



Vorwort

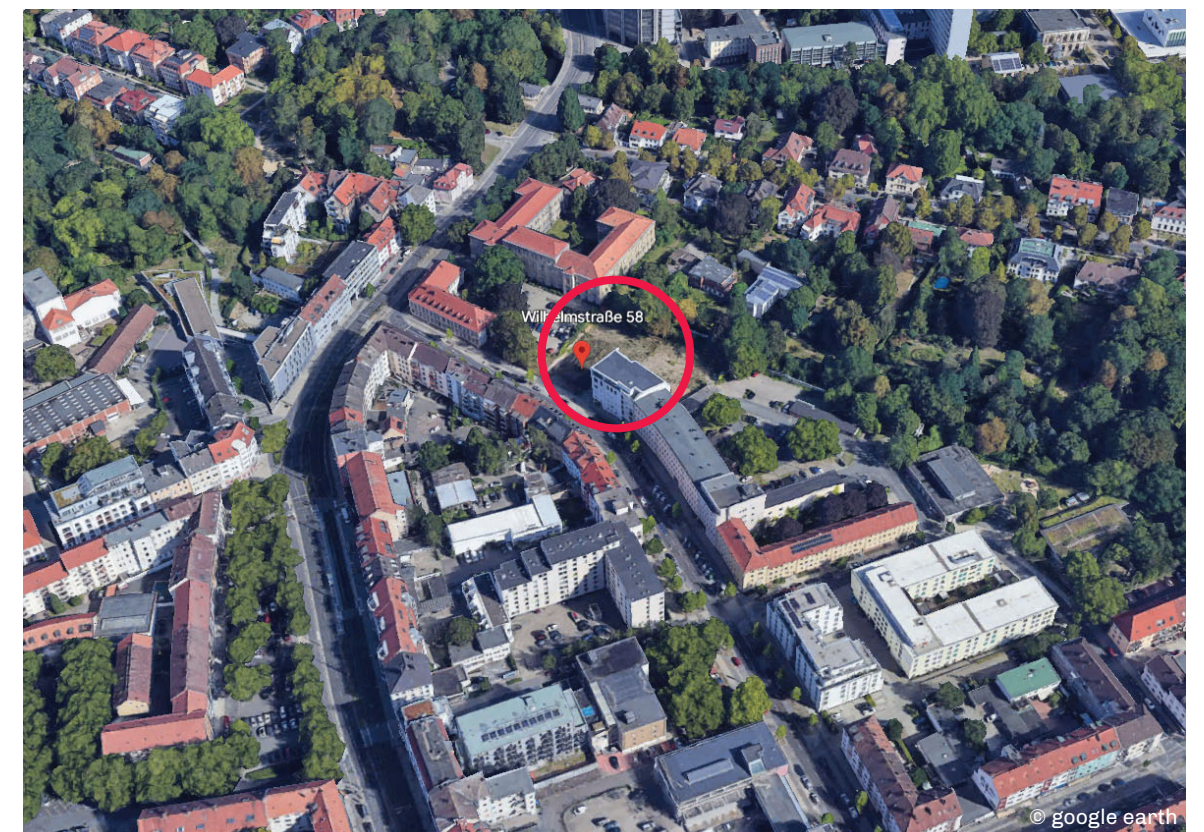
Die Wilhelmstraße 58-59 liegt in der Innenstadt von Braunschweig. Hier entstehen unsere 30 Wohn- und 2 Gewerbeinheiten, die sich auf 3 zusammenhängende Häuser verteilen. Der Standort hat alle Qualitäten einer exklusiven Wohnlage – im Zentrum und gleichzeitig im Grünen.

Unser Wohncarré erstreckt sich über 5 bzw. 3 Geschosse. Über einen gemeinsamen Innenhof sind alle Wohnungen erreichbar. Dieser bildet zusammen mit seinem grünen „Deckel“ den Mittelpunkt der Wohnanlage.

Alle Wohnungen sind über Aufzüge barrierefrei zu erreichen. Jede achte Wohnung ist rollstuhlgerecht geplant. In der Garage sind vier Stellplätze rollstuhlgerecht.

