

KLAUENBERGER WIESEN

— mehr Randlage hat nur eine Insel —

Das Baugebiet im alten Ortskern von Lamme - naturnah, aber dennoch urban.



Panoramablick der Klauenberger Wiesen

Exposé Klauenberger Wiesen



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Braunschweig-Altflamme	3
Klauenberger Wiesen - mehr Randlage hat nur eine Insel	5
Wohnen mit allen Vorteilen: naturnah, aber dennoch urban	7
Drei Reihenhäuser in Traumlage	9
Vier Eigentumswohnungen in Traumlage	13
Sechs Eigentumswohnungen in Traumlage	15
Zwei Penthouse-Wohnungen in Traumlage	19
Wir und Sie	21



Braunschweig-Altlamme

- Braunschweig: Historisch gewachsene Großstadt (250.000 Einwohner) in Südostniedersachsen mit dem besonderen Charme einer lebendigen Innenstadt mit grünen Freizeit-Oasen.
- Eine Autostunde in das Mittelgebirge Harz, drei Autostunden an die Küste, zwei Autostunden nach Berlin, eine Stunde in die Landeshauptstadt Hannover.
- Europaweit bedeutend in Wirtschaft, Wissenschaft, Universität und Forschung.
- Wunderschöne Traditionsinseln, u.a. die Altstadt.
- Grüne Stadt mit diversen Grünanlagen, idyllischen Wäldern, der mitten durch die Stadt fließenden „Oker“ und wunderschönen Seen.
- Auf der einen Seite Sportstadt, auf der anderen Seite eine Stadt mit einem breiten Kulturangebot: vom Staatstheater über internationale Konzerte und Festivals bis zu einem pulsierenden Nachtleben.
- Der Ortsteil Lamme liegt im Westen der Stadt und ist durch die nahe gelegenen Bundesstraßen optimal an die Autobahnen A2, Stadtautobahn und A39 in Richtung A7 angeschlossen. Buslinien erschließen den Ortsteil im 15-Minuten-Takt, Fahrradwege führen direkt in das Zentrum von Braunschweig.



- Lamme verfügt über ein Nahversorgungszentrum mit Supermarkt, Bäcker, Apotheke, Bank, Frisör etc. und auch über einen Kindergarten, eine Schule (Schul-Neubau mit Ganztagsbetrieb) und einen Sportverein.
- Das Baugebiet „Klauenberger Wiesen“ liegt in Alt-Lamme am Rande des historischen Ortskerns.
- Diese Premiurlage ermöglicht die Einfahrt nach Braunschweig über vier Wege, u.a. über den benachbarten Stadtteil „Kanzlerfeld“.
- Die Bebauung erfolgt am Ende des Hüttenwegs, so dass es hier keinen weiteren Durchgangsverkehr gibt.





Klauenberger Wiesen



Mehr Randlage hat nur eine Insel

Dieses Baugebiet ragt aus der Ortsrandlinie von Lamme heraus. Dadurch ergibt sich die exponierte und seltene Situation von drei grünen Seiten in Verbindung mit einem einmaligen Panoramablick.



Naturnah, aber dennoch urban

Wohnen mit allen Vorteilen: natur- und stadtnah

Das Baugebiet „Klauenberger Wiesen“ besteht aus drei Baukörpern. In den beiden Mehrfamilienhäusern finden zwölf Eigentumswohnungen mit 93 bis 165 qm Platz, im hinteren Bereich des Gebietes entstehen drei Reihenhäuser mit 161 bis 163 qm in zweigeschossiger Bauweise.

Durch eine speziell für diese Traumlage entwickelte Architekturlinie bilden alle Elemente des Gebäude-Ensembles eine harmonische Einheit in sich und auf der anderen Seite auch mit der Natur. Die äußere Erscheinung der Gebäude spiegelt die optimale Lage zwischen Natur und Urbanität wieder. Die Massivbauweise mit einem wertigen hellen Wärmedämmputz auf der einen Seite und den Holz- und Glasfassaden auf der anderen Seite lassen eine Symbiose aus Stadtvillen und Wohnen im Grünen entstehen. Der Hauptkörper der Gebäude ist klar strukturiert, elegante und zurückgesetzte Dachgeschosse in Holzoptik runden das stilvolle Gesamtbild ab.

