BIENRODE
BRAUNSCHWEIG

EXKLUSIVE STADTVILLA MIT HOCHWERTIGER AUSSTATTUNG

lux living
smarter wohnen

INHALTSVERZEICHNIS

Einleitung

Projektdetails 03

Lage

Über Braunschweig 06
Makrolage 08
Mikrolage 09

Grundrisse

Erdgeschoss 11
Obergeschoss 12
Staffelgeschoss 13

Baubeschreibung

Baubeschreibung 14
Vorteile auf einen Blick 16

Kaufinteresse

Planungsänderung & Sonderwünsche 29
Küchenplanung 30
.
Kontaktdaten / Vertrieb 33

OBJEKTADRESSE

Brinkwiesen 1
38110 Bienrode
Braunschweig

Kaufpreis: 779.900,- Euro

Maklerprovision: 3,57% inkl. gesetzl. MwSt.

Provisionshinweis:

Das Objekt wird provisionspflichtig angeboten. Bei Abschluss des Kaufvertrages gilt eine vom Käufer an uns zu entrichtende Vermittlungsprovision in Höhe von 3,57% inkl. gesetzl. MwSt. auf den tatsächlichen Kaufpreis als vereinbart.

OBJEKTDATEN
AUF EINEN BLICK

Flächen

Grundstücksfläche:	ca. 360 m²
Wohnfläche insgesamt:	ca. 197 m²
- Erdgeschoss:	ca. 78 m²
- Obergeschoss:	ca. 72 m²
- Staffelgeschoss:	ca. 47 m²
Zimmeranzahl:	5
Stellplatz:	Carport

Energieausweis

Art:	Bedarfsausweis
Energiebedarf:	13,1
Ausstellungsdatum:	29. Juni 2023
Gültig bis:	29. Juni 2033
Baujahr lt. Energieausweis:	2023
Wesentlicher Energieträger:	Erdgas / Solarenergie

Zustand:

Baujahr:	2023
Fertigstellung:	vorausstl. 1. Quartal 2024
Austattung:	Gehoben

Alle dargestellten Visualisierungen verstehen sich als unverbindliche Illustrationen.

BRAUNSCHWEIG

Braunschweig ist eine Stadt im östlichen Teil Niedersachsens. Sie hat eine lange Geschichte und war einst eine wichtige Hansestadt.

Heute ist Braunschweig eine moderne Stadt mit einer Mischung aus Alt und Neu. Sie bietet eine Fülle von kulturellen und historischen Sehenswürdigkeiten, darunter das Schloss Richmond, das Schloss Wolfenbüttel und den Braunschweiger Dom. Die Stadt ist auch bekannt für ihre vielen Parks und Grünflächen, darunter der Bürgerpark Riddagshausen und der Botanische Garten.

Braunschweig hat eine starke Wirtschaft und ist ein wichtiger Standort für Unternehmen in den Bereichen Forschung und Entwicklung, Automobilindustrie und Maschinenbau.

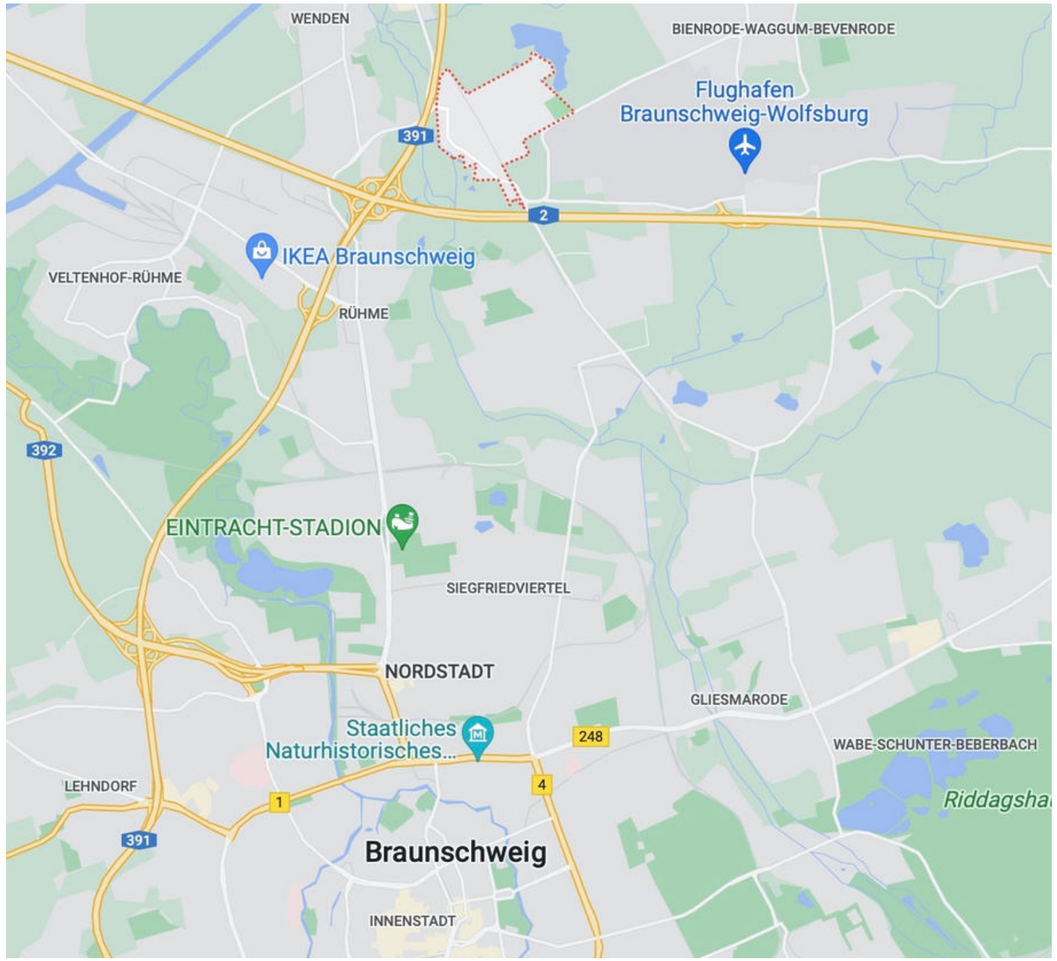
Alle dargestellten Visualisierungen verstehen sich als unverbindliche Illustrationen.

