

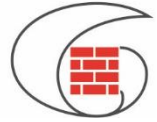
Barrierefreies Wohnen mit Service im Ärztehaus Hanseviertel

Lübecker Str. 74, 76, 78, Marga-Jess-Str. 4 & 6



Eckdaten

- 49 barrierefreie (davon 4 behindertengerechte) Wohnungen von 44 – 145 m² in 3 Gebäuden
- 1 – 3 Zimmer Wohnungen, alle mit Balkon oder Terrasse, mit Aufzug und Tiefgaragenstellplatz
 - Arztpraxen, Physiotherapie, Friseur und Sanitätshaus im Haus, Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- Kooperationspartner für Wohnen mit Service:
„Paritätischer Wohlfahrtsverband Niedersachsen e. V.“



Das Projekt

Bis Mitte 2024 errichten wir ein Ärztehaus mit 1.900 qm Praxisflächen sowie 49 barrierefreien (davon jedoch nur 4 behindertengerechte) Wohneinheiten mit Service. Alle Wohnungen verfügen über große Fensterflächen sowie über große, überwiegend nach Süden und Westen ausgerichtete Terrassen, Balkone oder Dachterrassen. Zwischen den drei zu der Wohnanlage gehörigen Gebäuden befinden sich mehrere parkartig angelegte geschützte grüne Innenhöfe.

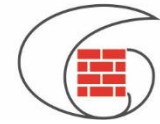
Die Lage

Seit 2010 entsteht ein neuer Stadtteil Lüneburgs, das Hanseviertel, das zur Entwicklung in drei Bauabschnitte aufgeteilt wurde. Die ersten beiden Bauabschnitte wurden bereits umgesetzt: Hanseviertel I von 2010 bis 2013 und Hanseviertel II von 2011 bis 2017.

Der Neubau des Ärztehauses sowie die beiden anschließenden Mehrfamilienhäuser stehen vermittelnd im Übergang zwischen den bereits realisierten Neubauten und der verbliebenen Substanz der Schlieffenkaserne aus den 1930er Jahren.

Das Hanseviertel befindet sich im Osten Lüneburgs, nur 2 km vom Rathaus im Altstadt kern entfernt.



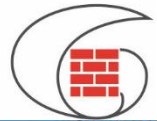


Das Energiekonzept

Ziel des Energiekonzeptes sind möglichst geringe Heiz- und Warmwasserkosten für unsere Mieter sowie ein möglichst vollständiger Verzicht auf fossile Energiequellen. Mit dem Anschlusszwang an das bestehende Fernwärmenetz ist das Energiekonzept weitestgehend determiniert. Auf Grundlage der uns vorliegenden aktuellen Bescheinigung des Fernwärmenetzes liegt der Primärenergiefaktor bei 0,21; der Anteil an erneuerbaren Energien beträgt 79%. Entsprechend werden wir durch den geringen Primärenergieaufwand sowie energieeffiziente Gebäudehüllen das Effizienzhausniveau 40EE (Erneuerbare-Energien-Klasse) als Standard erreichen.

Auf Grund der immer wärmeren Temperaturen wird dem sommerlichen Wärmeschutz hohe Bedeutung zugewiesen. Daher haben wir für sämtliche Fensterflächen der Ost-, West- und Südseite einen außenliegenden Sonnenschutz in Form eines Textilscreens vorgesehen, der individuell elektrisch gesteuert werden kann.





Parkähnliche Außenanlagen

vielfältige
Bepflanzung mit
einheimischen &
mediterranen
Pflanzen

Begegnungsorte in
den Innenhöfen

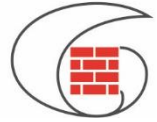
14 Bänke & weitere
Sitzmöglichkeiten

Grillplatz

angelegte Wege
zwischen den
Häusern

Fitnessgeräte





Das Mobilitätskonzept

Sämtliche möglichen Mobilitätsbedürfnisse des Individualverkehrs unserer potenziellen Mieter werden mit unserem Konzept abgebildet:

Eigener PKW

Die drei Gebäude verfügen über eine gemeinsame Tiefgarage, von welcher man mittels Aufzug direkt in die jeweilige Etage der Wohnung gelangt. Alle Stellplätze sind vollständig mit Wallboxen ausgerüstet.