An der urbanen Frontseite der Gebäude stehen gebäudenahe Parkplätze zur Verfügung, der Weg in die pulsierende Stadt ist nicht weit. Auf der Rückseite ist die Natur zum



Greifen nah: große, bodentiefe Fenster sowie Balkone, Terrassen und Dachterrassen mit hochwertig-langlebigen und pflegearmen WPC-Bodenbelägen machen dies erlebbar und bieten einen wunderschönen Panoramablick in Richtung Feld und Baumbestand.

Zusätzlich überzeugen die Wohneinheiten aber auch über ihre technisch zeitgemäße Ausstattung. Neben Fußbodenheizung und elektrischen Rollläden werden LAN-Vernetzung (CAT 7) und eine umweltfreundliche Luft-Wasser-Wärmepumpe (nach EnEV) angeboten. Die Türen und dreifach verglasten Fenster sind mit einem zeitgemäßen Sicherheitsstandard (RC2N) und Schallschutz verbaut, die teilweise bodentiefe Fenster laden zum Genießen des Ausblicks ein. In den Bädern sind moderne und funktionelle Handtuch-Heizkörper installiert, die Duschen sind je nach persönlicher Vorliebe ebenerdig oder mit einer flachen Duschtasse gebaut. Die Küchen öffnen sich in Richtung Wohnbereich, die Balkone sind hochwertig mit Edelstahlgeländern und Echtglas gefertigt. Die Hauswirtschaftsräume bieten ausreichend Stellfläche für Waschmaschine und Trockner. Ein zukunftsweisendes Smarthome kann optional nach individuellen Vorstellungen mit eingeplant werden.

Drei Reihenhäuser in Traumlage



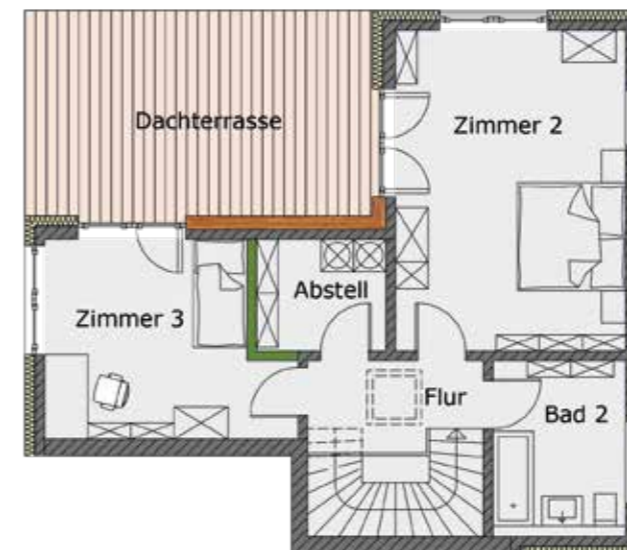
Preise ab 3.850 Euro je qm inklusive Grundstücksanteil • Stellplatzkauf möglich • keine Maklergebühr durch Direktvertrieb