MAKROLAGE

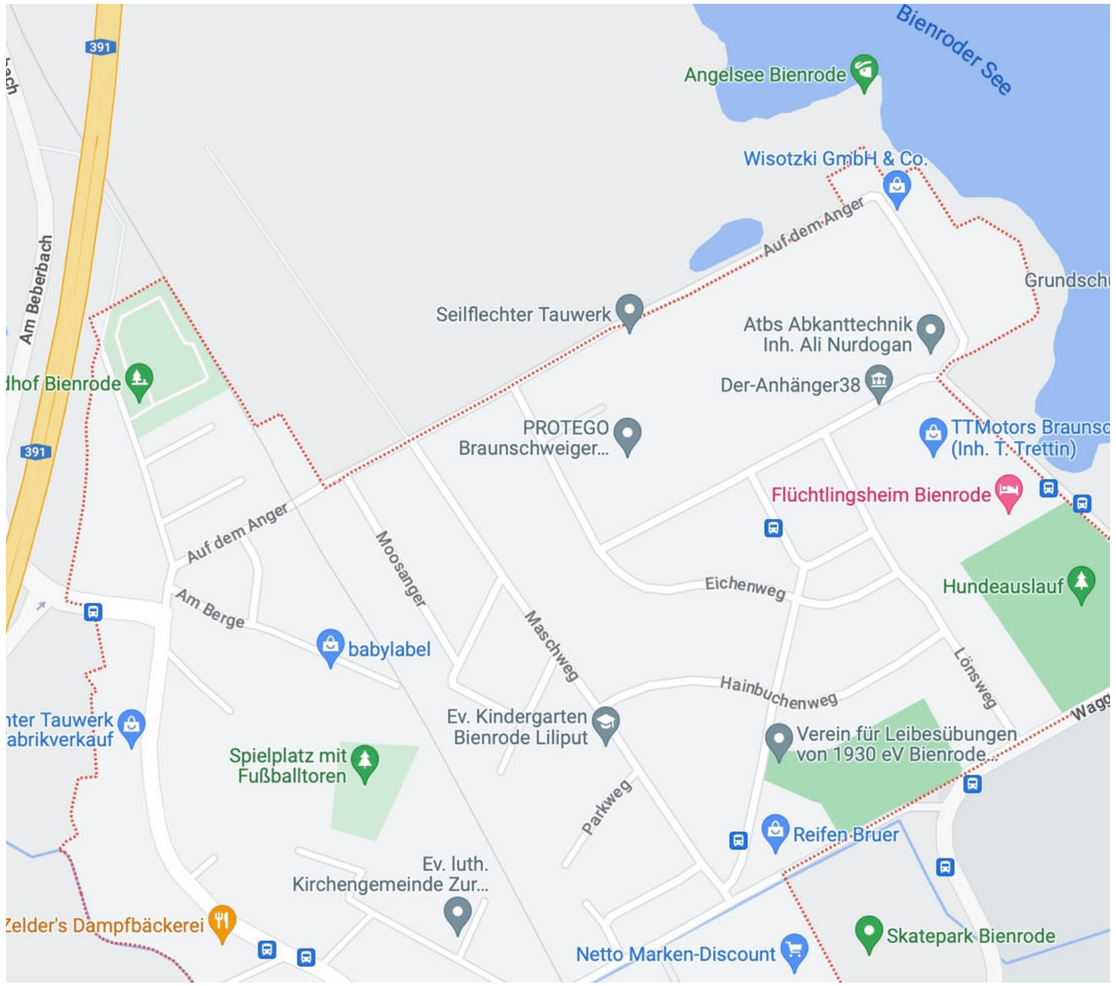
Das Neubauwohngebiet "Brinkwiesen" grenzt nördlich an der Innenstadt Braunschweigs an.