Bei der Anmietung eines Stellplatzes erhält somit jeder Mieter die Möglichkeit, über einen individuell anzumeldenden Stromzähler bei dem Energieversorger seiner Wahl an seinem Stellplatz Ladestrom zu beziehen.

Car-Sharing

Im unmittelbaren Umkreis in der Horst-Nickel-Straße 6 befindet sich eine Car-Sharing-Station.

Öffentliche Verkehrsmittel

Die Bushaltestelle „Tartuer Platz“ befindet sich direkt vor dem Objekt. Der Bahnhof liegt ca. 1,3 km entfernt und innerhalb von 10 Minuten mit dem Bus zu erreichen.

Fahrrad

Im Keller stellen wir unseren Mietern mehrere Abstellflächen sowie abschließbare Räume für Fahrräder zur Verfügung. Für jedes Haus bestehen eigenständige Flächen, die man über die Tiefgaragenzufahrt direkt befahren kann. Zusätzlich sind für das kurzfristige Parken vor den Hauseingängen Fahrradbügel installiert.



Ansicht Wohnhaus Süd

Ansicht Wohnhaus Nord

Ansicht Ärztehaus

Lübecker
Straße

Wohnen mit Service

Sofern Sie eine der angebotenen Wohnungen anmieten möchten, wird zusätzlich ein Servicevertrag mit unserem Kooperationspartner „Der Paritätische Niedersachsen e.V.“ abgeschlossen. Dies ist Voraussetzung für den Mietvertragsabschluss.



Dieser Servicevertrag beinhaltet u.a.:

- Beratung zu Fragen der alltäglichen Lebensführung
- Vermittlung von Beratungs- und Dienstleistungsangeboten
 - Organisation von Freizeit und Geselligkeit
- Informationen über quartiersnahe Einkaufs- und Dienstleistungsmöglichkeiten, ambulante Angebote sowie Freizeitangebote
 - Unterstützung bei akuter Erkrankung in der Wohnung
 - Leistungen bei Abwesenheit
 - Unterstützungsleistungen

Diese Leistungen werden über ein Entgelt in Höhe von **65,00 € für eine Person** (oder **97,50 € für zwei Personen**) direkt an den Paritätischen entrichtet.

Weitere Zusatzleistungen, wie z. B. der Hausnotruf oder Essen auf Rädern, können separat dazu gebucht werden.

Bei Fragen rund um das Thema „Wohnen mit Service“ steht Ihnen als Ansprechpartner Frau Loeffler direkt zur Verfügung.
(Telefon: 04131 8618-26, E-Mail: susanne.loeffler@paritaetischer.de)

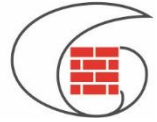
Mietpreise

Die drei Gebäude verfügen insgesamt über 49 frei finanzierte Wohnungen. Untenstehend sehen Sie die Anzahl, den Wohnungstyp sowie die Mietpreise aufgelistet. Der Mietpreis von 14,50 €/m² bis 15,50 €/m² ergibt sich aus der Lage der Wohnung sowie der tatsächlichen Wohnungsgröße.

Hinzu kommt die Servicepauschale des Paritätischen (1 Person: 65,00 €, 2 Personen: 97,50 €).

Kaltmiete:	14,50 €/m ² - 15,50 €/m ² je nach Lage der Wohnung (ohne Einbauküche)
Betriebskosten:	2,25 €/m ² (Vorauszahlung)
Fernwärme:	2,00 €/m ² (Vorauszahlung)
Warmmiete:	18,75 €/m ² bis 19,75 €/m ² je nach Lage der Wohnung
Tiefgarage:	80,00 € je Tiefgaragenstellplatz

