

Das perfekte Zuhause für Ihre Familie!

MODERNE STADTVILLA
MIT HOCHWERTIGER
AUSSTATTUNG & CARPORT



lux living
smarter wohnen



Alle dargestellten Visualisierungen verstehen sich als unverbindliche Illustrationen.



OBJEKTADRESSE

Hauptstraße 18
38471 Rühren

489.900 ,- 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

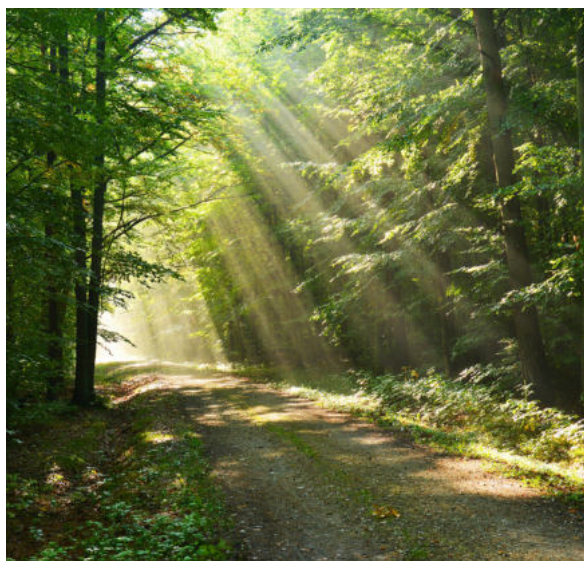
Wohnfläche	ca. 153 m ²
Zubehörfäche	ca. 18 m ²
Grundstücksfläche	ca. 238 m ² (links) / ca. 257 m ² (rechts)
Geschossanzahl	2 Vollgeschosse
Zimmeranzahl	4 Wohn- und Schlafräume
Bäder	2
Stellplätze	Carport
Bezugsfertig	vorausstl. 3. Quartal 2025
Kategorie	Gehoben

RÜHEN

Rühen ist eine Gemeinde im Landkreis Gifhorn in Niedersachsen.

Die Gemeinde liegt etwa 20 Kilometer nordwestlich von Wolfsburg und etwa 25 Kilometer nordöstlich von Gifhorn. Rühen befindet sich in einer landwirtschaftlich geprägten Region und ist von Feldern, Wiesen und kleinen Wäldern umgeben. Die Umgebung ist typisch für die ländliche Landschaft in Niedersachsen. Das Ortsbild von Rühen ist von Einfamilienhäusern, Bauernhöfen und kleinen Siedlungen geprägt. Die Gemeinde bietet eine ruhige und naturnahe Umgebung, die besonders für Menschen attraktiv ist, die das Landleben schätzen.

Die Nähe zu Naturgebieten wie dem Naturpark Drömling bietet Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren. Der Drömling ist ein Feuchtgebiet von ökologischer Bedeutung und eine interessante Landschaft für Naturliebhaber.



MAKROLAGE

Rühen verfügt über die grundlegenden Infrastruktureinrichtungen, darunter Geschäfte für den täglichen Bedarf, eine Grundschule, Kindergärten, und einige lokale Unternehmen. Für größere Einkäufe und Dienstleistungen ist die Anbindung an umliegende Städte wie Wolfsburg von Bedeutung.

Die Gemeinde ist über Landstraßen erreichbar, wobei die L290 durch Rühen verläuft. Die Autobahn A39 liegt in kurzer Entfernung und bietet eine optimale Anbindung an die umliegenden Städte.

MIKROLAGE

In unmittelbarer Umgebung gibt es eine Apotheke, eine Bäckerei sowie ausreichend Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Ebenso erreichen Sie verschiedene Schule, Kindergärten und Kindertagesstätten fußläufig innerhalb weniger Minuten.

Die Bushaltestelle "Hauptstraße" erreichen Sie innerhalb von 3 Gehminuten.



“

Heimat ist kein Ort,
Heimat ist ein Gefühl.

Herbert Grönemeyer



Ansicht West



Ansicht Ost



Ansicht Nord



Ansicht Süd

WOHNTRAUM

Die moderne Stadtvilla bietet Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz und verfügt über eine Wohnfläche von insgesamt ca. 153 m², verteilt auf 2 Etagen. Das Grundstück bietet eine Fläche von ca. 257 m².

