

Exposé

Wohnung in Lauenburg an der Elbe

3 Zimmer 2. OG Neubau-Eigentumswohnung 2.37



Objekt-Nr. OM-337058

Wohnung

Verkauf: **286.143 €**

Ansprechpartner:
Robert Wölff
Telefon: 04542 995910

Hinter der Feldstraße 7
21481 Lauenburg an der Elbe
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.12.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	82,94 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	26
Preis Garage/Stellpl.	22.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnung 2.37

Die angebotene Neubau-Drei-Zimmer-Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss des Hauses 2. Neben einem modernen Duschbad verfügt die Wohnung über ein separates Gäste-WC sowie einen großzügigen Balkon.

Das Neubauprojekt umfasst zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 44 Eigentumswohnungen und einer gemeinschaftlich genutzten Tiefgarage.

In den baugleichen, spiegelverkehrt angeordneten Häusern 1 und 2 entstehen jeweils 22 Wohneinheiten. Die Gebäude verfügen über ein Kellergeschoss mit Tiefgarage, drei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss.

Die Wohnungen werden hochwertig ausgestattet und schlüsselfertig übergeben. Zur Ausstattung gehören unter anderem eine Fußbodenheizung, dreifach verglaste Kunststofffenster, weiße Innentüren sowie glatt gespachtelte und weiß gestrichene Wandflächen. Küchen- und Waschmaschinenanschlüsse sind selbstverständlich vorhanden.

Die Design-Vinylbodenbeläge sowie die Fliesen können innerhalb eines festgelegten Budgets individuell ausgewählt werden. Die Badezimmer werden mit einem Waschbecken, einer WC-Anlage und einer bodengleichen Dusche ausgestattet.

Jede Wohnung verfügt über eine Loggia oder eine Flachdachterrasse. Darüber hinaus sorgen elektrisch betriebene Außenrollläden für zusätzlichen Wohnkomfort. Ein eigener Kellerraum bietet praktische Abstellmöglichkeiten. Zudem steht in jedem Haus ein gemeinschaftlicher Fahrradraum im Kellergeschoss zur Verfügung.

Alle Etagen sind bequem über einen Personenaufzug erreichbar, der sich unmittelbar neben dem Treppenhaus befindet.

Tiefgaragenstellplätze können zusätzlich erworben werden.

Der Baubeginn erfolgte Ende 2024. Die Fertigstellung der Wohnung ist voraussichtlich für Dezember 2026 vorgesehen.

Detaillierte Informationen zur Ausführung und Ausstattung entnehmen Sie bitte der Baubeschreibung. Diese senden wir Ihnen zusammen mit weiteren Vertragsunterlagen gerne auf Anfrage zu.

Ausstattung

Die Grundstücksgrenze, zur Berliner Straße, wird mit einer Lärmschutzwand ausgeführt.

Der Balkon erhält zusätzlich ein Lärmschutzelement.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Bauherrin:

Lauenburgische Erschließungsgesellschaft Windmühlenkamp GmbH

Geschäftsführung

Herr Marcus Pape

Hindenburgstraße 15e

23879 Mölln

Projektentwicklung & Verkauf

np Projektentwicklung GmbH

Hindenburgstraße 15e

23879 Mölln

Telefon: +49 (0) 4542 99 59 10

Telefax: +49 (0) 4542 99 59 199

Impressum: info@np-projektentwicklung.de

www.np-projektentwicklung.de

Geschäftsführung

Herr Marcus Pape

Registereintrag:

Eintragung im Handelsregister.

Registergericht: Amtsgericht Lübeck

Registernummer: HRB 18431 HL

Finanzamt Ratzeburg

Steuernummer 22/294/59462

USt-Ident.Nº: DE 321786696

Inhaltlich Verantwortlicher gemäß § 55 Abs. 2 RStV

Herr Marcus Pape (Anschrift wie oben)

Alternative Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO und § 36 VSBG:

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/> finden. Zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle sind wir nicht verpflichtet und nicht bereit.

Unser Unternehmen erreichen Sie per E-Mail unter folgender Adresse:

Impressum: info@np-projektentwicklung.de

Lage

Die Stadt Lauenburg/Elbe ist eine Kleinstadt im Kreis Herzogtum Lauenburg. Sie ist die südlichste Stadt Schleswig-Holsteins und liegt etwa 40 km südöstlich von Hamburg an der Elbe im Dreiländereck Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Mecklenburg-Vorpommern.

Die nach der Einwohnerzahl sechstgrößte Stadt (rd. 12.100 Einwohner), ist vor allem für ihre schöne Altstadt mit direkter Lage an der Elbe bekannt.

Die Stadt Lauenburg/Elbe ist besonders beliebt bei Radfahrern, Wanderurlaubern und denjenigen, die eine Auszeit am Wasser oder in der Natur genießen möchten.

