



WOHNEN

W O D I E O K E R F L I E S S T

Vorwort

Die Lindener Straße 1+3 befindet sich in zentraler Lage von Wolfenbüttel, mitten in der historischen Altstadt. Hier entsteht ein hochwertiges Neubauprojekt mit insgesamt 20 Wohneinheiten sowie einer Gewerbeeinheit, verteilt auf zwei Häuser.

Das Haus „Oker“ liegt im rückwärtigen Bereich des Grundstücks und grenzt direkt an die Oker. Das Haus „Linde“ befindet sich im vorderen Grundstücksbereich in zentraler Lage an der Lindener Straße. Der Standort vereint zentrumsnahe Wohnen mit einer idyllischen Wohnatmosphäre in unmittelbarer Nähe zum Wasser.

Das Neubauprojekt erstreckt sich über fünf Geschosse und überzeugt durch ein durchdachtes Wohn- und Freiraumkonzept. Ein Pavillon direkt an der Oker steht allen Bewohnerinnen und Bewohnern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung und lädt zum Verweilen ein. Für Kinder entsteht zentral ein architektonisch gestalteter Balancierparcours die „Biberburg“.

Alle Wohnungen sind über Aufzüge barrierefrei erreichbar. Zwei Wohnungen sind rollstuhlgerecht geplant, ebenso stehen in der Tiefgarage zwei rollstuhlgerechte Stellplätze zur Verfügung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gastronomische Angebote, kulturelle Einrichtungen sowie der öffentliche Nahverkehr sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Die Oker und umliegende Grünflächen bieten zusätzliche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Richtung A2
Berlin/Hannover

Richtung A36 / A39
Braunschweig



Lageplan

Unsere Wohnanlage liegt am nördlichen Ende der Lindener Straße, im Herzen von Wolfenbüttel. Als Parkmöglichkeiten stehen 28 PKW Stellplätze zur Verfügung. 23 in der Tiefgarage und 5 im Außenbereich.



Eindrücke

Blick von der Lindener Straße
Visualisierung



Bild dient zur visuellen Darstellung, die tatsächliche Ausführung kann abweichen.

Eindrücke

Blick von der Oker
Visualisierung

Bild dient zur visuellen Darstellung, die tatsächliche Ausführung kann abweichen.

Einblicke

Blick in den Innenhof
Visualisierung



Bild dient zur visuellen Darstellung, die tatsächliche Ausführung kann abweichen.

Was unsere Wohnungen
auszeichnet.



Photovoltaikanlage



Sole-Wasser-Wärmepumpe

*Wärme und
passive Küh-
lung aus der
Erde.*



KI generiert

großzügige Terrassen und Balkone



Hochwertige Badausstattung



Bodentiefe Fenster mit Dreifachverglasung



Ladeinfrastruktur für E-Mobilität



Garagen- und Außenstellplätze



Elektrische Aluminium-Rolläden



Hochwertige Klinkerfassade

Sanitär

Die Bäder werden mit folgenden Objekten ausgestattet.