Geschäfte für den täglichen Bedarf, Kulturangebote und Museen sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Nahegelegen ist der Anschluss zur A2. Der Anschluss an den öffentlichen Verkehr befindet sich ebenfalls vor der Haustür. Die Oker, der Inselwall- und der Museumspark liegen direkt am neuen Quartier.

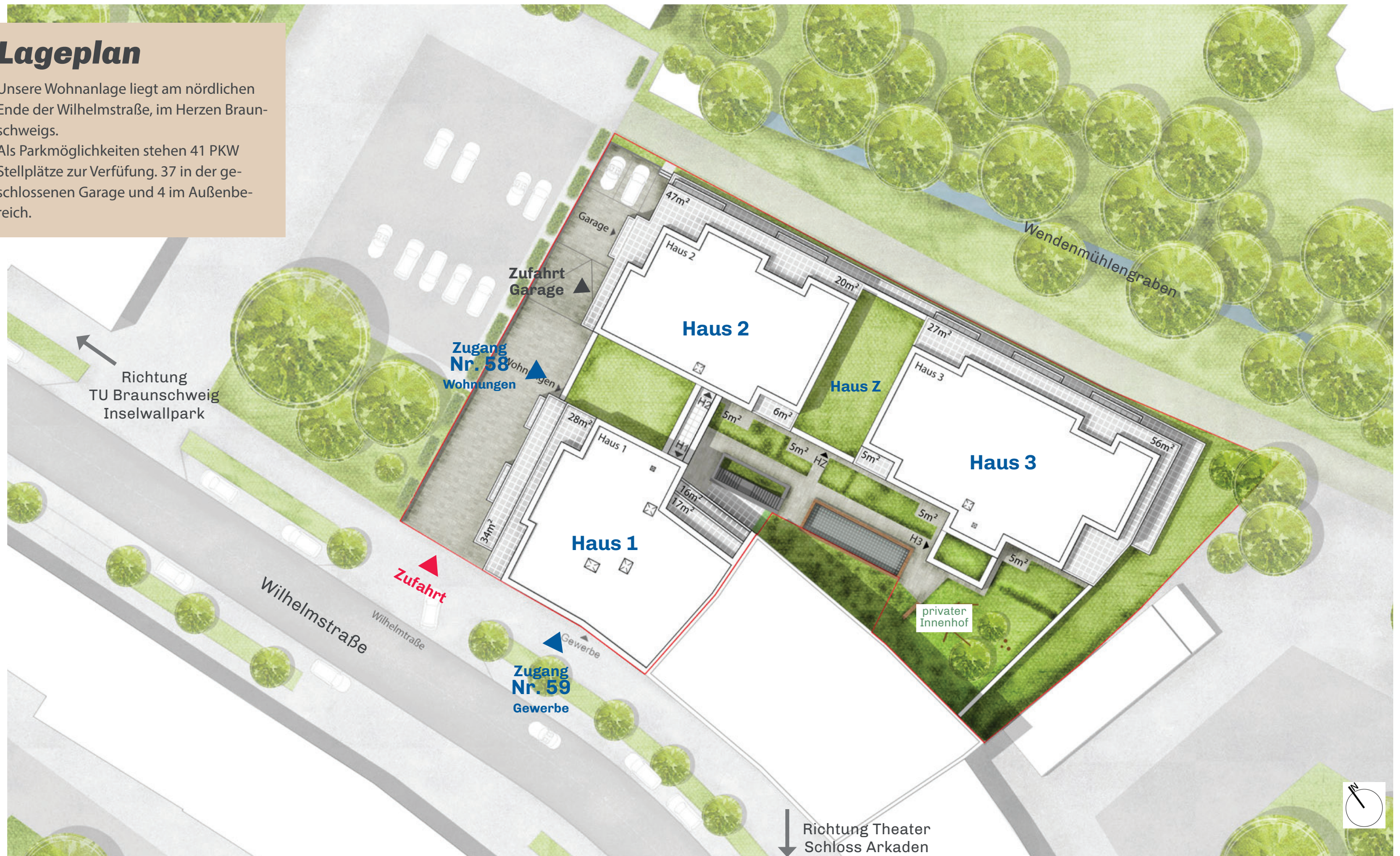
Die privaten Gärten der Erdgeschosswohnungen, Kommunikationsbereiche an den Hauseingängen, Treffpunkte und Sitzmöglichkeiten differenzieren den Innenhof und bieten den Bewohnern die Möglichkeit den Austausch mit anderen Bewohnern zu finden.



