

LANGENHAGEN

BREIMER LOFTS 2.0

Breimerwinkel 4
30853 Langenhagen



INHALTSVERZEICHNIS

EINLEITUNG

Projektetails 02

LAGE

Über Langenhagen 03

Lagebeschreibung 04

PROJEKT

Vorteile auf einen Blick 07

Seitenschnitt 09

Lageplan 11

Grundrisse Etagen 12

WOHNUNGEN

3D Grundrisse Wohnungen 16

Baubeschreibung 21

KAUFINTERESSE

Planungsänderung & Sonderwünsche 28

Kaufpreisliste 29

Finanzierung 30

VERTRIEB

Kontaktaten 33





PROJEKTDDETAILS

Einheiten	8 Eigentumswohnungen
Preise Wohnungen	301.900 EUR - 491.900 EUR
Stellplätze	10.000 EUR
Wohnflächen	67 m ² - 109 m ²
Zimmeranzahl	2 - 3
Bezugsfertig	vorausstl. 3. Quartal 2027
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 in einer ruhigen, grünen Wohngegend, kombiniert mit einer exzellenten Infrastruktur für Alltag, Freizeit und Verkehr – ideal für Familien, Berufspendler und alle, die Wert auf Lebensqualität legen.

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 10-15 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.

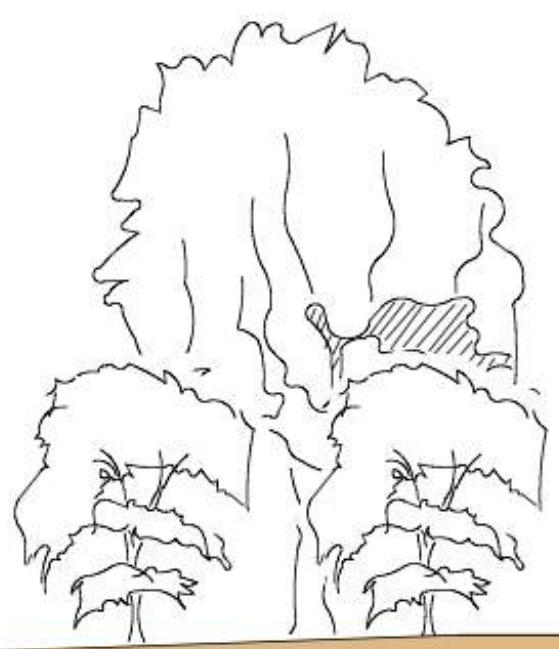


VORTEILE AUF EINEN BLICK

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

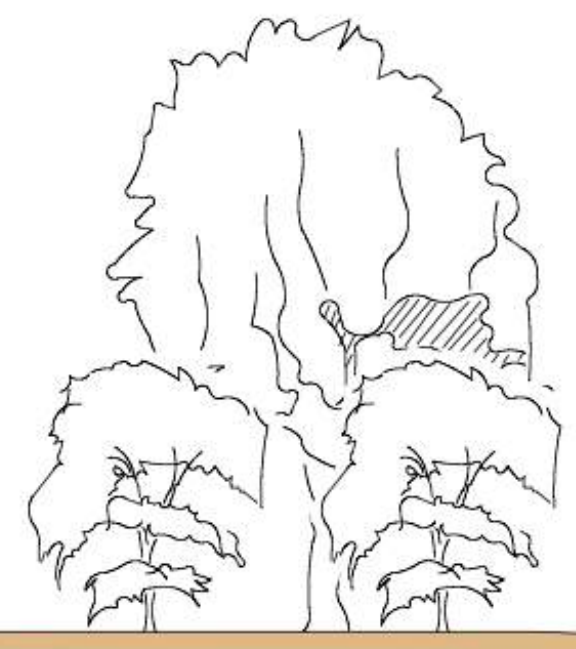






WESTEN

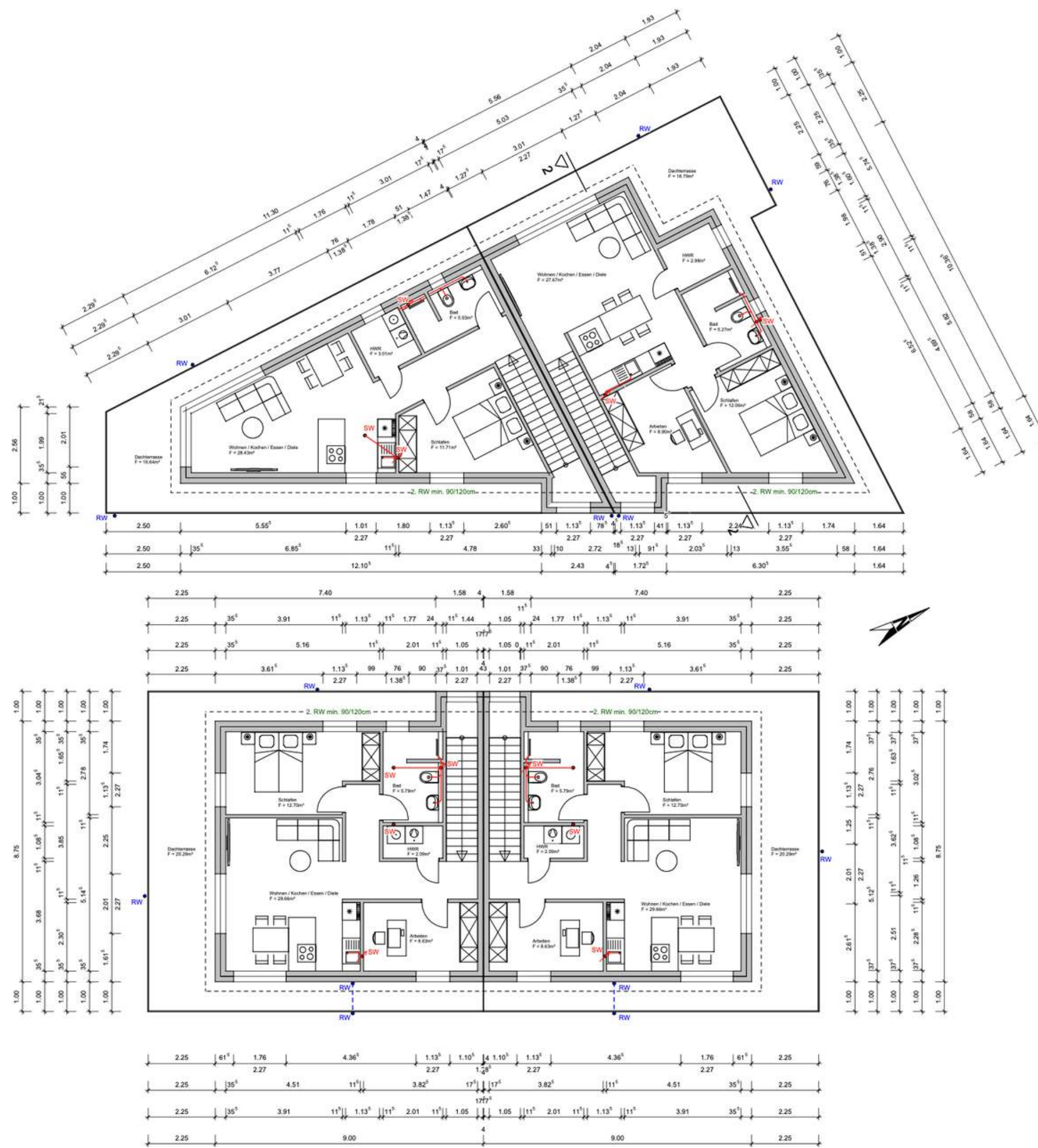
49.50 NN -0.30



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS OBERGESCHOSS









GRUNDRISS

WOHNUNG NO. 3

3 Zimmer
Wohnfläche ca. 92 m²



GRUNDRISS

WOHNUNG NO. 4

2 Zimmer
Wohnfläche ca. 67 m²

GRUNDRISS

WOHNUNG NO. 7

3 Zimmer
Wohnfläche ca. 109 m²



GRUNDRISS

WOHNUNG NO. 8

3 Zimmer
Wohnfläche ca. 81 m²







BREIMER LOFTS 2.0