OBJEKTE MARKEN PRODUKTE

01



04

02



08



03

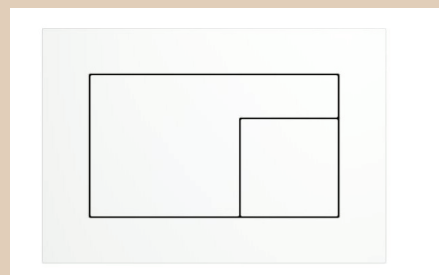
SCALIDO

01 | Waschtisch

SCALIDO

03 | WC

09 | Betätigungsplatte



SCALIDO

04 | Waschtischarmatur G-WC

05 | Waschtischarmatur Bad

06 | Handbrause

07 | Wannenarmatur

08 | Duschkopf

05



06



07



MORE4YOU

02 | Badewanne

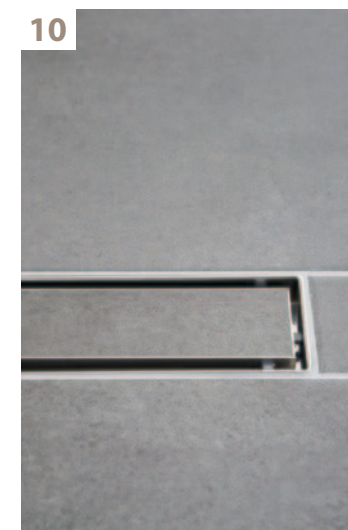
SANIBEL

10 | Duschrinne

OBERWASSER

11 | Duschabtrennungen glasklar

10

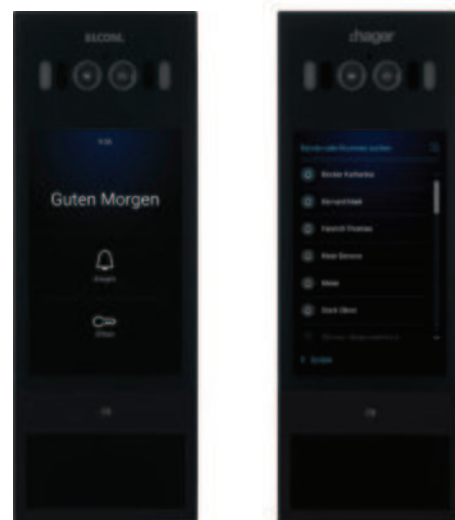
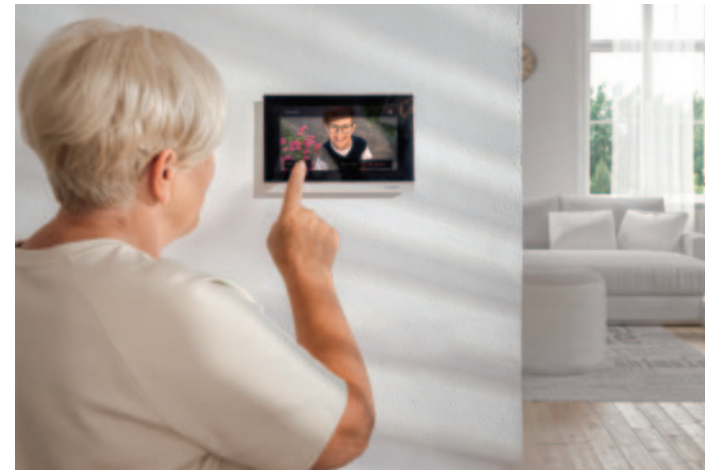


11

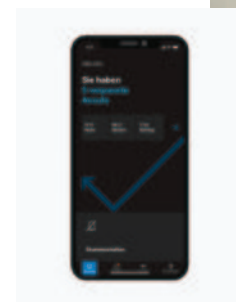
Elektro

Alle Wohnungen erhalten eine großzügige Elektroausstattung.