Lageplan

Unsere Wohnanlage liegt am nördlichen Ende der Wilhelmstraße, im Herzen Braunschweigs.

Als Parkmöglichkeiten stehen 41 PKW Stellplätze zur Verfügung. 37 in der geschlossenen Garage und 4 im Außenbereich.



Eindrücke

Blick Wilhelmstraße
Visualisierung



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

Eindrücke

Blick vom Wendenmühlengraben
Visualisierung



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

Einblicke

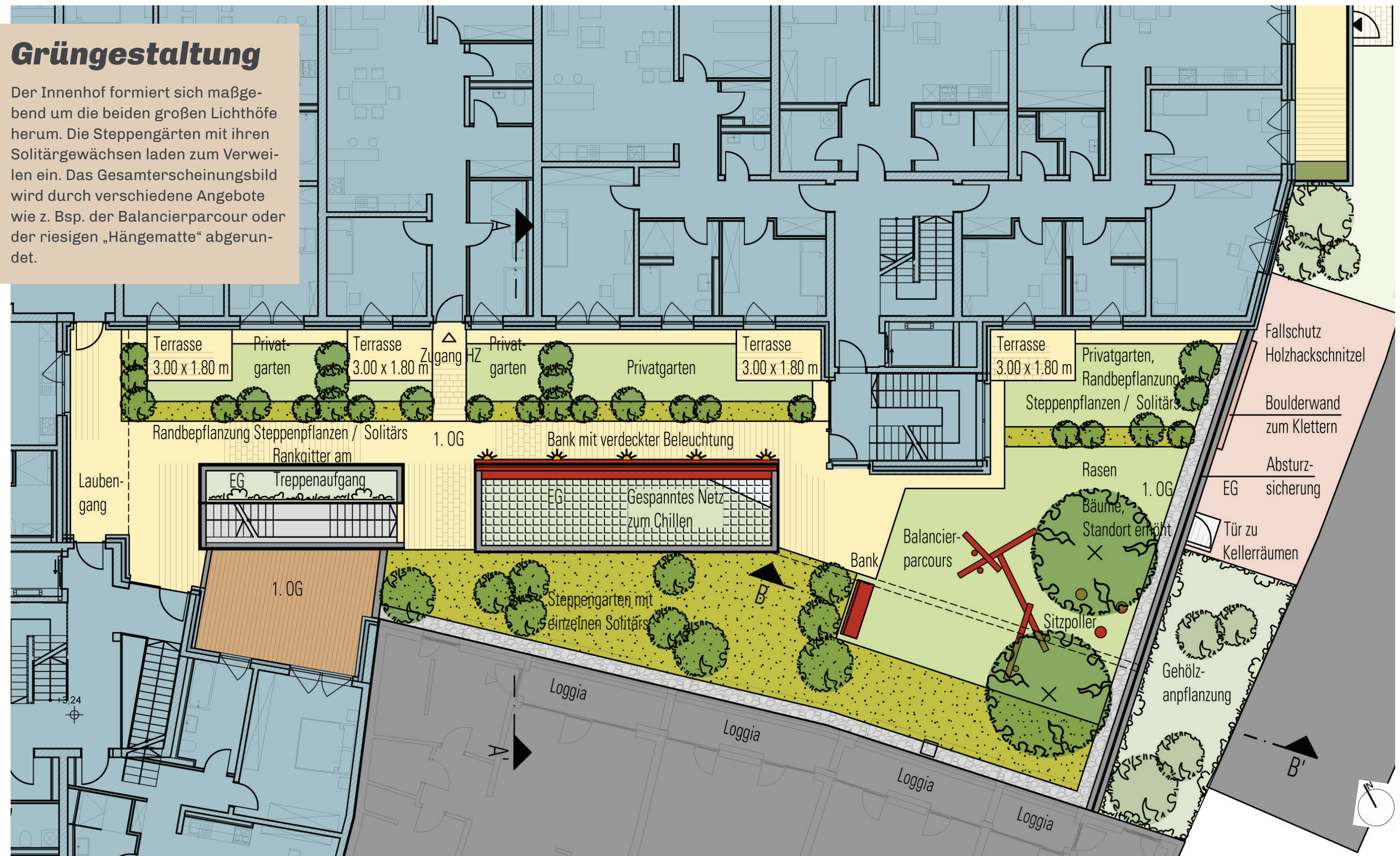
