https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Förderprodukte/Klimafreundlicher-Neubau-Wohngebäude-\(297-298\)/#detail-3-target](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Foerderprodukte/Klimafreundlicher-Neubau-Wohngebäude-(297-298)/#detail-3-target)

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



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' is located in the top right corner. It consists of a white house icon above the text 'KÜCHENHAUS' in a bold, sans-serif font, with 'CELLE' in a smaller font below it. The entire logo is set against a red square background.

KÜCHENHAUS
CELLE





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

Webseite: www.lux-living.de

lux living
smarter wohnen

UNSERE PARTNER

ATELIER BY

Kathrin Jeller

neaw **web** manufactur


KÜCHENHAUS
CELLE

 **Behrens** 
ROLLADEN- & SONNENSCHUTZSYSTEME

KONTAKTINFORMATIONEN

FIRMENADRESSE

Lausitzer Straße 1
30916 Isernhagen

HOMEPAGE

www.lux-living.de

lux living
smarter wohnen

KONTAKT

0511 85006524
makler@lux-living.de