PRODUKT NEUHEITEN



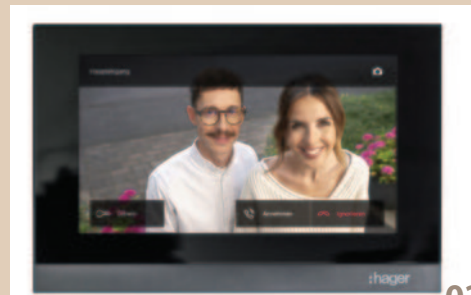
01



HAGER intercom

01 | Türkommunikationssystem,
Anzeige auf Innenstation oder App

02 | Video - Innenstation



02

01



03



04



05



06



HAGER A.1

01 | alternativ C.1

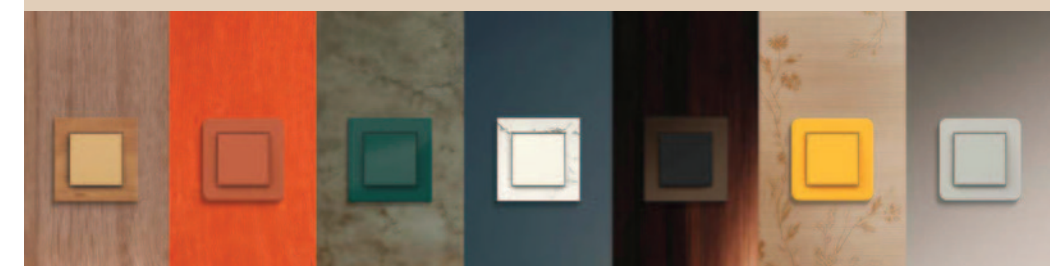
07 | Alternativen (exkl. Kaufpreis)

03 | lichtweiß glänzend

04 | lichtweiß matt

05 | nachtschwarz glänzend

06 | nachtschwarz matt



07

Leistung

Der Verkaufspreis beinhaltet:

- den Grundstücksanteil als Eigentumsgrundstück eine Rohbaufeuerversicherung während der gesamten Bauzeit
- den Bauantrag inkl. Entwässerungsgesuch die Anschlusskosten für Abwasser, Sohle-Wasser-Wärmepumpe, Wasser und Strom die für die Errichtung des Bauwerkes erforderlichen Planungen unter Berücksichtigung notwendiger Gutachten wie Baugrund,- und Brandschutzgutachten
- die Gestaltung und Begrünung der Außenanlagen
- die Behördengebühren während der Bauzeit
- die Bauüberwachung
- das Einmessen der Häuser nach Fertigstellung
- die Erstellung eines Energieausweises für Wohngebäude, das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG 2024) wird erfüllt

VARIABEL:

Sie können verschiedene Zusatzleistungen direkt mit unseren Vertragspartnern besprechen.

Im Kaufpreis nicht enthalten:

Stellplätze in der Tiefgarage und im Außenbereich können zusätzlich erworben werden. Ebenfalls nicht enthalten sind die Bodenbeläge in den Wohnräumen – ausgenommen Bad und WC – sowie die Malerarbeiten in allen Räumen.

BEZUG:

Der Baubeginn ist für Ende 2026 vorgesehen. Die ersten Wohnungen werden voraussichtlich Ende 2027 beziehungsweise Anfang 2028 übergeben.

ROHBAU

ERSCHLIEßUNG

Die Anschlüsse für Sohle-Wasser-Wärmepumpe, Strom, Telefon/Internet (Glasfaser), Trinkwasser, Regen- und Schmutzwasser werden hergestellt.

TIEFGARAGE UNTERGESCHOSS

Die Tiefgarage bietet PKW-Stellplätze sowie Technik- und Kellerräume. Sie wird als WU-Betonkonstruktion ausgeführt. Die Zufahrt erfolgt über ein funkgesteuertes Tor. Jeder Stellplatz erhält eine Vorrüstung für eine Wallbox. Die Durchfahrthöhe beträgt ca. 2,05 bis 2,10 m. Die Tiefgarage und die Kellerräume sind unbeheizt.

WÄNDE

Die Außenwände erhalten eine gedämmte Klinkerfassade. Wohnungstrennwände und Treppenhauswände bieten erhöhten Schallschutz. Nicht tragende Innenwände werden als doppelt beplankte Metallständerwände ausgeführt. Die Wandoberflächen erhalten die Qualitätsstufe Q2.

DECKEN

Die Decken werden aus Stahlbeton hergestellt. Die Fugen bleiben grob verschlossen und sind nicht malerfertig. Die Raumhöhe beträgt ca. 2,65 m. Im Dachgeschoss des Hauses „Linde“ beträgt die Höhe bis zum First ca. 4,80 m.

DACH

Die Flachdächer erhalten eine Gefälledämmung und eine Kunststoffabdichtung. Teilbereiche werden extensiv begrünt. Das Haus „Linde“ erhält zusätzlich ein asymmetrisches Satteldach mit Giebel.