In unmittelbarer Umgebung der Wohnanlage befindet sich die Innenstadt mit einem Busbahnhof und einer großen Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten.

Mit der Direktverbindung des XpressBus X80, welcher tagsüber stündlich fährt, erreichen Sie Hamburg-Bergedorf bequem und schnell. Ab dem Bergedorfer Bahnhof (HVV-Bereich) haben Sie diverse Weiterverbindungsmöglichkeiten per Regionalexpress, S-Bahn oder Bus.

Des Weiteren verfügt Lauenburg/Elbe über einen Bahnhof an der Bahnstrecke Lübeck-Lüneburg und befindet sich im HVV-Bereich. Mit der Bahn erreichen Sie in nur 8 Minuten den Bahnhof Büchen. Büchen dient als Knotenpunkt für viele weitere Verbindungen zum Hamburger Hauptbahnhof (unter 30 Minuten), Rostock, Berlin und viele mehr.

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. alle Schularten, Kindertagesstätten, Ärzte, Apotheken, Lebensmittelgeschäfte und dergleichen befinden sich in der Stadt und in unmittelbarer Nähe zu der Wohnanlage. Ferner weist Lauenburg/Elbe ein umfangreiches Kultur- und Freizeitangebot auf.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	51,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B

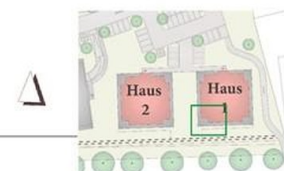


Exposé - Galerie

Wohnung 15 - 2. OBERGESCHOSS



Bezeichnung	Funktion	Wohnfläche	(Grundfläche)
WHG 15	Wohnen/Essen	37,69 m ²	
WHG 15	Zimmer 1	12,83 m ²	
WHG 15	Zimmer 2	10,88 m ²	
WHG 15	Bad	6,62 m ²	
WHG 15	Flur	6,27 m ²	
WHG 15	WC	3,14 m ²	
WHG 15	AK	3,02 m ²	
WHG 15	Balkon	2,49 m ²	4,98 m ²
Wohnfläche		82,94 m²	
Kaufpreis		315.000,00 €	



Haus 1

Lauenburgische Erschließungsgesellschaft Windmühlenkamp mbH

2. OG Wohnung 2.37

Exposé - Galerie

Projekt: Hinter der Feldstraße 4-12, 21481 Lauenburg

Keller/Tiefgarage



Haus 1 & 2

Lauenburgische Erschließungsgesellschaft Windmühlenkamp mbH

Tiefgargen & Abstellräume

Projekt: Hinter der Feldstraße 4-12, 21481 Lauenburg

Schnitt
Haus 1 & 2



Haus 1 & 2

Lauenburgische Erschließungsgesellschaft Windmühlenkamp GmbH

Schnitt Haus 1 & 2

Exposé - Galerie

Projekt: Hinter der Feldstraße 4-12, 21481 Lauenburg

Lageplan



*Abbildung ähnlich, dient nur zur Orientierung.

Haus 1 & 2

Lauenburgische Erschließungsgesellschaft Windmühlenkamp GmbH

Lageplan Haus 1 & 2

Exposé - Anhänge

1. Vorläufiger Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 22.07.2034

Vorschau
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Hinter der Feldstrasse 21481 Lauenburg/Elbe		
Gebäudeteil ²	Wohnhaus		
Baujahr Gebäude ³	2024		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}			
Anzahl der Wohnungen	22		
Gebäudenutzfläche (A _N)	1.920,3 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Kraft-Wärme-Kopplung, regenerativ		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Kraft-Wärme-Kopplung, regenerativ		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) (Änderung / Erweiterung)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

Eigentümer

Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Martin Schäper

Lauenburger Straße 15
21493 Schwarzenbek

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum

23.07.2024

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

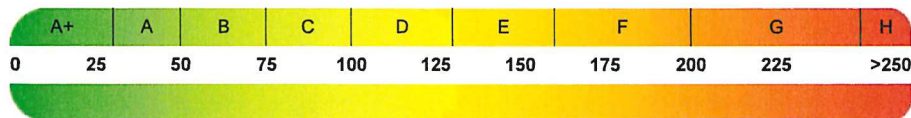
Vorschau
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



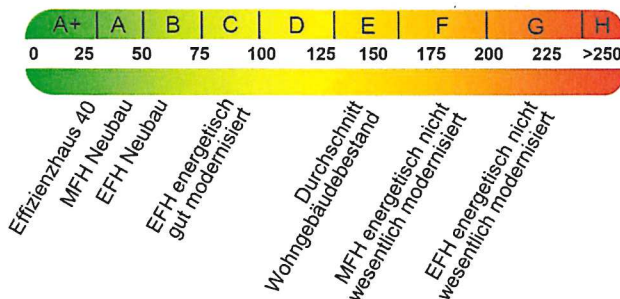
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung

der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises