

ILSEDE

# WOHNQUARTIER AN DER FUHSE

An der Fuhse 10  
31241 Ilsede / OT Ölsberg



# INHALTSVERZEICHNIS

## **EINLEITUNG**

Projektetails ..... 02

## **LAGE**

Über Ilsede ..... 03

Lagebeschreibung ..... 04

## **PROJEKT**

Vorteile auf einen Blick ..... 07

Seitenschnitt ..... 09

Grundrisse Etagen ..... 11

## **WOHNUNGEN**

3D Grundrisse Wohnungen ..... 15

Baubeschreibung ..... 20

## **KAUFINTERESSE**

Planungsänderung & Sonderwünsche ..... 28

Kaufpreisliste ..... 29

Finanzierung ..... 30

## **VERTRIEB**

Kontaktaten ..... 34





# PROJEKTDDETAILS

Einheiten	11 Eigentumswohnungen
Preise Wohnungen	262.900 EUR - 432.900 EUR
Stellplätze	7.500 EUR pro Stellplatz
Wohnflächen	70 m <sup>2</sup> - 115 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl	2 - 3 Zimmer
Bezugsfertig	vorausstl. 4. Quartal 2027
Kategorie	Gehoben
Käuferprovision	3,57 % (inkl. gesetzl. MwSt.)

# ILSEDE

liegt im östlichen Teil des Bundeslandes Niedersachsen im Landkreis Peine. Die Umgebung ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt und zeichnet sich durch weite Ackerflächen und vereinzelte Waldstücke aus. Südlich und östlich schließen sich kleinere Wald- und Naherholungsgebiete an.

Ilsede ist verkehrsgünstig gelegen und über die Bundesstraße B444 sowie über nahegelegene Autobahnanschlüsse an die A2 (Dortmund–Berlin) gut erreichbar. Dadurch besteht eine schnelle Anbindung an die umliegenden Wirtschafts- und Ballungsräume.

Insgesamt präsentiert sich Ilsede als ländlich geprägte Gemeinde mit guter infrastruktureller Anbindung im Spannungsfeld zwischen den Oberzentren Hannover und Braunschweig.



# LAGEBESCHREIBUNG

Das Objekt befindet sich im historischen und zentrumsnahen Ortsteil Ölsburg. Dieser Stadtteil ist geprägt von einer Mischung aus Wohnbebauung, kleinen Gewerbebetrieben und familienfreundlichen Nachbarschaften. Die Lage ist von Wohnstraßen umgeben und durch eine ruhige, eher dörflich geprägte Atmosphäre gekennzeichnet.

Die Lage unmittelbar entlang der Fuhse verleiht dem Bereich eine grüne, naturnahe Atmosphäre, da der Gehweg und angrenzende begrünte Bereiche zur Naherholung einladen.

Die Nähe zur Bundesstraße sorgt für eine schnelle Erreichbarkeit anderer Regionen mit dem Auto. So erreichen Sie u.a. Peine innerhan von 15 Autofahrminuten und Hannover sowie Braunschweig innerhalb von ca. 30 Minuten.

Nur wenige Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad entfernt liegen im Zentrum von Ölsburg viele Versorgungsmöglichkeiten wie Supermärkte, Apotheken, Restaurants, Tankstellen und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs.



“

**Zuhause ist kein Ort,  
sondern ein Gefühl.**

# VORTEILE AUF EINEN BLICK

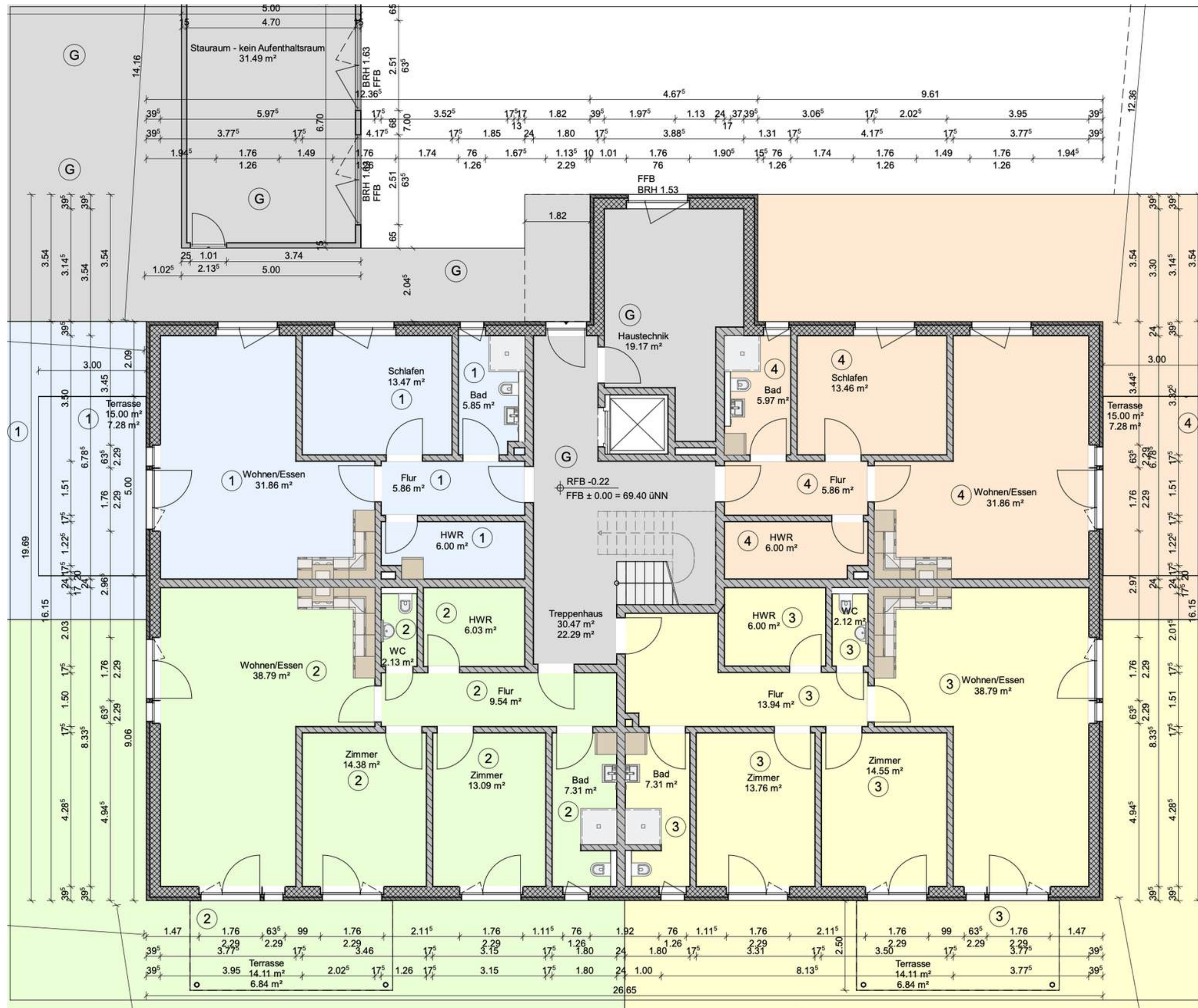
- Effizienzhaus KFW 40
- variable, funktional geschnittene Grundrisse
- helle Wohnräume aufgrund der bodentiefen Fenster
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- hochwertige Ausstattung
- sonnige Balkone / Terrassen
- Außenstellplätze







# GRUNDRISS ERDGESCHOSS



# GRUNDRISS OBERGESCHOSS



# GRUNDRISS DACHGESCHOSS





# GRUNDRISS

WOHNUNG NR. 1

2 Zimmer  
Wohnfläche ca. 70 m<sup>2</sup>





# GRUNDRISS

WOHNUNG NR. 3

3 Zimmer  
Wohnfläche ca. 103 m<sup>2</sup>



# GRUNDRISS

WOHNUNG NR. 9

3 Zimmer  
Wohnfläche ca. 98 m<sup>2</sup>

# GRUNDRISS

WOHNUNG NR. 11

3 Zimmer  
Wohnfläche ca. 115 m<sup>2</sup>







## WOHNQUARTIER AN DER FUHSE

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 11 Wohneinheiten. Das Gebäude wird in massiver Bauweise errichtet und ist nicht unterkellert. Die Fassade des Mehrfamilienhauses wird verputzt und in einem cremigen weiß gestrichen. Somit fügt es sich optisch zu einem einheitlichen Bild im Wohngebiet ein. Dies sorgt nicht nur für eine ansprechende Optik, sondern auch für einen wirksamen Schutz gegen Witterungseinflüsse.

## Bauweise und Konstruktion

Die Bodenplatte wird entsprechend der statischen Berechnung in WU-Beton erstellt. Die umlaufenden Fundamente werden frostsicher mit einer Tiefe von circa 80 cm bzw. gemäß Prüfstatik ausgeführt. Der Fundamentanker besteht aus verzinktem Bandstahl. Die Entwässerungsleitungen aus Kunststoff werden unterhalb der Bodenplatte bis außerhalb des Gebäudes verlegt und fachgerecht an die vorhandenen Schmutzwasserschächte angeschlossen. Zudem wird ein Mehrspartenanschluss für die Hausanschlüsse eingebaut.

Ab Bodenplatte werden die Außenwände, die Wohnungstrennwände und die Innenliegenden Wände nach der statischen Berechnung ausgeführt. Die Decken werden als massive Stahlbetondecken in Ortbeton oder als Teilfertigdecken gemäß statischer Berechnung ausgeführt. Die Farbauswahl obliegt der Verkäuferin. Die Deckenuntersichten werden in Sichtbeton ausgeführt. Die Stoß- bzw. Deckenfugen in den Wohngeschossen werden verspachtelt und mit einer unterseitigen malermäßigen Beschichtung versehen. Die Schalldämmung erfolgt nach DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘.

## **Dachkonstruktion**

Die Dachkonstruktion des Hauptdaches wird aus Bauholz / KVH oder BSH der Güteklasse II, gemäß statischer Berechnung hergestellt. In der Balkenlage erfolgt die Dämmung gemäß GEG.

Die Eindeckung erfolgt mit Dachsteinen im roten Farbton gemäß Entwurfsplanung – auf einer belüfteten Konstruktion aus Dach- und Konterlattung sowie einer dampfdiffusionsoffenen Unterspannbahn.

## **Fenster**

Es werden Kunststofffenster (außen weiß, innen weiß) mit 3-fach Isolierverglasung eingebaut. Die zu öffnenden Fenster erhalten Einhand-Dreh-Kippbeschläge. Alle etwaigen bodentiefen Fenster in den Bädern werden im Brüstungsbereich mit Satinato Glas versehen. Die Außenfensterbänke werden aus Aluminium und in weiß lackiert eingebaut.

## **Rolläden**

Alle Fensterelemente (außer Treppenhaus) sind raumseitig geschlossen und erhalten elektrisch bedienbare, wärme gedämmte Aufsatzrolladenelemente.

## Heizungs- und Energiekonzept

Die Heizungsanlage wird gemäß den Anforderungen des aktuell geltenden Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ausgeführt. Es wird eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpen der Marke Wolf oder vergleichbar installiert.

Jede Wohneinheit erhält eine eigene Wohnungsstation zur individuellen Steuerung und Abrechnung des Verbrauches. Vorrichtungen für Wärme- und Wasserzählung werden von uns beauftragt (geleast über die Hausverwaltung). Kosten trägt der Käufer. Die Eigentümerversammlung kann später mit dem Hausverwalter über den

Abrechnungsdienstleister entscheiden. Für den Anfang wird der Bauträger zusammen mit dem Hausverwalter den Abrechnungsdienstleister auswählen.

Alle Räume erhalten eine Fußbodenheizung mit raumunabhängigen analogen Thermostaten. Des Weiteren wird der Außenfühler an der notwendigen Stelle angebracht. Die Installation der Anlage findet im vorgesehenen Technikraum statt.

## Sanitär

Die Heizungsanlage wird gemäß den Die Kalt- und Warmwasserleitungen sind aus Kupfer- und Verbundrohr. Die Leitungsverlegung erfolgt ab Hauptwasseruhr über die jeweiligen Wohnungsstationen zu den Sanitärobjekten der einzelnen Wohneinheiten. Jede Wohnung erhält eigene Kalt- und Warmwasserzähler.

Hinweis: Accessoires wie Wannengriff, Seifenschalen, Spiegel etc. sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Bis Beginn der Elektro- und Sanitärarbeiten haben Sie die Möglichkeit uns Ihren individuellen Küchenplan zu senden, damit wir die Anschlüsse passend zu Ihrer Küche legen. Spätere Änderungen sind leider nicht möglich. Die Elektro- und Sanitäranschlüsse werden nach Beginn der Sanitärarbeiten von uns gemäß Grundrissplanung vorgegeben.