Die Innenstadt von Braunschweig erreichen Sie innerhalb von 15 Minuten mit dem Auto. Hier erwarten Sie eine große Anzahl von unterschiedlichen Einkaufsmöglichkeiten, kulinarische Restaurants und die ein oder andere Freizeitaktivität.

Für die Freizeitgestaltung bietet Bienrode und Umgebung viele Möglichkeiten. Der Bürgerpark Riddagshausen und der Bienroder See sind nur wenige Kilometer entfernt und bieten eine wunderschöne Landschaft zum Wandern, Joggen oder Radfahren. Der nahegelegene Braunschweiger Golfclub bietet den Bewohnern die Möglichkeit, Golf zu spielen.



MIKROLAGE



Das Neubauwohngebiet in Bienrode besteht hauptsächlich aus Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern, die von Gärten und Grünflächen umgeben sind. Die Umgebung ist ruhig und familienfreundlich, was Bienrode zu einem attraktiven Wohnort macht.

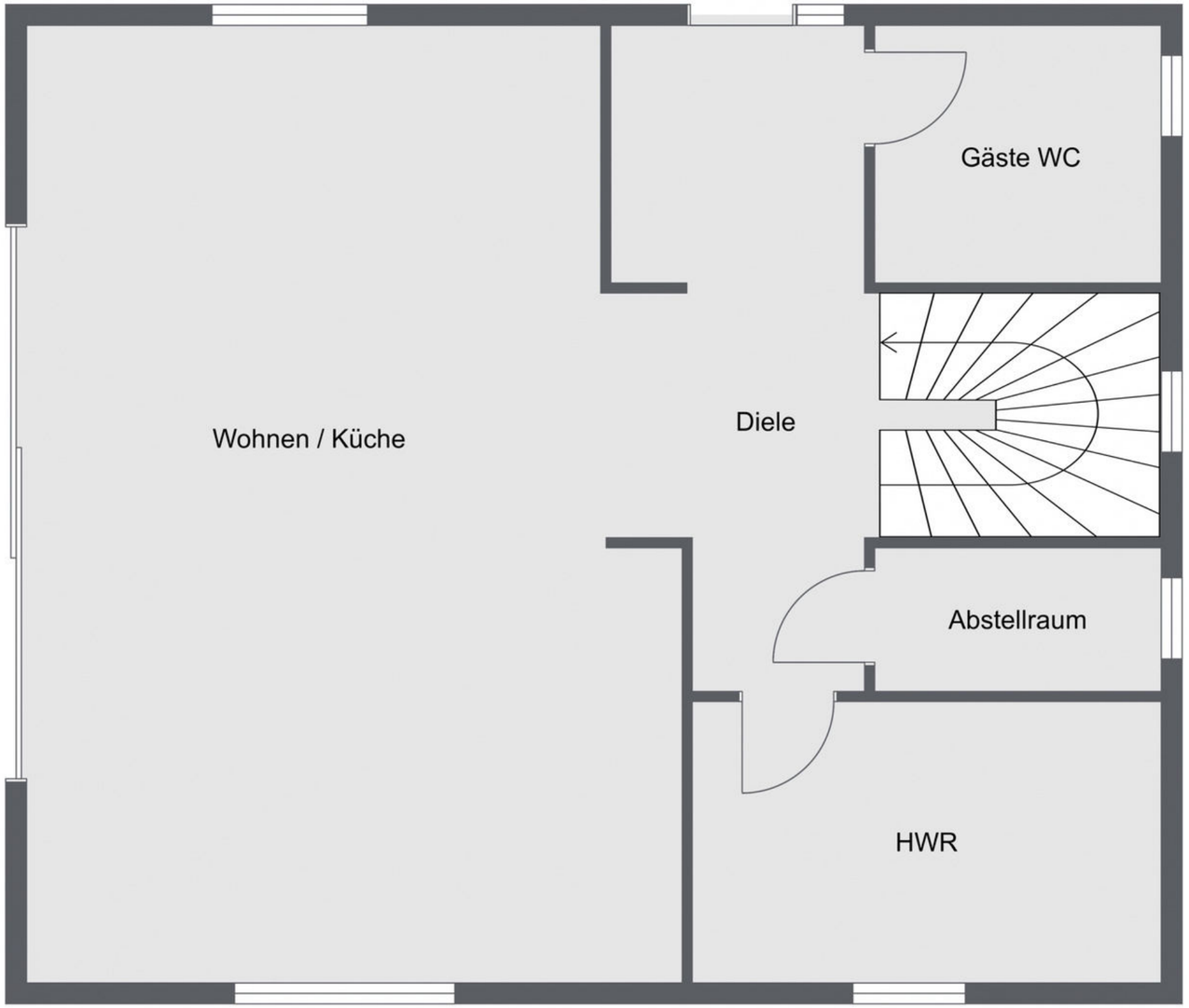
In der Nähe gibt es mehrere Einkaufsmöglichkeiten, darunter ein Supermarkt und ein Discounter. Auch eine Apotheke und eine Bankfiliale sind in der Nähe. Die Grundschule "Waggum" befindet sich ebenfalls wenige Autofahrminuten vom Objekt entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist optimal, da die Bundesstraße 4 und die Kreisstraße 40 in der Nähe sind. Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet Verbindungen zum Stadtzentrum von Braunschweig und anderen Stadtteilen.