Blick in den Innenhof
Visualisierung



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

Grüngestaltung

Der Innenhof formiert sich maßgebend um die beiden großen Lichthöfe herum. Die Steppengärten mit ihren Solitärgewächsen laden zum Verweilen ein. Das Gesamterscheinungsbild wird durch verschiedene Angebote wie z. Bsp. der Balancierparcours oder der riesigen „Hängematte“ abgerundet.



Garage

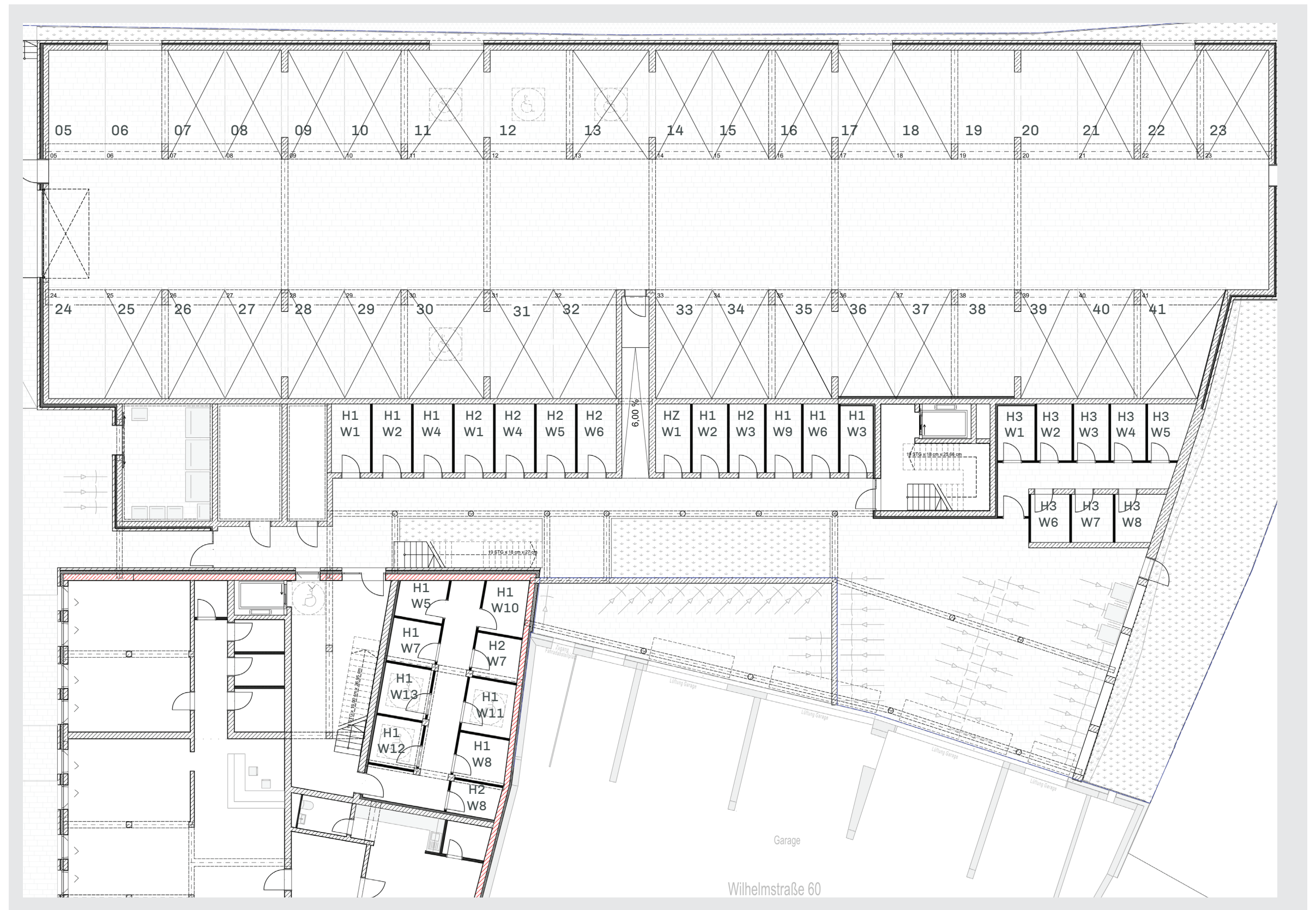
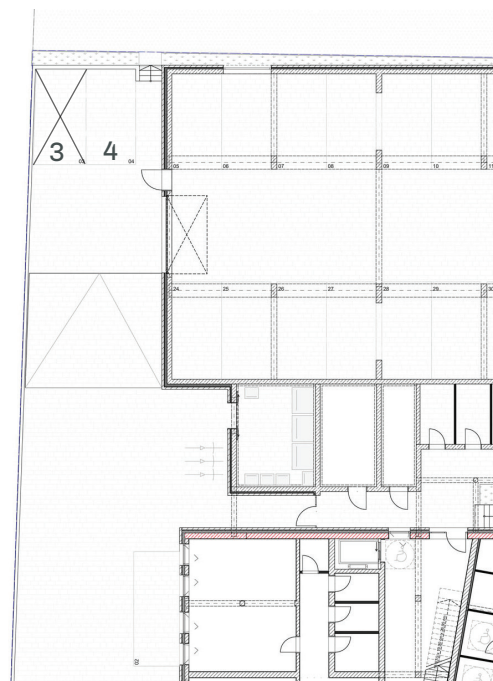
Erdgeschoss