## Elektroinstallation

Die Elektroinstallation erfolgt nach den geltenden VDE-Bestimmungen und den Vorschriften des Versorgungsunternehmens. Die Elektrohauptanschlüsse, sowie die Montage der Zähleranlagen und der Allgemeinverteilungen, erfolgen im Erdgeschoss innerhalb des Technik-Raums. Die wohnungsinternen Elektroverteilungen werden in den Abstellräumen (HWR) der jeweiligen Wohnungen installiert. Der Anschluss der Heizungsanlage und des Aufzuges für den funktionsfähigen Betrieb ist im Leistungsumfang enthalten.

Die Beleuchtung im Außenbereich wird über Dämmerungsschalter bzw. Zeitschaltuhr, im Bereich des Hauses mit Bewegungsmelder für die Außenbeleuchtung geschaltet. Die Beleuchtungskörper in allen Gemeinschaftsräumen wie Treppenhaus, Hauseingang, Hausanschlussraum, sowie für alle Gehbereiche, sind im Leistungsumfang erhalten.

Alle Leitungen in den Wohngeschossen und Treppenräumen werden unter Putz, in Technik-, Abstell- und untergeordneten Allgemeinbereichen auf Putz verlegt.

## Bodenbeläge und Fliesen

Fliesen: Alle Wände in den Bädern, Duschbädern und Gäste-WCs werden im Funktionsbereich (hinter dem WC und beim Waschtisch) mit ca. 30x60 cm großen Fliesen, 1,20m hoch verflies. Die Duschen werden mit ca. 30x60 cm Fliesen raumhoch gefliest. Alle anderen Bereiche ohne Funktion erhalten einen Fliesensockel. Der Bodenbereich in den Bädern und Gäste-WCs wird komplett mit ca. 30 x 60 cm großen Fliesen verflies. Silikonfugen sind Wartungsfugen.

Zudem besteht die Möglichkeit sich andere Fliesen beim Auftragnehmer auszusuchen. Sollten die ausgesuchten Fliesen mehr als 30 € / m<sup>2</sup> kosten, wird eine Mehrrechnung erstellt.

In den restlichen Räumen wird ein Designboden der Marke Ter Hürne oder vergleichbar verlegt. Farb- und Mustervarianten können beim Auftragnehmer bemustert werden. Die Fußleisten werden inkl. Abschlusskappen in weiß eingebaut.

## Außenanlagen

Jeder Wohnung ist ein Außenstellplatz zugeordnet. Die Pflasterflächen der Zuwegungen, Zufahrten und PKW-Einstellplätze werden mit Betonsteinpflaster im Farbton grau oder anthrazit auf, der Verwendung entsprechend, geeignetem Unterbau ausgeführt. Die Einfassung der Pflasterflächen erfolgt mit Betontiefbordsteinen.

Die Terrassen im EG werden mit formschönen, anthrazitfarbenen oder grauen Terrassenplatten nach Bauzeichnung verlegt.

## Aufzug

Das Haus wird vom Erd- bis ins Staffelgeschoss mit einem Aufzug, der Marke Schindler, Kone oder gleichwertig ausgestattet.

Die Kabinen sind rollstuhlgerecht. Die Kabinenwände und der Kabinenboden mit widerstandsfähigem Material aus dem Standardprogramm des Aufzugherstellers 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	70,54	2	<b>264.900,00 €</b>
2	EG	98,33	3	<b>368.900,00 €</b>
3	EG	103,53	3	<b>388.900,00 €</b>
4	EG	70,65	2	<b>264.900,00 €</b>
5	OG	69,97	2	<b>262.900,00 €</b>
6	OG	103,53	3	<b>388.900,00 €</b>
7	OG	103,53	3	<b>388.900,00 €</b>
8	OG	69,97	2	<b>262.900,00 €</b>
9	DG	97,66	3	<b>366.900,00 €</b>
10	DG	72,79	2	<b>272.900,00 €</b>
11	DG	115,24	3	<b>432.900,00 €</b>

SONDERKONDITIONEN "KLIMAFREUNDLICHER NEUBAU"

# FINANZIERUNG

Mögliche KfW Förderung für Käufer:

Mit dem Erwerb einer Neubau-Immobilie haben Sie die Möglichkeit das Programm 297 oder 298 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](mailto: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](mailto:makler@lux-living.de)

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