Alle dargestellten Visualisierungen verstehen sich als unverbindliche Illustrationen.

GRUNDRISS
ERDGESCHOSS

Diele / Gard.	4,79 m²
Gäste WC / Dusche	5,02 m²
HAR / HWR	8,92 m²
Abstr.	3,00 m²
Wohnen / Essen / Küche	45,54 m²
Treppenhaus	10,61 m²
Summe Erdgeschoss	**77,88 m²**

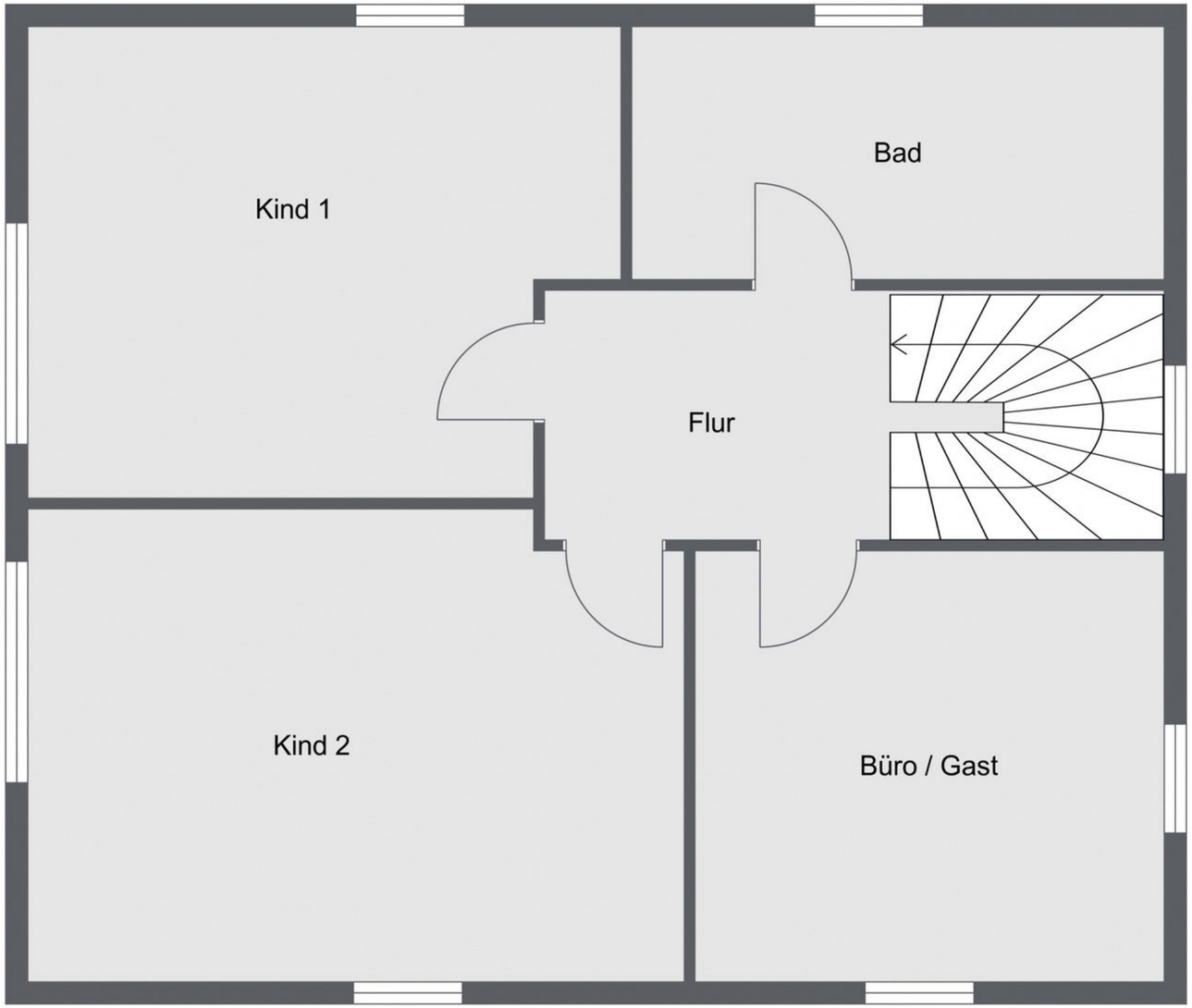


EXKLUSIVE STADTVILLA
MIT HOCHWERTIGER AUSSTATTUNG

GRUNDRISS

OBERGESCHOSS

Flur / Treppenhaus	6,30 m²
Bad	9,73 m²
Büro / Gast	14,82 m²
Kind 1	18,95 m²
Kind 2	22,30 m²
Summe Obergeschoss	**72,10 m²**