TERRASSEN / BALKONE

Terrassen, Balkone und Loggien erhalten einen Steinbelag im Format ca. 60 × 60 cm. Die Absturzsicherungen werden aus Flachstahl gefertigt.

TREPPENHAUS

Die Treppenläufe werden aus Stahlbetonfertigteilen hergestellt. Stufen und Podeste erhalten keramische Bodenbeläge. Die Geländer werden aus Flachstahl gefertigt. Die Wände werden in Q2-Qualität verputzt und gestrichen.

AUFZUG

Die Häuser „Oker“ und „Linde“ erhalten jeweils einen Personenaufzug. Dieser verbindet alle Ebenen vom Tiefgeschoss bis zum Dachgeschoss.

AUSBAU

FENSTER

Die Kunststofffenster sind innen weiß und außen farbig foliert. Sie erhalten eine 3-fach-Isolierverglasung. Bodentiefe Fenster werden mit Absturzsicherungen aus Flachstahl versehen. Alle Fenster und Fenstertüren erhalten elektrische Aluminium-Rollläden. Abschließbare Fenstergriffe werden gemäß Baubeschreibung eingebaut.

WOHNUNGSEINGANGSTÜR

Die Wohnungseingangstüren bieten erhöhten Schall- und Wärmeschutz. Sie erhalten einen Türspion, einen Sicherheitsbeschlag und eine 3-fach-Verriegelung. Das Rohbaumaß beträgt ca. 1,01 × 2,135 m.

INNENTÜREN

Die Wohnungen erhalten weiße Vollspantüren mit Flüsterschloss. Die Rohbauhöhe beträgt ca. 2,135 m. Alternative Oberflächen, Glas- und Schiebetüren sind gegen Mehrpreis möglich.

FLIESENBELÄGE

Bäder und WCs erhalten keramische Bodenfliesen. Die Wandflächen hinter WC, Waschtisch und Badewanne werden bis ca. 1,20 m gefliest. Im Duschbereich beträgt die Fliesenhöhe ca. 2,20 m. Der kalkulierte Materialpreis beträgt 40,00 €/m² inklusive Mehrwertsteuer. Vorgesehen sind Formate bis 60 × 60 cm. Alternative Fugenmaterialien, Sonderformate und weitere Sonderwünsche sind gegen Mehrpreis möglich.

FUßBODENBELÄGE (ZUSATZAUFTRAG)

Außer in den Sanitärbereichen und Abstellräumen sind die Bodenbeläge nicht Bestandteil der Bauleistung.

TECHNISCHE AUSSTATTUNG

HEIZUNGSANLAGE

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Sole-Wasser-Wärmepumpe. Die Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung mit Raumthermostaten. Im Sommer kann die Fußbodenheizung zur passiven Kühlung genutzt werden. Der Verbrauch wird je Wohnung über einen Wärmemengenzähler erfasst.

WARMWASSERZUBEREITUNG / KALTWASSER

Die Warmwasserbereitung erfolgt bedarfsgerecht über eine Kompaktstation. Bei Bedarf werden zusätzliche Durchlauferhitzer eingebaut. Der Kaltwasserverbrauch wird je Wohnung über einen Wasserzähler erfasst.

ELEKTROINSTALLATION

Die Elektroinstallation erfolgt nach den gültigen VDE-Vorschriften. Schalter und Steckdosen werden gemäß Elektroplan vorgesehen. Verwendet wird das Schalterprogramm HAGER A1 in Weiß oder ein gleichwertiges Produkt. Die Anordnung wird mit dem Käufer abgestimmt. Jede Wohnung erhält eine Video-Wechselsprechanlage mit Farbdisplay. Balkone, Loggien und Dachterrassen werden mit Wandleuchten ausgestattet.