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um vier Doppelhaushälften mit jeweils zwei Wohneinheiten. Die Gebäude werden in massiver Bauweise errichtet und sind nicht unterkellert. Bei der Bauweise und dem Materialeinsatz wird eine nachhaltige und energieeffiziente Nutzung der Gebäude sichergestellt. Freuen Sie sich auf großzügige Grundrisse mit viel Raum zur Verwirklichung Ihrer eigenen Ideen, wie bspw. offene Küchen mit oder ohne Kochinsel, ineinander übergehende, helle Wohn-/Essbereiche, Wohlfühlbäder, geräumige Schlafräume und sonnige Dach- oder Gartenterrasse bzw. Balkone.

Bauweise und Konstruktion

Die Gebäude werden in 1,5-geschossiger Bauweise errichtet und erhalten ein modernes Pultdach, das sowohl architektonisch ansprechend als auch funktional ist. Die tragenden Außen- und Innenwände bestehen aus massivem Mauerwerk mit hoher Tragfähigkeit und guter Wärmespeicherung. Die Fundamente sowie die Stahlbeton-Sohlplatte werden entsprechend der statischen Berechnung ausgeliefert. Die Fundamentierung erfolgt mittels einer wärmegeprägten Fundamentplatte, die sowohl eine hohe Tragfähigkeit als auch eine effektive Wärmedämmung gewährleistet.

Fassade und Dämmung

Die Außenfassade wird mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) versehen, das für eine optimale Energieeffizienz sorgt und den aktuellen energetischen Anforderungen entspricht. Das System besteht aus einer mehrschichtigen Dämmstruktur. Aus architektonischen Gründen erhalten Teilflächen eine Fassadenbekleidung in Holzoptik sowie Klinkerriemchen. Die Dimensionierung der äußeren Wärmedämmung erfolgt nach den Erfordernissen des Wärmeschutznachweises gemäß den Anforderungen der Energieeinsparverordnung KfW 40.