Reihenhaus P



- Wohnfläche: 162,35 qm
- Terrasse
- Dachterrasse
- Garten

OG



EG



Reihenhaus Q



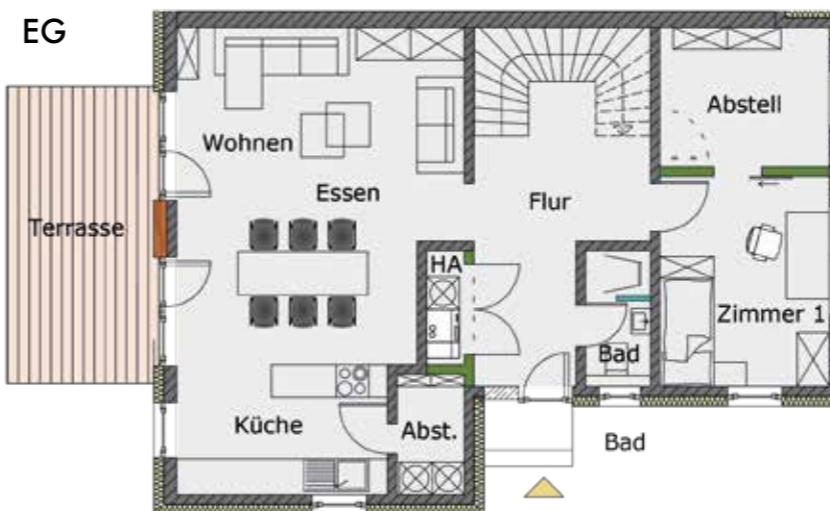
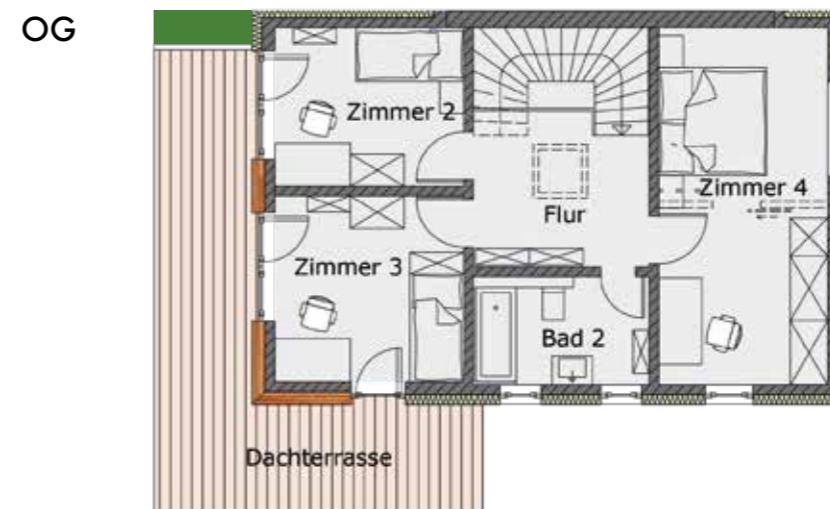
- Wohnfläche: 163,38 qm
- Terrasse
- Garten
- Dachterrasse
- Dachgarten



Reihenhaus R



- Wohnfläche: 161,26 qm
- Terrasse
- Garten
- Dachterrasse
- Dachgarten



Vier Eigentumswohnungen in Traumlage



Preise ab 3.750 Euro je qm inklusive Grundstücksanteil • Stellplatzkauf möglich • keine Maklergebühr durch Direktvertrieb

Wohnung K (EG)

Wohnfläche: 121,11 qm
Terrasse und Garten



Wohnung L (EG)

Wohnfläche: 116,93 qm
Terrasse und Garten

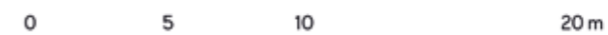
Wohnung M (OG)

Wohnfläche: 121,11 qm
Balkon



Wohnung O (OG)