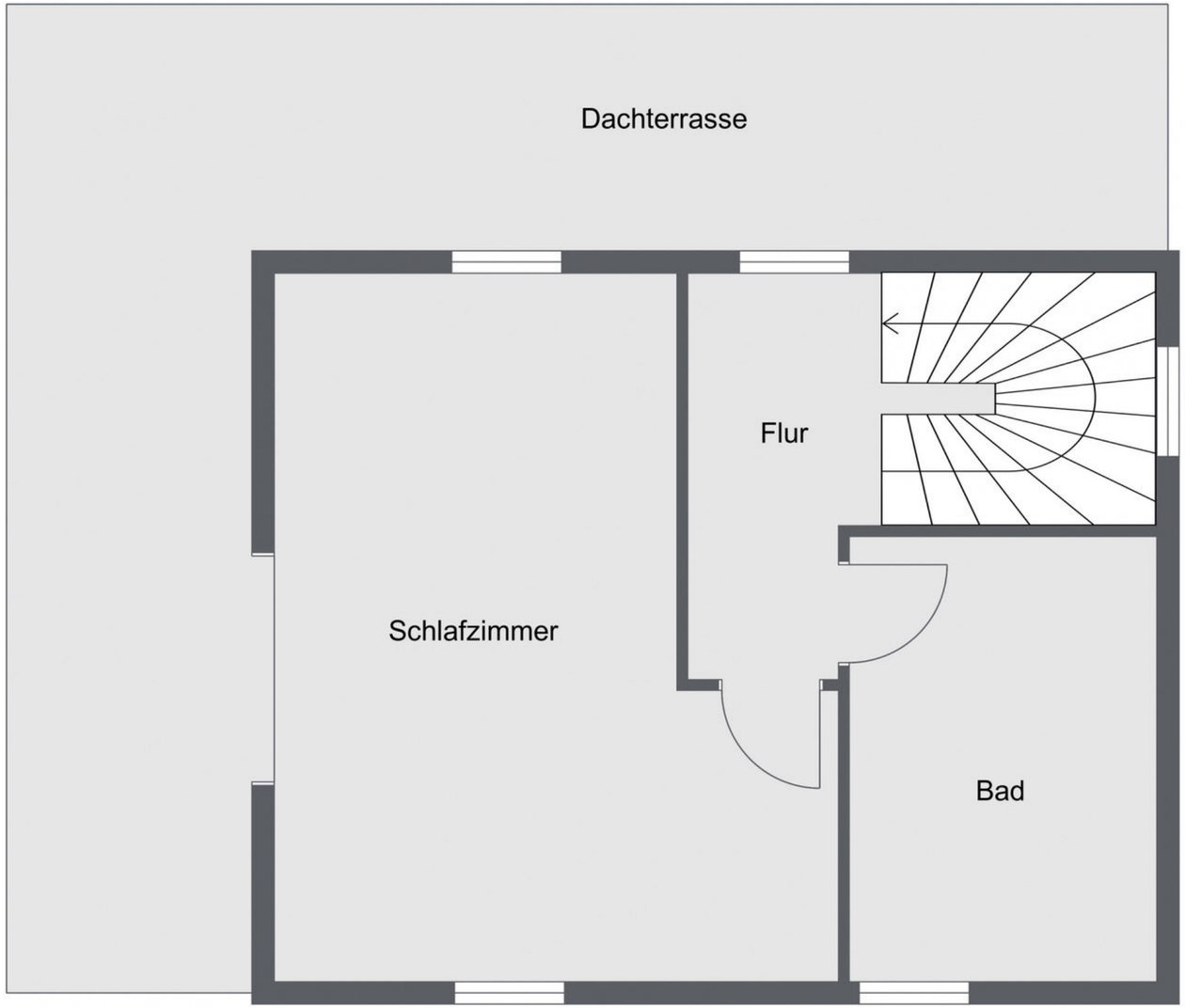


EXKLUSIVE STADTVILLA
MIT HOCHWERTIGER AUSSTATTUNG

GRUNDRISS

STAFFELGESCHOSS

Flur / Treppenhaus		4,90 m²
Bad DG		9,64 m²
Schlafen		23,75 m²
Dachterrasse	33,06 m² * 1/4	8,26 m²
	Summe Obergeschoss	**46,55 m²**



EXKLUSIVE STADTVILLA
MIT HOCHWERTIGER AUSSTATTUNG

BAUBESCHREIBUNG

STADTVILLA - MODERN UND ENERGIEEFFIZIENT

Wir errichten zwei Einfamilienwohnhäuser mit je einem Einstellplatz. Die Verarbeitung in massiver Bauart erfolgt unter Beachtung der Anforderungen für Statik, Schall-, Wärme-, Feuchte- und Brandschutz. Der Mauerwerksbau erfolgt aus Ziegelmauerwerk/Kalksandstein. Die Decken werden aus Stahlbeton gefertigt.

Die Bauausführung erfolgt nach der aktuellsten Energieeinsparverordnung (KFW 40+).

Alle dargestellten Visualisierungen verstehen sich als unverbindliche Illustrationen.

BAUBESCHREIBUNG

Ausstattung - modern und hochwertig -

Ist Ihnen eine moderne, hochwertige Ausstattung wichtig? Dann finden Sie hier genau das, wonach Sie suchen. Ausstattungsdetails wie z.B. hochwertige Bodenbeläge sowie moderne Sanitärobjekte gehören zur Grundausstattung.