Die bodentiefen Fenster lassen die Räume großzügig wirken und sorgen für einen lichtdurchfluteten Wohnraum. Die offene Wohnküche bietet optimal die Möglichkeit, gemeinsam mit Familie und Freunde gemütliche Abende zu verbringen.

Der Designbodenbelag verleiht den Räumen eine behagliche Wohnatmosphäre. Auf der großzügigen Terrasse können Sie bei einem Glas Wein den Sonnenuntergang genießen und den Abend ausklingen lassen.



GRUNDRISS EG

Wohnfläche: 77,53 m²

Flur 13,12 m²

WC 4,07 m²

HWR 12,51 m²

Kochen 13,24 m²

Wohnen / Essen 30,39 m²

Terrasse 4,21 m²

Zubehörfläche:

Carport 17,67 m²



GRUNDRISS OG

Wohnfläche:	75,94 m²
Flur	11,93 m ²
Bad	9,73 m ²
Büro	17,04 m ²
Kinderzimmer	16,68 m ²
Schlafzimmer	16,42 m ²
Abstellraum	4,13 m ²







BAUBESCHREIBUNG

Die Stadtvillen fügen sich mit ihren gestalterischen Akzenten nahtlos in das neue Bild des Wohngebietes ein. Die Stadtvillen werden in 2-geschossiger, energieoptimierender Bauweise errichtet. Die bodentiefen Fenster lassen den Baukörper transparent und großzügig wirken und sorgen für einen lichtdurchfluteten Wohnraum.

VORTEILE AUF EINEN BLICK

- Effizienzhaus 40 NH
- variable, funktional geschnittene Grundrisse
- helle Wohnräume aufgrund bodentiefer Fenster
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- hochwertige Ausstattung
- großzügige Terrasse mit Gartenanteil
- Carport

Die Ausstattung der Stadtvillen **- modern und hochwertig -**

Ist Ihnen eine moderne, hochwertige Ausstattung in Ihren eigenen 4 Wänden wichtig?

Dann finden Sie hier genau das, wonach Sie suchen. Ausstattungsdetails wie z.B. hochwertige Bodenbeläge und Sanitärobjekte gehören zur Grundausstattung.

Die Bauausführung erfolgt nach der aktuellsten Energieeinsparverordnung (EH 40NH). Für ein behagliches Raumklima im Winter sorgt eine effiziente Wärmepumpe. Die Stadtvillen werden inkl. Malerarbeiten sowie Fußbodenbeläge übergeben.

Grundrisse **- offen und flexibel -**

Freuen Sie sich auf einen großzügigen Grundriss mit viel Raum zur Verwirklichung Ihrer eigenen Ideen, wie bspw. offene Küchen, ineinander übergehende, helle Wohn-/Essbereiche, Wohlfühlbädern sowie geräumige Schlafräume.

Außenstellplatz / Carport

Die Stadtvillen verfügen jeweils über einen Carport.

Zusätzlich befindet sich eine Fahrrad- und Müllbox (getrennt voneinander) auf dem Grundstück.

Erschließung

Die Anschlüsse mit Trink-, Schmutz- und Regenwasser sowie Elektro werden nach den DIN-Bestimmungen und den örtlichen Satzungen erstellt. Alle Wohneinheiten erhalten einen Anschluss an das örtliche Telefon- und Glasfasernetz. Die private sowie öffentliche Erschließung erfolgt ebenso nach den Satzungen und Festlegungen der Region Wolfsburg/Gifhorn.

Rohbau

Der Rohbau des Hauses erfolgt in massiver Bauweise. Die Ausführung der tragenden Konstruktion erfolgt nach den statischen Erfordernissen.

Fassade

Die Ausführung der Fassade erfolgt in einem weißen hochwertigen Wärmedämmverbundsystem. Die Dimensionierung der äußeren Wärmedämmung erfolgt nach den Erfordernissen des Wärmeschutznachweises gemäß den Anforderungen der Energieeinsparverordnung KFW 40 NH. Die Gestaltung der Fassade erfolgt nach Vorgabe des Architekten.

Walmdach

Das Ziegeldach wird nach Dachdeckerrichtlinien und gemäß ENEC hergestellt (Farbe: anthrazit).

Terrassen

Die Terrassen erhalten einen Oberbelag aus Terrassenplatten oder WPC, welche auf einer Unterkonstruktion gesetzt werden.