Wohnfläche: 141,37 qm
Balkon



Grundrissdarstellung entzerrt

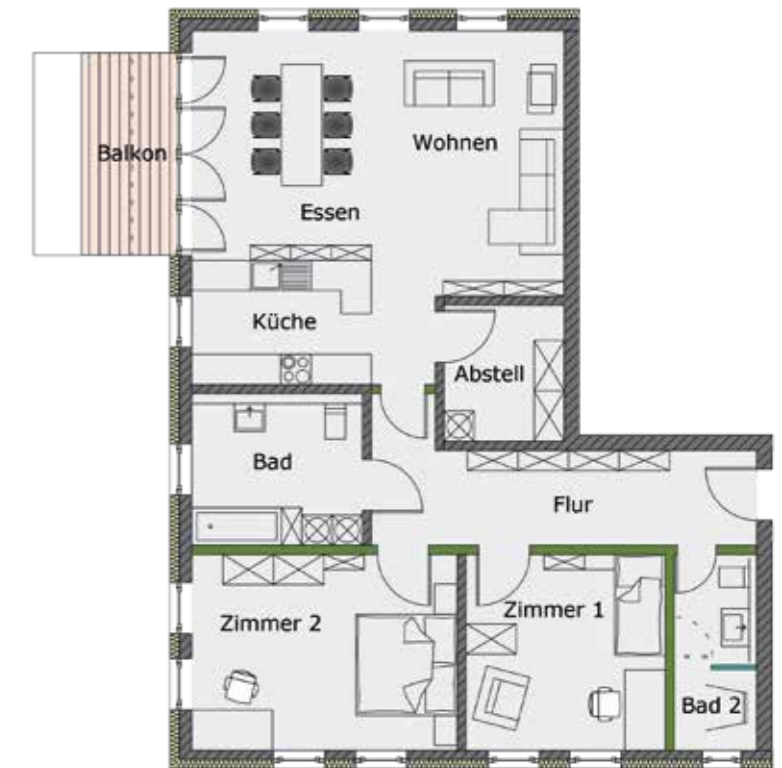
Sechs Eigentumswohnungen in Traumlage



Preise ab 3.700 Euro je qm inklusive Grundstücksanteil • Stellplatzkauf möglich • keine Maklergebühr durch Direktvertrieb

Wohnung C (EG)

Wohnfläche: 115,85 qm
Terrasse und Garten
Rollstuhlgerechte Ausgestaltung möglich



Wohnung F (OG)

Wohnfläche: 125,60 qm
Balkon, Aufzug



Wohnung B (EG)

Wohnfläche: 92,81 qm
Terrasse und Garten

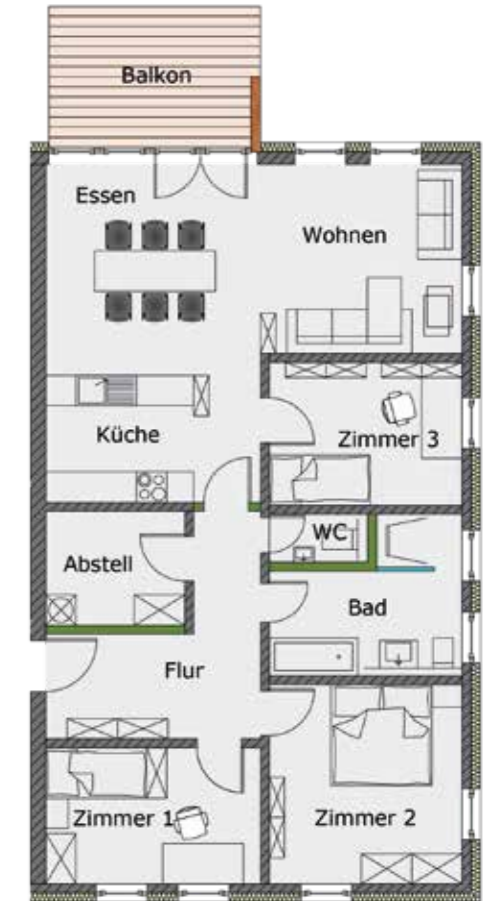
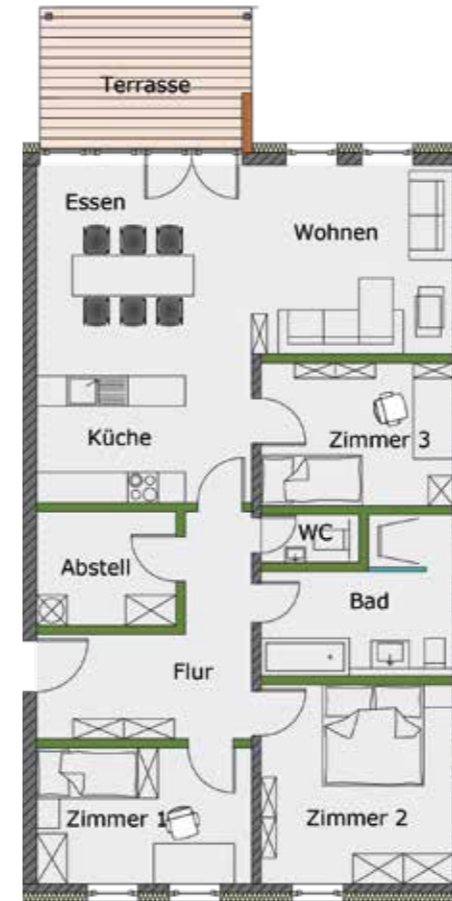


Wohnung E (OG)