Für ein behagliches Raumklima im Winter sorgt die Fußbodenheizung, die über eine effiziente Luft-Wärmepumpe versorgt wird.

Die Einfamilienhäuser (Stadtvillen) werden ohne Keller gebaut.

Grundrisse - offen und flexibel -

Freuen Sie sich auf großzügige Grundrisse mit viel Raum zur Verwirklichung Ihrer eigenen Ideen, wie bspw. eine offene Küche mit Kochinsel, ein ineinander übergehender heller Wohn-/ Essbereich, Wohlfühlbäder, geräumige Schlafräume und eine sonnige Dachterrasse sowie eine Terrasse mit großzügigem Garten.

Die Stadtvillen werden inkl. Malerarbeiten sowie Fußbodenbeläge übergeben.

Vorteile auf einen Blick

- KfW 40+ Effizienzhaus
- funktional und offen geschnittene Grundrisse
- helle Wohnräume
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Elektrische Außenjalousien
- Kabel-Ethernet & Telefonanschlüsse in allen Wohn-/Schlafräumen
- Be- und Entlüftungsanlage
- Sonnige Dachterrasse
- Terrasse mit großzügigem Garten
- Außenstellplatz

EXKLUSIVE STADTVILLA
MIT HOCHWERTIGER AUSSTATTUNG

Alle dargestellten Visualisierungen verstehen sich als unverbindliche Illustrationen.

Erschließung - Hausanschlüsse

Die Gebühren und Entgelte für die erstmaligen Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsnetze sind nicht Bestandteil des Angebots. Dazu gehören Strom, Telefon, Wasser. Die Abwasseranlagen / Schacht und die Regenwasseranlagen der Grundstücke und der Erschließungsstraße werden gemäß der Planung erstellt.

Gründung

Die Bodenplatte sowie die Streifenfundamente werden gemäß Statik aus WU-Beton hergestellt. Die Bodenplatte wird mit einer Wärmedämmung, gem. Energiebedarfsberechnung versehen.

Decken und Treppenläufe

Die Stahlbetondecken (Fertigteildecken) verfügen über glatte Unterseiten und Fugenaufteilungen. Die Treppenläufe der Gebäude bestehen ebenfalls aus Stahlbeton-Fertigteilen.

Wände

Die Konstruktion der Außenwände erfolgt aus Kalksandsteinmauerwerk bzw. in Stahlbeton mit Wärmedämmverbundsystem.
Die Innenwände werden ebenfalls in Kalksandsteinmauerwerk errichtet bzw. in Stahlbeton. Die Wohnungstrennwände werden in Kalksandsteinmauerwerk ausgeführt.

Fassade

Die Fassade erhält einen Außenputz aus feiner Körnung mit Farbanstrich. Farbe und Ausführung gemäß Farbkonzept des Architekten.

Flachdach

Flachdächer auf den Stahlbetonfertigteildecken (gem. Statik) mit Wärmedämmung (Aufdachdämmung gem. Energieberechnung) als Gefälledämmung und Foliendichtung.
Die Dachrinnen und Fallrohre bestehen aus Titanzinkblech oder gleichwertig.

Alle dargestellten Visualisierungen verstehen sich als unverbindliche Illustrationen.

Dachterrasse

Die Dachterrassen bestehen aus Fertigbetonteilen mit unbehandelter Oberfläche. Sie werden thermisch getrennt und erhalten eine Aufdämmung.
Der Fußbodenbelag wird mit 30,00€/qm (brutto) aufgebracht. Die Dachterrassen erhalten einen Belag aus Betonsteinplatten (Farbe: hellgrau) sowie eine umlaufende massive Brüstung (Attika) mit einer terrassenseitig angebrachten Absturzsicherung aus einer feuerverzinkten Stahlkonstruktion (Gestaltung gemäß Architektenvorschlag).
Der Austritt von der Wohnung auf die Terrasse erfolgt über eine Schwelle (= überhöhte Stufe).

Estrich

Alle Wohngeschosse erhalten einen schwimmenden Heizestrich.

Haustür

Die Hauseingangstüranlage im Erdgeschoss, bestehend aus einem Gehflügel sowie einer Festverglasung, erfolgt in Aluminiumkonstruktion (Farbe gemäß Farbkonzept) oder aus einer einflügligen Haustüranlage in Aluminiumkonstruktion. Die Hauseingangstür erhält ein Sicherheitsschloss, einen elektrischen Türöffner und einen Türgriff aus Edelstahl nach Mustervorlage. Im Hauseingangsbereich sind ebenfalls Klingel, Lichtdrücker und die Wechselsprechanlage sowie die Briefkastenanlage vorgesehen.

Innentüren

Die Zimmertüren, bestehend aus Umfassungszargen, Röhrenteilspantürblättern und Aluminiumtürgriffen, werden nach Mustervorlage eingebaut (Beschichtungsfarbe Weiß mit Rundkanten).

Alle dargestellten Visualisierungen verstehen sich als unverbindliche Illustrationen.