Kellerräume
für Haus 1-3 und
Haus Z

Kaufpreis

29.500,00 €

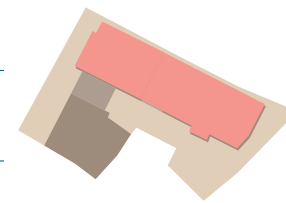
Garagenstellplatz



Maßangaben ohne Gewähr

Stand 16.05.2025

[moretti-immobilien.de](https://www.moretti-immobilien.de)



Ausstattung

Die Bäder werden mit folgenden
Objekten ausgestattet.

MARKEN PRODUKTE

01



04

02



SCALIDO

- 04 | Waschtischarmatur G-Bad
- 05 | Waschtischarmatur Bad
- 06 | Handbrause
- 07 | Wannenarmatur
- 08 | Duschkopf

05



06



07



08

MORE4YOU

- 02 | Badewanne

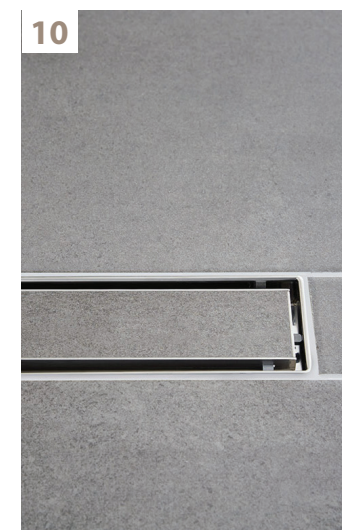
SANIBEL

- 10 | Duschrinne

OBERWASSER

- 11 | Duschabtrennungen glasklar

10



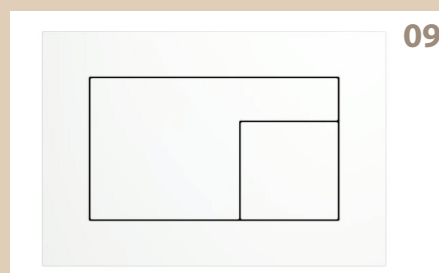
11

VILLEROY & BOCH

- 01 | Waschtisch

SCALIDO

- 03 | WC
- 09 | Betätigungsplatte



09

03



Leistung

Der Verkaufspreis beinhaltet:

- den Grundstücksanteil als Eigentumsgrundstück
- eine Rohbaufeuerversicherung während der gesamten Bauzeit
- den Bauantrag inkl. Entwässerungsgesuch
- die Anschlusskosten für Abwasser, Fernwärme, 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 2020) wird erfüllt

ZUSÄTZLICH KÖNNEN:

Einstellplätze in der Garage erworben werden.