Putzarbeiten

Die Mauerwerkswände sowie Decken in allen Wohnungen erhalten einen Feinputz von ca. 1 cm. Die Montagefugen der Stahlbetondecken werden allesamt geschlossen.

Brandschutz

Die brandschutztechnische Gebäudeausstattung entspricht den Anforderungen aktueller DIN-Normen sowie eines entsprechenden Brandschutzkonzeptes.

Wände

Die tragenden Außen- und Innenwände sowie die Wohnungstrennwände in den Vollgeschossen werden nach den statischen Berechnung ausgeführt. Alle nichttragenden Innenwände in den Obergeschossen werden ebenfalls nach den statischen Erfordernissen ausgeführt.

Hauseingangstür

Alle Hauseingangstürelemente werden als wärmegegedämmte Aluminium-Konstruktion mit Sicherheitsbeschlägen und Glasausschnitt ausgeführt. Der Drückerbeschlag besteht aus Aluminium. Der Profilzylinder erhält einen zur Schließanlage passenden Profilzylinder.

Fensterelemente

Die Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung (6 Kammer Profil von Schüco oder VEKA) haben eine anthrazitfarbene Oberfläche von außen und eine weiße Oberfläche von innen. Fenster und Fensterelemente werden in ihrer Konstruktion, Abmessung und Ausführung entsprechend den Herstellerrichtlinien mit umlaufender Dichtung ausgeführt. Alle 1-flügeligen Fenster werden als Dreh-Kipp-Fenster eingebaut. Alle mehrteiligen Fensterelemente haben mindestens einen Dreh-Kipp-Flügel. Die Griffe der Fenster werden vom Fensterhersteller als Systembeschlag in der Farbe weiß geliefert.

Verglasung: Wärmeschutzglas, U-Wert der jeweiligen Elemente gemäß Wärmeschutznachweis. Die Fenster im Erdgeschoss werden mit einer 6-fach Pilzkopfverriegelung ausgestattet.

Alle Fensterelemente sind mit elektrischen Außenrollos (Alupanzer) ausgestattet (Farbe RAL 7016).

Innentüren

Fertigteiltüren mit Futter und Bekleidung.

Türblatt: Holzwerkstoff mit glatter und weiß beschichteter Oberfläche. Die Türdrücker bestehen aus Edelstahl.

Fliesenarbeiten

Wandfliesen: Alle Wände in den Bädern, Duschbädern und Gäste WCs werden im Funktionsbereich (hinter WC, Waschtisch und Badewanne) in einer Größe von ca. 30x60 cm, 1,20m hoch montiert. In den Duschen wird der Funktionsbereich 2,10m hoch gefliest. Alle Bereiche ohne Funktion erhalten einen Wischsockel aus dem genannten Plattenmaterial.

Innenfensterbänke: Die Fensterbänke sind aus Granit z.B. Padang dunkel oder gleichwertiges Material.

Bodenfliesen: Alle Fußböden in den Bädern, Duschbädern, Gäste WCs sowie in den Abstellräumen werden mit Fliesen ausgestattet. Die Böden werden wegen der geringen Belastung durch Spritzwasser höhengleich ohne Türschwelle mit den Böden der angrenzenden Räume verlegt. Sämtliche Eck-, Anschluss- und Bewegungsfugen werden elastisch verfugt.

Maler- und Lackierarbeiten

Die Wand- und Deckenflächen in den Wohnungen werden hochwertig gespachtelt, verputzt, mit Malerflies versehen und anschließend weiß gestrichen. Die Wand- und Deckenflächen in den Gemeinschaftsbereichen des Mehrfamilienhauses werden verputzt und deckend weiß gestrichen.

Bodenbelagsarbeiten

In allen Wohn- und Esszimmern sowie in den Schlafräumen, Diele und Garderobe wird ein hochwertiger Designbodenbelag verlegt.

Der Wandanschluss erhält einen Designsockel. Wahlweise hat der Käufer die Möglichkeit sich andere Fußbodenbeläge gegen Aufpreis auszusuchen.

Elektroinstallation

Die Installation wird nach den derzeit geltenden VDE-Bestimmungen sowie nach den technischen Anschlussbedingungen des Stromversorgungsunternehmens hergestellt. Gemäß den VDE-Bestimmungen wird die Erdung der elektrischen Betriebsmittel und der Potentialausgleich aller berührenden Metallteile über den vorgesehenen Fundamenterder sichergestellt. Im Decken-/Wandbereich wird die Elektroinstallation als Unterputz-Installation erfolgen. Die Schalter und Steckdosen werden aus einem weißen Schalterprogramm bestehen.