Fensterelemente

Die Kunststofffenster in allen Wohngeschossen sind innenseitig weiß und mit 3-fach Isolierverglasung ausgestattet. Die Öffnungsflügel erhalten Beschläge mit Einhandgriff zur Dreh-Kippfunktion. Die Stulpflügel sind mit verdeckten Einhandgriffen für eine Drehfunktion versehen. Gemäß dem Fassadenkonzept sind in Teilbereichen auch Festverglasungen ohne Öffnungsfunktion vorgesehen. Die Fensterprofile werden außenseitig farblich auf das Konzept der Gesamtfassade abgestimmt (lt. Farbkonzept des Architekten).

Fensterbänke

Die Außenfensterbänke werden in Aluminium EV1 bzw. auf das Konzept der Gesamtfassade abgestimmt ausgeführt (lt. Farbkonzept des Architekten). Die Außenfensterbänke an den bodentiefen Terrassen- bzw. Balkonelementen werden mit trittfestem Riffelblech oder Granitplatten ausgeführt.
Alle Wohnraumfenster mit massiver Brüstung erhalten innen eine Fensterbank aus Natursteinoptik oder gleichwertig. Die Fensterbänke im Bad und Gäste-WC (sofern vorhanden) werden gefliest.

Elektrische Rollläden

Sämtliche Fenster- und Fenstertüren erhalten elektrische Rollläden mit gedämmten Kunststofflamellen. Ausgenommen sind die Fenster im Treppenhaus und die Haustüranlage.

Putzarbeiten

Deckenbehandlung:
Die Fertigteildecken werden mit glatter Sichtbetonunterseite und Fugenaufteilung erstellt. Die Fugen werden im Erd-, Obergeschossen und Dachgeschoss, im kompletten Treppenhaus.

Treppenbehandlung:
Die Unterseiten sowie die Seitenflächen der Stahlbeton-Fertigteiltreppen sind schalungsglatt und erhalten einen weißen Anstrich. Die Dehnungsfugen werden versiegelt. Alternativ kommen Stahlwangentreppen zum Einbau, hier werden die Stahlteile gem. dem Farbkonzept gestrichen.

Wandbehandlung:
Die gemauerten Wände sowie die Betonwände im Erd-, Ober.- und in den Dachgeschossen erhalten einen Maschinenputz mit feiner Struktur. Güte Q2.

Malerarbeiten

Die Decken und Wände in den Wohngeschossen werden mit waschfester umweltfreundlicher Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Im HAR werden die Wände und Decken ebenfalls weiß gestrichen.

Fliesenarbeiten

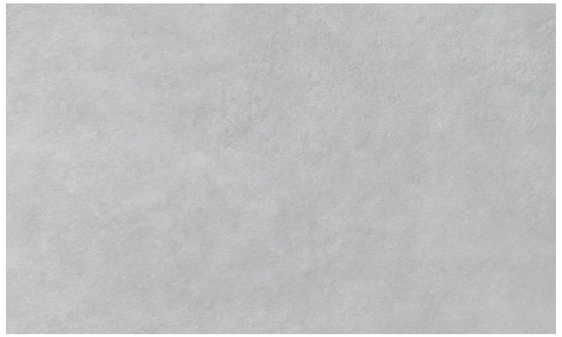
Die Bodenfliesen (Format ca. max. 30 x 60 cm) werden nach Mustervorlage in den Bereichen WC, Bad, Diele und Abstellraum (sofern vorhanden) rechtwinklig zur Wandfläche verlegt. Die vorgesetzten Sockelfliesen werden aus den Fliesen geschnitten (Bereich Diele und Abstellraum).

Die Wandfliesen (Format ca. max. 30 x 60 cm) werden bis 1,5 Meter nach Mustervorlage in Bad und WC verlegt, in Nassbereich (Dusche) 2 - 2,20 Meter hoch.

Die Außenecken werden mit einer Eckschiene aus Kunststoff versehen.

Materialpreise inkl. MwSt.:

Bodenfliesen € 30,00/qm

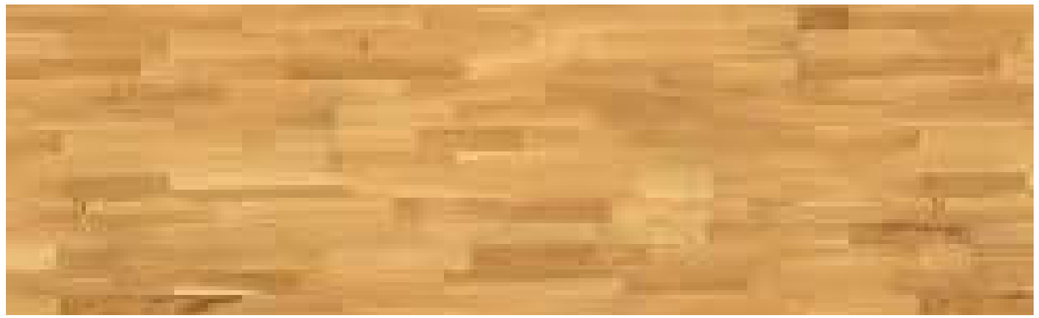


Wandfliesen € 30,00/qm

Bodenbelagsarbeiten

Die Räume Wohnen, Kochen, Schlafzimmer inkl. Ankleide, Flure und Dielen werden mit Fliesen oder Vinyl nach Mustervorlage versehen.