ROHBAU

ERSCHLIEßUNG

Die Anschlüsse für Fernwärme, Strom, Telefon, Trinkwasser, Regen-, und Schmutzwasser werden hergestellt.

GARAGE ERDGESCHOSS

Das Gebäude erhält eine ebenerdige Garage mit PKW-Einstellplätzen und privaten Kellerräumen. Die tragenden Innenwände werden in Kalksandstein-Mauerwerk, gem. Statik erstellt. Die Wände der Kellerräume und Flure werden gestrichen. Die lichten Raumhöhen betragen mind. ca. 2,35 m.

Die Garage ist mit einem funkgesteuerten Tor abgeschlossen und nur für die Eigentümer der Wohnanlage zugänglich. Jeder Stellplatz erhält eine Vorrüstung für eine Wallbox mit dynamischem Lastmanagement für Elektromobilität. Die Mindestdurchfahrthöhe in der Garage beträgt ca. 2,05 m bis 2,10 m. Der Garagenboden erhält einen Pflasterbelag. Die Garage ist nicht beheizt.

WÄNDE

Das äußere Erscheinungsbild ist eine Klinkerfassade mit abgesetzten Bereichen. Die zweischaligen Außenwände bestehen aus Kalksandsteinmauerwerk mit vorgesetzter Dämmung, einer Luftschicht und einem Klinkermauerwerk. Die Wärmedämmwerte richten sich nach den Berechnungen des Wärmebedarfsausweises.

Um den erhöhten Schallschutz sicherzustellen, werden die Wohnungstrennwände und die Wände gegen Treppenhäuser ebenfalls in Kalksandstein gemauert oder in Stahlbeton hergestellt.

Alle Innenwände, die keine tragende Funktion erfüllen, werden als doppelt beplankte Gipskarton-Ständerwände in Q2 Qualität ausgeführt. Alle gemauerten Wandflächen in den Wohnungen werden in Q2 Qualität glatt verputzt übergeben.

DECKEN

Die Decken werden als Stahlbetondecken ausgeführt. Die Fugen der Untersichten in den Wohngeschossen werden grob geschlossen, aber nicht malerfertig hergestellt. Die lichten Raumhöhen betragen im Erdgeschoss ca. 2,99 m und in den Obergeschossen ca. 2,63-2,66 m. Ausgenommen ist das Dachgeschoss im Haus 1, hier beträgt die lichte Raumhöhe ca. 2,75 m.

DACH

Das Flachdach wird als Stahlbetondecke mit Gefälledämmung und Kunststoff-Dachbahn hinter einer umlaufenden waagerechten Attika erstellt.

Die Abdichtung erfolgt nach den Vorschriften der geltenden Flachdachrichtlinien. Einige Dachbereiche erhalten ein Gründach.

TERRASSEN / BALKONE

Alle Terrassen und Loggien werden mit einem Steinbelag im Format 40 x 40 cm ausgestattet. Ebenfalls erhalten die Balkone und Terrassen in den Obergeschossen ein Flachstahl-Brüstungselement als Absturzsicherung.

TREPPENHAUS

Die Treppenläufe der innenliegenden Treppen werden aus Stahlbetonfertigteilen hergestellt.

Für Tritt-, und Setzstufen sowie Treppenpodeste sind keramische Bodenbeläge vorgesehen. Als Umwehrung ist ein Flachstahlgeländer mit Handlauf vorgesehen. Die Treppenhauswände werden verputzt und erhalten einen Anstrich.

AUFZUG

Um einen barrierefreien Zugang zu ermöglichen, erhalten alle Häuser einen Personenaufzug mit Haltepunkten vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss.