SONSTIGES

Jede Wohnung erhält eine frostsichere Außenzapfstelle. Der Verbrauch wird über den jeweiligen Wohnungszähler erfasst. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich im Abstellraum. In den Wohnungen 2, 5 und 8 im Haus „Oker“ wird er im Gäste-WC vorgesehen. Schlafräume, Kinderzimmer und Rettungswege erhalten Rauchwarnmelder. Auf dem Haus „Oker“ wird eine Photovoltaikanlage installiert. Sie versorgt die Allgemeinbereiche der Wohnanlage mit Strom.

Wirtschafts- und Zahlungsplan

1 Wohnungseigentümergeinschaft
Die Kosten für die Allgemeinbeleuchtung zahlt die WEG.
Entscheidungen, die das Gesamterscheinungsbild betreffen, werden von der WEG geregelt.

KOSTENPLAN Rechnungsstellung nach Baufortschritt

Der Kaufpreis gem. § 3 des Notarvertrages ist nach Maßgabe der nachstehenden Teilbeträge zu zahlen:

- a) 30 % nach Beginn der Erdarbeiten,
- b) 28 % nach Rohbaufertigstellung,
- c) 12,6 % nach Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen und nach Fenstereinbau, einschließlich Verglasung,
- d) 6,3 % nach Rohinstallation der Heizungsanlagen, Sanitär- und Elektroanlagen,
- e) 9,1 % nach Innenputz (ausgenommen Beiputzarbeiten), Estrich- und Fliesenarbeiten im Sanitärbereich,
- f) 10,5 % nach Fassadenarbeiten und Herstellung der Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe und
- g) 3,5 % nach vollständiger Fertigstellung.

WIRTSCHAFTSPLAN -Entwurf- Musteraufstellung Hausgeld

Wohnungsgröße ca. 110,00 m²

Allgemeinstrom
Aufzugswartung, -reparatur
Hausmeister/Pflege Außenanl.
Treppenhausreinigung
Wasser/Abwasser
Instandhaltung/Kleinreparatur
Abfallgebühren
Nebenkosten d. Geldverkehrs
Niederschlagswasser
Versicherung Gebäude
Versicherung Glasbruch
Versicherung Haftpflicht
Verwalter-Vergütung Wohnung
Wartung von Rollläden Garage
Winterdienst
Zuführung Rücklage

Summe p.m.	
	ca. 302,50 € **

* Die Beträge wurden durch statistische Mittelwerte ermittelt.
** nicht enthalten sind : Strom, Tel./Internet

Innenräume

Das Merkmal unserer Wohnraumarchitektur ist der offene und großzügige Wohn- und Kochbereich.

Lichtdurchflutet und doch privat!

EXKLUSIV
VARIABEL
EINZELSTÜCK



01



03



02



04



05

01| Referenz - Zusatzausstattung hochwertige Küche 02| Referenz - Steimker Gärten 4.3 03| Referenz - Zusatzausstattung intelligente Wohnraumtechnik 04| Referenz - Wohnen am Stadtwald 05| Referenz - Neubau Hospizhaus

Über uns



Bei uns sind Sie in besten Händen: In den vergangenen 25 Jahren haben wir mehr als 500 Wohneinheiten erfolgreich realisiert. Ein wichtiger Baustein unseres Erfolgs ist die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit unseren erfahrenen, festen Teams vor Ort.

Seit Anfang August liegt die Baugenehmigung vor. Gemeinsam mit Stauth Architekten aus Braunschweig treiben wir die Planung unseres Neubauprojekts nun weiter voran.

Sie interessieren sich für eine lichtdurchflutete Wohnung im Herzen von Wolfenbüttel und möchten bei der Gestaltung Ihres neuen Zuhauses eigene Wünsche einbringen? Dann sprechen Sie uns gern an. Je früher Sie sich für eine Wohnung entscheiden, desto größer ist Ihr persönlicher Gestaltungsspielraum.

Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen!

Herzlich,
Team Moretti

Ein neues Haus, ein neuer Mensch. Johann Wolfgang von Goethe