Zimmer	Anzahl	Wohnfläche	Kaltmiete	Betriebskosten- vorauszahlung	Heizkosten- vorauszahlung	Gesamtmiete
1	2	45 m ²	640,00 €	100,00 €	90,00 €	830,00 €
2	5	50 - 60 m ²	ab 765,00 €	120,00 €	105,00 €	ab 990,00 €
2	16	60 - 70 m ²	ab 880,00 €	135,00 €	120,00 €	ab 1.135,00 €
2	9	75 - 80 m ²	ab 1.100,00 €	170,00 €	150,00 €	ab 1.420,00 €
2	5	85 - 90 m ²	ab 1.250,00 €	190,00 €	170,00 €	ab 1.610,00 €
3	9	75 - 85 m ²	ab 1.100,00 €	170,00 €	150,00 €	ab 1.420,00 €
3	2	108 m ²	1.675,00 €	240,00 €	215,00 €	2.130,00 €
3	1	145 m ²	1.900,00 €	330,00 €	290,00 €	2.520,00 €



Beispiel Grundrisse

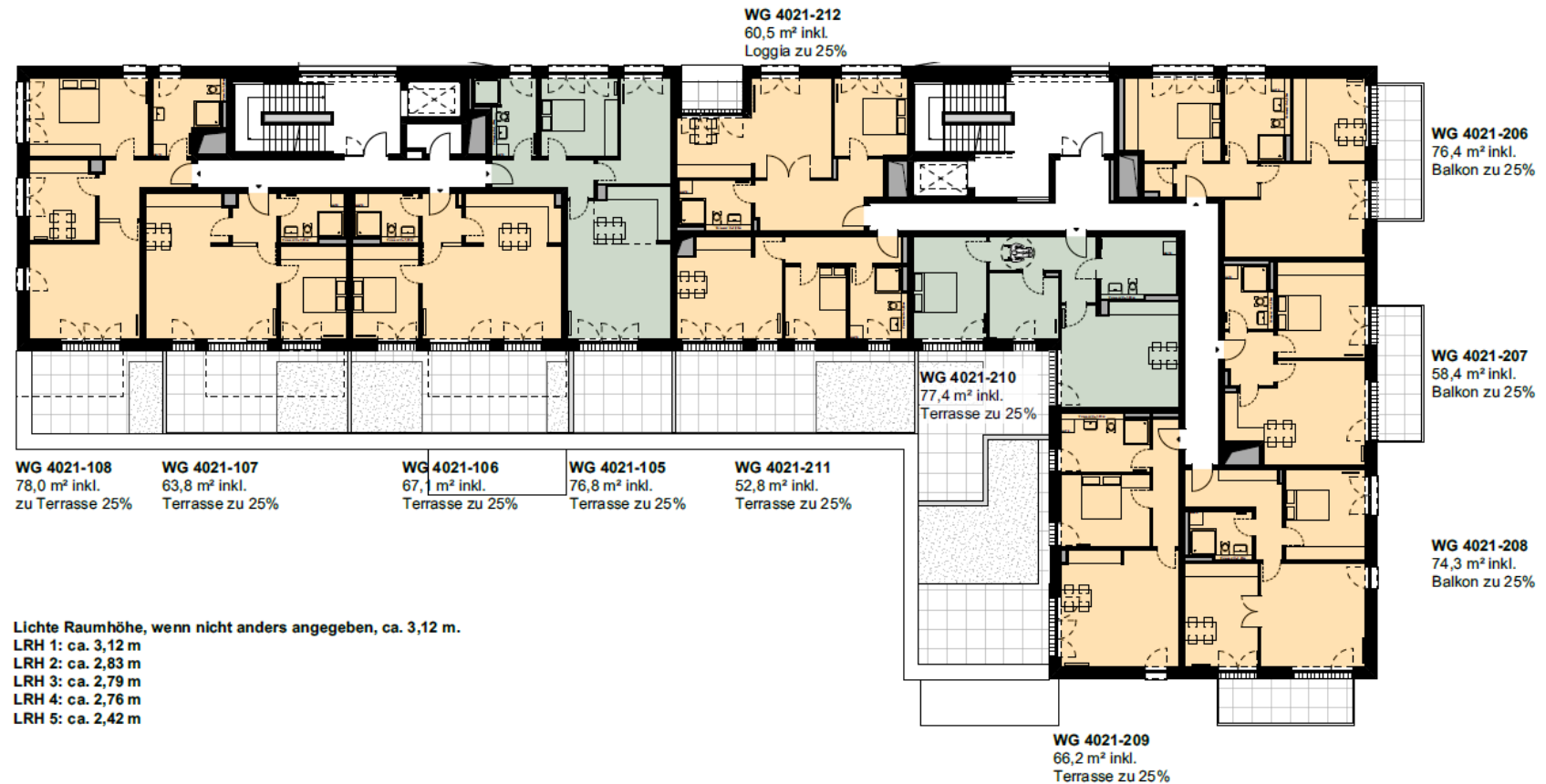
Neubau Ärztehaus, 2 Wohngebäude mit Tiefgarage