Materialpreis inkl. MwSt.:	Fliesen	€ 30,00/qm
	Vinyl	€ 30,00/qm



Heizungsanlage und Warmwasserversorgung

Die Wärme für die Heizverteilung und die Warmwasserversorgung wird über ein Luft.-Wärmepumpenheizung mit zentraler WW-Bereitung mit Trinkwasserhygiene hergestellt.
Die Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung. Die Räume sind über Aufputz-/ Unterputz Raumthermostate einzeln regelbar.

Das Badezimmer erhält zusätzlich einen formschönen Handtuchheizkörper (Betrieb mit Strom).

Installation

Die Trinkwasserinstallation für kaltes und warmes Wasser erfolgt gemäß DIN 1988, die Abwasserinstallation gemäß DIN 1986 sowie die haustechnische Anlagen nach VDI 4100 (Ausgabe 2007).
In den Wohngeschossen werden sämtliche Rohrleitungen unter Putz oder in Verkleidungen (vorgesetzter Trockenbau) verlegt. Der Wasser- und Abwasseranschluss der Küche (Raum Kochen) endet am Installationsschacht.

Der Anschluss für die Waschmaschine befindet sich in der Wohnung (Lage gem. Bauplan).
Die Erdgeschosse erhalten an der Aussenfassade je einen Kaltwasseranschluss mit frostsicherer Außenarmatur zur Terrasse.

Sanitärinstallation

Die Sanitär-Porzellangegenstände werden nach Mustervorlage (Fabr. Forum, Keramac oder gleichwertig) in der Farbe Weiß eingebaut. Alle Armaturen werden als Format Einhebelmischer ausgeführt und haben eine glanzverchromte Oberfläche (Fabr. Forum, Keramac oder gleichwertig). Die Darstellung der Sanitäreinrichtung in den Plänen hat lediglich symbolischen Charakter.

Sanitärausstattung

Das Bad erhält eine Badewanne 170 x 75 cm (Stahl, Fabr. Forum, Keramac oder gleichwertig) mit PS-Wannenträger, ein wandhängendes WC (Tiefspüler aus Kristallporzellan mit Kunststoffsitz und TECE Basic Unterputzspülkasten mit Wasserspartaste) und einen Waschtisch mit Einhebelmischer (inklusive der gegebenenfalls notwendigen Ablagen).

Hinweis:
In einigen Küchen, Bädern, Duschbädern und WC´s können die nach VDI empfohlenen Mindestabstandsmaße zwischen den Stellflächen von Küchen- / Sanitäreinrichtungen und gegenüberliegenden Stellflächen und / oder Wänden sowie die Größe der Bewegungsflächen evtl. nicht in allen Fällen eingehalten werden.

Alle dargestellten Visualisierungen verstehen sich als unverbindliche Illustratione

Alle dargestellten Visualisierungen verstehen sich als unverbindliche Illustrationen.

Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird als Unterputzinstallation ausgeführt. Eine Unterverteilung im EG (HAR) mit zwei FI-Schutzschaltern und je Wohnetage OG / DG, erhalten bis zu je 12 Sicherungsautomaten. Stromzähler sind im HAR untergebracht. Die Steckdosen und Schalter werden im Standardprogramm vom Fabrikat Elso-Joy, Berker oder gleichwertig ausgeführt. Die Installation wird nach DIN-Vorschriften verlegt.

Photovoltaikanlage

Jedes Haus erhält eine Photovoltiakanlage für die Luft- Wärmepumpenheizung zur alternativen Energiegewinnung.

Rauchwarnmelder

Flure, Schlafräume, Wohnzimmer und Treppenhaus DG erhalten jeweils einen strom-netzunabhängigen Rauchwarnmelder.

Außenanlage

Die Wege- und Fahrradabstellflächen werden in Pflaster bzw. Fugenpflaster nach Mustervorlage des Architekten ausgeführt.
Die Terrassen im Erdgeschoss erhalten einen Belag in Betonsteinplatten (Farbe hellgrau).

Nach der Gebäudeübergabe übernehmen Sie selbst die gärtnerische Gestaltung für ihre Flächen entsprechend ihren Vorstellungen und unter Berücksichtigung des amtlich genehmigten Freiflächengestaltungsplans auf eigene Kosten.

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 diese technisch durchführbar sind. Die Vergütung von Minderleistungen wird auf Grundlage der an die ausführenden Firmen beauftragten Einheitspreise abgerechnet.

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!

Alle dargestellten Visualisierungen verstehen sich als unverbindliche Illustrationen.

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.

ANSPRECHPARTNERIN

lux living
smarter wohnen

KRISTIN LEMME

IMMOBILIENMAKLERIN

KONTAKTINFORMATIONEN

FIRMENADRESSE

Lausitzer Straße 1
30916 Isernhagen

E-MAIL-ADRESSE

lemme@lux-living.de

TELEFONNUMMER

0511 85006524
0175 5686686