Dachkonstruktion

Das Pultdach wird als tragende Holzkonstruktion mit einer hochwertigen Dacheindeckung aus witterungsbeständigen Materialien ausgeführt. Das Dach erhält eine hochwertige Dämmung aus Mineralwolle oder Polyurethanplatten, die den aktuellen Energieeinsparverordnungen entspricht. Zudem wird eine Dachentwässerung installiert, die das Regenwasser zuverlässig ableitet. Zusätzlich wird auf den Gebäudedächern eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung für die zentrale Heizung installiert.

Fenster und Türen

Die Fenster werden aus modernen, langlebigen Kunststoffprofilen gefertigt und mit Dreifachverglasung ausgestattet. Diese erfüllen hohe Anforderungen an Wärmedämmung und Schallschutz. Die Hauseingangstüren bestehen aus robustem Aluminium oder Holz und verfügen über eine Mehrfachverriegelung, um Sicherheit und Langlebigkeit zu gewährleisten. Zusätzlich werden hochwertige Innenraumtüren eingebaut, die sich durch moderne Designs und eine hohe Widerstandsfähigkeit auszeichnen.

Heizungs- und Energiekonzept

Die Wärmeversorgung der Gebäude erfolgt über eine moderne und energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe. Diese nachhaltige Heiztechnik nutzt Umweltenergie zur Beheizung der Wohnräume und zur Warmwasserbereitung. In allen Wohnräumen wird eine Fußbodenheizung installiert, die für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt und den Wohnkomfort erhöht. Zusätzlich wird eine dezentrale Lüftungsanlage in den Wohnraum installiert, die für Frischluft sorgt, ohne über das Fenster lüften zu müssen.