Ärztehaus (4021)

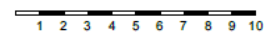
Grundriss 2. Obergeschoss

Übersicht

In allen Wohnungsgrößenangaben sind Balkone und Dachterrassen zu 25% mitgerechnet!



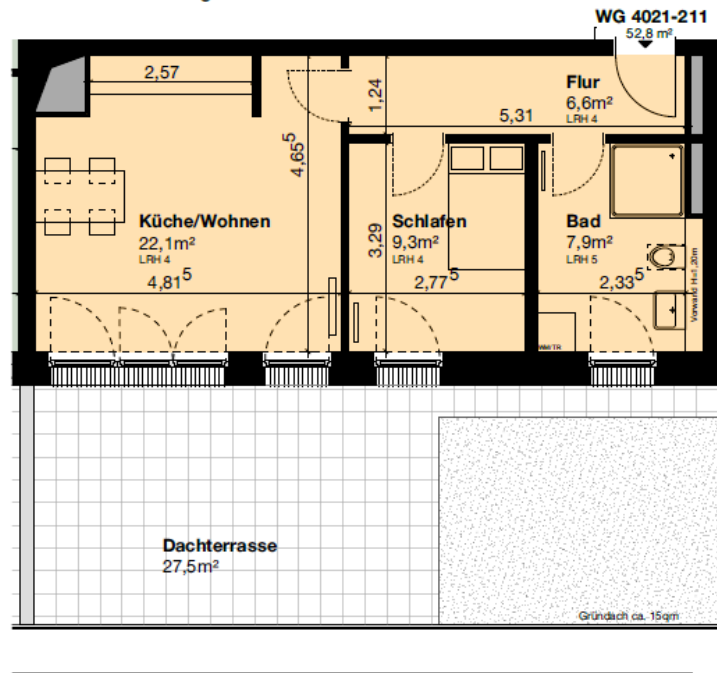
3-Zimmer-Wohnung 2-Zimmer-Wohnung





Neubau Ärztehaus, 2 Wohngebäude mit Tiefgarage
 Ärztehaus
 Grundriss 2. OG
 4021-211
 52,8m²

In allen Wohnungsgrößenangaben sind Balkone und Dachterrassen zu 25% mitgerechnet!

**Bitte beachten Sie,
 dass alle Wohnungen
 ohne Einbauküchen
 vermietet werden.**



Lichte Raumhöhe, wenn nicht anders
 angegeben, ca. 3,12 m.
 LRH 1: ca. 3,12 m
 LRH 2: ca. 2,83 m
 LRH 3: ca. 2,79 m
 LRH 4: ca. 2,76 m
 LRH 5: ca. 2,42 m