Wohnfläche: 92,83 qm
Balkon, Aufzug

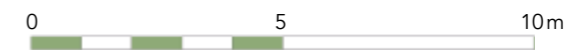
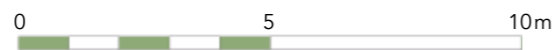
Wohnung A (EG)

Wohnfläche: 116,71 qm
Terrasse und Garten



Wohnung D (OG)

Wohnfläche: 116,71 qm
Balkon, Aufzug



Zwei Penthouse-Wohnungen in Traumlage



Wohnung H (DG)

Wohnfläche: 164,84 qm
Dachterrasse und Balkon
Aufzug

Wohnung G (DG)

Wohnfläche: 122,26 qm
Dachterrasse
Aufzug



Grundrissdarstellung entzerrt



Wir und Sie

Blome & Fricke Immobilien

Blome & Fricke Immobilien – Wir sind zwei Braunschweiger Unternehmer (Architekt und Kaufmann) mit einer hohen regionalen Affinität und Identifikation, so dass wir die Planung, Entwicklung und Vermarktung des Bauvorhabens „Klauenberger Wiesen“ auf unserem Grundstück in Eigenregie übernehmen.

Wilhelmitorwall 33b Email: kontakt@klauenberger-wiesen.de
38118 Braunschweig Internet: www.klauenberger-wiesen.de

Versicherungshinweis: die Bereiche Bauleistung, Feuer und Haftpflicht sind in Ihrem und unserem Sinne abgedeckt.

Hinweise

Sämtliche Inhalte in diesem Prospekt stellen den Stand von Januar 2021 dar und dienen zur Vorabinformation. Mögliche, in der Zwischenzeit erfolgte oder noch zu erfolgende Veränderungen aufgrund behördlicher Auflagen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die Anlage entspricht den zur Zeit des Baujahres der Anlage bzw. der Erstellung dieses Exposés geltenden Bauvorschriften. Die Bauvorschriften und alle Zeichnungen stehen unter Vorbehalt möglicher künftiger Auflagen der zuständigen Behörden und Versorgungsbetriebe. Abweichungen und Änderungen, die zum Erhalt von Genehmigungen, zur Erfüllung von Auflagen oder aufgrund geänderter Planungen u.a. für die Versorgung mit Wasser, Strom, Wärme, Telefon, Abwasserbeseitigung (z.B. ggf. Platzierungen von Schächten und Fallrohren) erforderlich oder zweckmäßig sind, bleiben vorbehalten, ohne dass daraus Ansprüche des Käufers gegen den Verkäufer hergeleitet werden können. Alle angegebenen Flächen beruhen auf der Flächenberechnung eines Architekturbüros und sind unverbindliche Richtmaße. Das Gleiche gilt für die dargestellten Außen- und Innenansichten des Objektes (Zeichnungen oder Fotografie). Die Darstellung in den Plänen eignet sich nicht für das Entnehmen von Maßen. Der Verkäufer leistet keine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit in diesem Prospekt. Maßgeblich ist der Kaufvertrag. Haftungsansprüche, insbesondere wegen Prospekthaftung, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der in der Broschüre dargebotenen Informationen und Daten verursacht wurden, sind gegenüber dem Verkäufer ausgeschlossen. Ein Kaufvertragsentwurf einschließlich aller relevanten Unterlagen muss mindestens 14 Tage vor Beurkundung vom auszuführenden Notar an den Erwerber übersandt werden. Die ausführliche Lektüre aller ausgehändigten Unterlagen ist zwingende Voraussetzung zum Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Eine Rechts- und Steuerberatung wird durch den Verkäufer nicht ersetzt. Die Bauschreibung hat Vorrang vor der Prospektdarstellung. Die qm-Angaben verstehen sich ohne Putzabschlag. Balkone, Dachterrassen und überdachte Terrassenflächen im Erdgeschoss finden einen 50%igen Zuschlag. Die Übergabe der Einheiten erfolgt schlüsselfertig inklusive Boden- und Wandfliesen in den Bädern und WCs sowie exklusive Malerarbeiten und Bodenbeläge zur individuellen Gestaltung.

Blome & Fricke Immobilien GmbH

Bauvorhaben Klauenberger Wiesen

Email: kontakt@klauenberger-wiesen.de

Internet: www.klauenberger-wiesen.de