Elektroinstallation

Jede Wohnung ist mit einem eigenen Stromkreisverteiler in einer ausreichenden Anzahl von Schutzorganen ausgestattet. Im Decken-/Wandbereich wird die Elektroinstallation als Unterputz-Installation erfolgen. Die Schalter und Steckdosen der Wohneinheiten werden aus einem weißen Schalterprogramm bestehen. Jede Wohneinheit wird mit einer ausreichenden Anzahl an Steckdosen und Netzwerkanschlüssen ausgestattet.

Eine zentrale Sprechanlage mit Videofunktion sowie die Vorrichtung zur Installation einer Ladesäule für Elektrofahrzeuge kann auf Wunsch, gegen Aufpreis, installiert werden.

Innenausbau

Die **Innenwände** werden verputzt und mit hochwertigem, atmungsaktivem Anstrich versehen, um ein gesundes Raumklima zu gewährleisten.

In den Wohnräumen und Schlafzimmern werden hochwertige **Bodenbeläge** wie Laminat oder Vinyl verlegt, die pflegeleicht und langlebig sind. Wahlweise hat der Käufer die Möglichkeit sich andere Fußbodenbeläge auszusuchen, die im selben Budgetrahmen liegen wie das Vinyl/Parkett (25€ /qm). Sollte der Preis höher sein als das Budget, trägt der Käufer die Mehrkosten. Dies gilt für das Material sowie die Verlegungskosten.

Fliesen

Wandfliesen: Alle Wände in den Bädern, Duschbädern und Gäste-WCs werden im Funktionsbereich hinter WC, Waschtisch und Badewanne) mit einer modernen Feinsteinzeug-Platte in der Größe von ca. 30x60 cm, 1,20m hoch plattiert.

Bodenfliesen: Alle Fußböden in den Küchenzonen, 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.



Sanitärausstattung

Die Ausstattung der Sanitärobjekte erfolgt in einer qualitativ hochwertigen Ausführung (Farbe weiß). Stahl-Emaille, Messingverchromte Wannenbatterie in Unterputzmontage, Metallummantelter Schlauch mit Handbrause. Die Duschwanne wird als bodentiefe Dusche mit Ablaufrinne ausgeführt. Metallschlauch mit strahlenverstellbarer Handbrause, Wandstange mit Schieber und Gelenkstück. Porzellanwaschtisch, Messingverchromte Waschtischarmatur. Porzellantiefspülklosett in wandhängender Ausführung und Unterputzspülkasten mit Wassersparfunktion.

Außenanlagen

Entsprechend der zulässigen behördlichen Maßgaben, werden die Außenanlagen erstellt. Sie umfassen eine durchdachte Gestaltung mit gepflasterten Zuwegungen, Terrassen und PKW-Stellplätzen. Die Stellplätze werden teilweise mit einem wasserdurchlässigen Pflaster versehen, das eine umweltfreundliche Versickerung des Regenwassers ermöglicht.

Die Grundstücke werden mit Rasenflächen begrünt, ein Großteil des naturbelassenen Baum- und Strauchbestandes bleibt erhalten. Optional können Carports oder Gartenhäuser als zusätzliche Abstellflächen, gegen Aufpreis, errichtet werden.

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	100,02	3	450.900,00 €
2	1. OG	78,28	3	352.900,00 €
3	EG	92,82	3	417.900,00 €
4	1. OG	67,11	2	301.900,00 €
5	EG	109,14	3	491.900,00 €
6	1.OG	81,04	3	364.900,00 €
7	EG	109,14	3	491.900,00 €
8	1.OG	81,04	3	364.900,00 €

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.

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



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.





JANINE THÜNER

IMMOBILIENKAUFFRAU IHK

Telefon: 01590 - 629 55 29

E-Mail: makler@lux-living.de

Webseite: www.lux-living.de

UNSERE PARTNER

ATELIER BY

Kathrin Jeller

neaw **web** manufactur

 **Behrens** 
ROLLADEN- & SONNENSCHUTZSYSTEME

KONTAKTINFORMATIONEN

FIRMENADRESSE

Am Mühlenteich 2
38554 Weyhausen



KONTAKT

0511 85006524
mail@lux-living.de