Rauchmelder

Es werden Rauchmelder angebracht, die den heutigen Vorschriften entsprechen.

Heizungsanlage

Die Heizungsanlage wird nach Richtlinien der aktuell bezogenen ENEC hergestellt. Aktuell unter Vorbehalt der finalen ENEC verfügt das Haus über folgende Heizungsausstattung:

- Wärmepumpe
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung für jede Wohnung

Die Wärmeübergabe erfolgt durch eine Fußbodenheizung. Jedes Zimmer erhält ein eigenes Raumthermostat.

Rundfunkanlage

Die Stadtvillen erhalten einen Glasfaseranschluß zum Empfang der ortsüblichen Rundfunk- und TV-Programme. TV-Anschlussdosen werden in allen Wohn- und Schlafräumen vorgesehen. Die Beauftragung zur Freischaltung hat durch den Käufer zu erfolgen.

Sanitärausstattung

Die Ausstattung der Sanitärobjekte erfolgt in einer qualitativ hochwertigen Ausführung (Farbe weiß), Kunststoffeinbauwanne mit Styropor-träger, Messingverchromte Wannenbatterie in Unterputzmontage, Metallschlauch mit Handbrause. Die Duschwanne wird als bodentiefe Dusche mit Ablaufrinne ausgeführt. Metallschlauch mit strahlen verstellbarer Handbrause, Wandstange mit Duschkopf. Porzellanwaschtisch (Fabrikat Concept 200 oder gleichwertiges), Messingverchromte Waschtisch-armatur (Fabrikat Hans Grohe oder gleichwertig). Porzellantiefspülklosett in wandhängender Ausführung (Fabrikat Laufen, Serie Pro oder gleichwertig) und Unterputzspülkasten mit Wassersparfunktion.

Sanitärinstallation

Die Lage der Sanitäranschlüsse für die Kücheneinrichtung wird gemäß der Planung vorgesehen. Alle Rohrleitungen werden in Kupfer, Edelstahl bzw. aus vernetztem Kunststoff ausgeführt.

Die Abwasser-Falleitungen bestehen aus SML-Gussrohr oder schallgedämmten Kunststoffrohrleitungen.

Die Grundleitungen sowie alle Anschlüsse an die öffentlichen Leitungen bestehen aus KG-Kunststoffrohren.



Beleuchtung

Der Hauseingang erhält eine Hausnummern-leuchte. Die Terrassen erhalten je eine Außenleuchte.

Außenanlage

Entsprechend dem Lageplan werden die Außenanlagen erstellt. Die Wege und Zufahrten sowie die Stellplätze werden mit Betonpflaster 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.

SONDERKONDITIONEN "KLIMAFREUNDLICHER NEUBAU"

FINANZIERUNG

Mögliche KfW Mittel für Käufer:

Sie haben die Möglichkeit mit dem Erwerb einer Neubau-Immobilie das Programm 297 oder 298 in Anspruch zu nehmen und ein zinsgünstiges Darlehen zu beantragen.

- bis zu 150.000 Euro je Wohneinheit
- Förderkredit ab 0,01 % effektiver Jahreszins
- für Privatpersonen und Investoren
- bis zu 35 J. Laufzeit, bis zu 10 J. Zinsbindung

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



lux living
smarter wohnen


SwissLife
Select

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!


KÜCHENHAUS
CELLE



Visualisierungsbeispiel



Visualisierungsbeispiel

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.

lux living
smarter wohnen

IMMOBILIEN
Design Concept

IMMO.GIN





JANINE THÜNER

IMMOBILIENKAUFFRAU IHK

Telefon: 0511 - 811 20 350

E-Mail: makler@lux-living.de

Webseite: www.lux-living.de

lux living
smarter wohnen

UNSERE PARTNER

ATELIER BY

Kathrin Jeller

neaw **web** manufactur


KÜCHENHAUS
CELLE

 **Behrens** 
ROLLADEN- & SONNENSCHUTZSYSTEME

KONTAKTINFORMATIONEN

FIRMENADRESSE

Lausitzer Straße 1
30916 Isernhagen

HOMEPAGE

www.lux-living.de

lux living
smarter wohnen

KONTAKT

0511 85006524
makler@lux-living.de