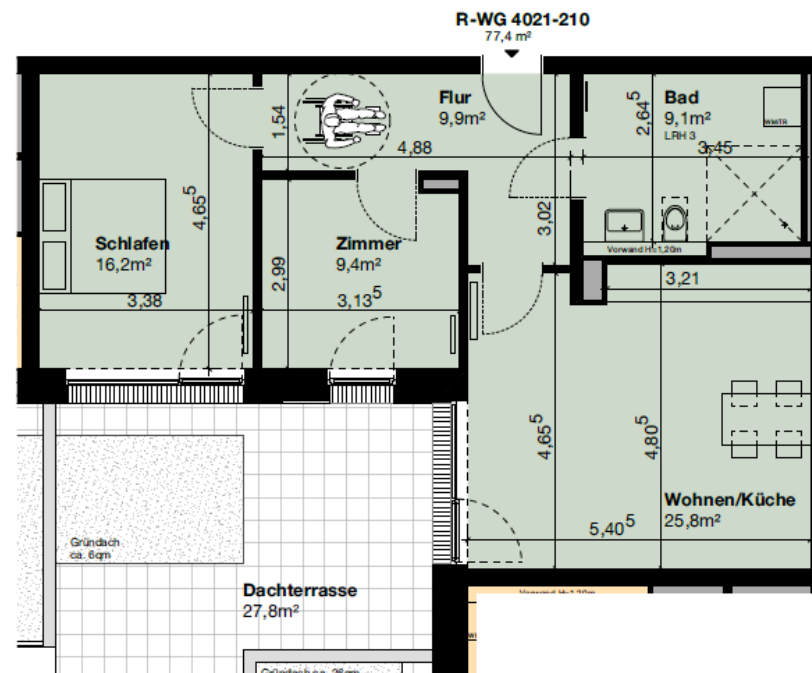
 3-Zimmer-Wohnung  2-Zimmer-Wohnung





Neubau Ärztehaus, 2 Wohngebäude mit Tiefgarage
 Ärztehaus
 Grundriss 2. OG
 4021-210
 77,4m²

In allen Wohnungsgrößenangaben sind Balkone und Dachterrassen zu 25% mitgerechnet!

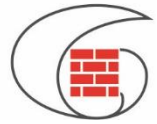
**Bitte beachten Sie,
 dass alle Wohnungen
 ohne Einbauküchen
 vermietet werden.**



Lichte Raumhöhe, wenn nicht anders
 angegeben, ca. 3,12 m.
 LRH 1: ca. 3,12 m
 LRH 2: ca. 2,83 m
 LRH 3: ca. 2,79 m
 LRH 4: ca. 2,76 m
 LRH 5: ca. 2,42 m

 3-Zimmer-Wohnung  2-Zimmer-Wohnung





Die Wohnungsgenossenschaft

Die Wohnungsgenossenschaft Lüneburg eG plant, baut und vermietet seit mehr als 100 Jahren erfolgreich Lebensraum für Menschen.

Durch permanente Modernisierung und Instandhaltung bieten wir Wohnungen mit hoher Wohnqualität in attraktiven Wohnlagen zu günstigen Bedingungen.

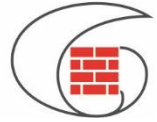
Etwa 600 Menschen bewerben sich jährlich bei der Genossenschaft um eine Wohnung. Unsere Kernzielgruppe ist dabei die Mitte der Gesellschaft. Die Fluktuationsrate liegt bei gerade 10 Prozent, Leerstände sind fast ausschließlich Modernisierungsarbeiten geschuldet. Keine regelmäßigen Mieterhöhungen, gute Beratung und zügige Reparaturen:

Unsere Mieter können sich auf unsere Fairness und unseren Service verlassen.



Die Wohnungsgenossenschaft verfügt – überwiegend im Stadtgebiet Lüneburg – über ca. 1.461 Wohnungen, 20 Gewerbeeinheiten sowie 570 Garagen und Stellplätze.

Seit 25 Jahren bieten wir in unserer Senioren-Wohnanlage „Bülows Kamp“ mit 117 Seniorenwohnungen in Zusammenarbeit mit unserem Service-Partner, dem Paritätischen Lüneburg, sicheres Wohnen mit Service für Menschen, die sich ein hohes Maß an Selbstständigkeit und Selbstbestimmung erhoffen möchten.



Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gern vereinbaren wir mit Ihnen ein persönliches Gespräch für weitere Informationen sowie die
Einsichtnahme in die Grundrisspläne.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Lina Wöhrn

Telefon: 04131 7630-22

E-Mail: l.woehr@woge-lueneburg.de

Wohnungsgenossenschaft Lüneburg eG

Kefersteinstr. 19, 21335 Lüneburg

www.woge-lueneburg.de