AUSBAU

FENSTER

Es werden 2-farbige Kunststoff-Fenster, innen glatt weiß entsprechend des aktuellen GEG mit 3-Scheiben Isolierverglasung vorgesehen. Die bodentiefen Fenster erhalten als Absturzsicherung ein Flachstahl-Brüstungselement. Die Wohnungen im 1. Obergeschoß erhalten für alle Fenster abschließbare Fenstergriffe. Zusätzlich erhalten die Balkon-, und Terrassentüren in den darüber liegenden Geschossen, abschließbare Fenstergriffe. In allen Wohnungen werden die Fenster- und Türelemente mit elektrisch betriebenen Aluminium-Rollläden ausgestattet. An den Brüstungsfenstern werden raumseitig Fensterbänke aus Agglo-Marmor in weiß vorgesehen. Die Außenfensterbänke bestehen aus eloxierten Aluminiumprofilen.

WOHNUNGSEINGANGSTÜR

Die Wohnungseingangstür entspricht den Anforderungen des erhöhten Schallschutzes und des Wärmeabschlusses zum unbeheizten Treppenhaus. Die Tür wird mit 3-teiligen Bändern, einem Türspion und einem Sicherheitsbeschlag, bestehend aus Türdrücker innen und einem Knauf mit Wechselschutzgarnitur außen, ausgestattet. Die Rohbautürmaße betragen 1,01 m x 2,135 m.

Leistung

AUSSENANLAGEN

GRÜNGESTALTUNG

Die Freiflächen des Hauses werden auf der Grundlage eines Freiflächenkonzeptes unseres Landschaftsarchitekten gestaltet. Die Wege und das Begleitgrün für die Zuwegung des Hauses werden fertig hergestellt.

SCHLUSSBEMERKUNGEN

Der Leistungsumfang dieser Baubeschreibung ist in Verbindung mit den zu Grunde liegenden Bauzeichnungen Vertragsbestandteil des Kaufvertrages. Sollten Pläne und Baubeschreibung voneinander abweichen, so gilt immer diese Baubeschreibung. Eingezeichnete Möblierung, Küchenausstattung, Einbauschränke sowie weitere Einrichtungsgegenstände und dergleichen, dienen lediglich dem besseren Raumverständnis und sind, sofern nicht ausdrücklich vereinbart, kein Vertragsgegenstand.

VARIABEL:

Sie können verschiedene Zusatzleistungen direkt mit unseren Vertragspartnern besprechen.

BEZUG:

Der Baubeginn findet Anfang 2024 statt. Die ersten Wohnungen werden Mitte 2025 übergeben.

AUSBAU

WOHNUNGSEINGANGSTÜR

Die Wohnungseingangstür entspricht den Anforderungen des erhöhten Schallschutzes und des Wärmeabschlusses zum unbeheizten Treppenhaus. Die Tür wird mit 3-teiligen Bändern, einem Türspion und einem Sicherheitsbeschlag, bestehend aus Türdrücker innen und einem Knauf mit Wechselschutzgarnitur außen, ausgestattet. Die Rohbautürmaße betragen 1,01 m x 2,135 m.

INNENTÜREN

Im Innenbereich werden weiße Türen mit 3-teiligen Bändern, Vollspantürblatt, Flüsterschloss und Rosettendrückergarnitur eingebaut. Die Rohbautürhöhe beträgt 2,135 m. Nach Wunsch bieten wir Ihnen gegen Aufpreis andere Oberflächen, Ganzglastüren, Türen mit Glastausschnitt oder Schiebetüren an.

FLIESENBELÄGE

Die Bäder und die WCs werden mit keramischen Bodenfliesen ausgestattet. Die Wände in den Bädern werden in Teilbereichen (hinter WC, Waschtisch und Badewanne) ca. 1,20 m, im Duschbereich 2,20 m hoch mit Fliesen nach Bemusterung gefliest. Der Fliesenbelag ist mit einem Materialpreis von 40,00 € je m² (inkl. Mehrwertsteuer) bei einem Fliesenformat bis 30 x 60 cm veranschlagt. Alle Fliesen werden im Dünnbett- bzw. Mittelbettklebverfahren verlegt. Die Sockelfliesen werden aus dem Plattenbelag geschnitten. Die Verfugung Fliese/Fliese erfolgt mit einem Fugenmörtel und die Anschlussfugen werden als Wartungsfugen dauerelastisch versiegelt. Gern können auch alternative Fugenmassen gegen Aufpreis ausgeführt werden. Alle Sonderformate/-wünsche (z.B. Bodenfliesen an Wand, besonders dünne oder dicke Fliesen) sind auf Anfrage möglich und können im Zusatzauftrag ausgeführt werden.

FUßBODENBELÄGE (ZUSATZAUFTRAG)

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

TECHNISCHE AUSSTATTUNG

HEIZUNGSANLAGE

Die Heizwärmeversorgung erfolgt über das Fernwärmenetz der BS|ENERGY. Die Übergabestation befindet sich im Hausanschlussraum des Erdgeschosses. Die Wärmeabgabe in den Wohnungen wird durch eine Fußbodenheizung realisiert. Die Verbrauchserfassung erfolgt über einen zentralen Wärmemengenzähler je Wohnung.

WARMWASSERZUBEREITUNG / KALTWASSER

Die Versorgung der Wohnung erfolgt über eine Kompaktstation und weitere nach Bedarf benötigte Durchlauferhitzer innerhalb der Wohnung. Somit wird das Wasser dort erhitzt, wo es benötigt wird: direkt an Waschbecken, Spüle oder Dusche. Das spart Energie und vermeidet unnötige CO₂-Emissionen. Die Zählung des Kaltwassers erfolgt verbrauchsabhängig für jede Wohnung durch Wasseruhren.

ELEKTROINSTALLATION

Die Elektroinstallation erfolgt nach gültigen VDE-Vorschriften. Die Installation erfolgt unter Putz, ausgenommen hiervon ist die Garage, die Kellerräume und -flure.

Leuchtenauslässe, Steckdosen und Schalter der Firma JUNG alpinweiß oder glw. werden in großzügiger Menge entsprechend dem Raumprogramm (sh. Raumbuch) vorgesehen. Die Anordnung erfolgt in Abstimmung mit dem Käufer. Der Sicherungskasten befindet sich in der jeweiligen Wohnung. Die Hauseingangs- und Treppenhausbeleuchtung wird über Wand- bzw. Deckenleuchten erfolgen. Die Loggien und Dachterrassen erhalten eine ausreichende Beleuchtung in Form von Wandleuchten.

SONSTIGES

Es wird eine Video-Wechselsprechanlage mit Farb-Display installiert und neben der Wohnungstür als Wandgerät angebracht.

Jede Wohnung erhält eine frostsichere Außenzapfstelle, deren Verbrauch über die Wohnungszähler erfasst wird.

Der Waschmaschinenanschluss wird wohnungsweise im Abstellraum vorgesehen. In den Wohnungen 2,5 und 8 (Haus 1) befindet sich der Waschmaschinenanschluss im Gäste WC.

In den Schlafräumen, Kinderzimmern und Fluren, die als Rettungswege dienen, wird jeweils 1 Rauchwarnmelder installiert.

Es wird eine Photovoltaikanlage auf dem Hauptdach Haus 1 realisiert. Diese versorgt in der Eigentumsanlage die Allgemeinbereiche (z. Bsp. Garage, Treppenhäuser, Aufzug, Innenhof, Außenraum).

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
Heizung- und Warmwasser
Wasser/Abwasser
Instandhaltung/Kleinreparatur
Abfallgebühren
Nebenkosten d. Geldverkehrs
Niederschlagswasser
Versicherung Gebäude
Versicherung Glasbruch
Versicherung Haftpflicht
Verwalter-Vergütung Wohnung
Wartung von Rolltoren Garage
Winterdienst
Zuführung Rücklage

Summe p.m.	ca. 302,50 € **
------------	-----------------

* Die Beträge wurden durch statistische Mittelwerte ermittelt.

** nicht enthalten sind : Strom, TV-Gebühren, 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



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