ERSTBEZUG NEUBAU · DIREKT VOM EIGENTÜMER

2-Zimmer-Wohnung Nr. 2, ca. 66 m²
Börstener Kamp 12, Hagen im Bremischen

Erdgeschoss mit Terrasse nach Westen · Wärmepumpe, Einbauküche, barrierefrei · bezugsfertig ab 01.01.2027



Westseite mit Terrassen, Balkonen und Dachterrassen, Geländer mit Milchglasfüllung. Visualisierung auf Grundlage der genehmigten Ansichtszeichnung – Geometrie gemäß Baugenehmigung, farbliche Darstellung unverbindlich.

WOHNFLÄCHE	ZIMMER	KALTMIETE	WARMMIETE
ca. 66 m²	**2**	**829 €**	**1.049 €** ca.

Das Wichtigste in Kürze

- Großer, heller Wohn-, Ess- und Kochbereich mit knapp 27 m² und neuer Einbauküche
- Eigene Terrasse nach Westen, zum Teil überdacht, Geländer mit Milchglasfüllung als Sichtschutz
- Ebenerdig und barrierefrei – keine Treppen von der Haustür bis auf die Terrasse
- Bad mit bodengleicher Dusche, eigener Abstellraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- Kompakter, effizienter Grundriss ohne verschenkte Fläche

Diese Wohnung

Whg 2	Erdgeschoss	Terrasse nach Westen

Die Terrasse liegt auf der Westseite des Gebäudes. Die Wohnung ist barrierefrei und stufenlos erreichbar.

Raumaufteilung

Wohnen/Essen/Kochen (offene Wohnküche)	27 m²
Schlafzimmer	11 m²
Badezimmer mit bodengleicher Dusche	8 m²
Abstellraum/HWR (Waschmaschine + Trockner)	6 m²
Flur	7 m²
Terrasse, ca. 15 m² – zu 50 % angerechnet	7 m²
Wohnfläche gesamt	**66 m²**

Alle Raumangaben sind auf volle Quadratmeter gerundet. Maßgeblich ist die Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung durch das Ingenieurbüro Palait (Stand 08.01.2025) mit 66,31 m², inklusive 3 % Putzabzug. Die Terrasse ist mit 50 % ihrer Grundfläche angerechnet. Angaben ca.-Werte, geringfügige bauausführungsbedingte Abweichungen sind möglich.

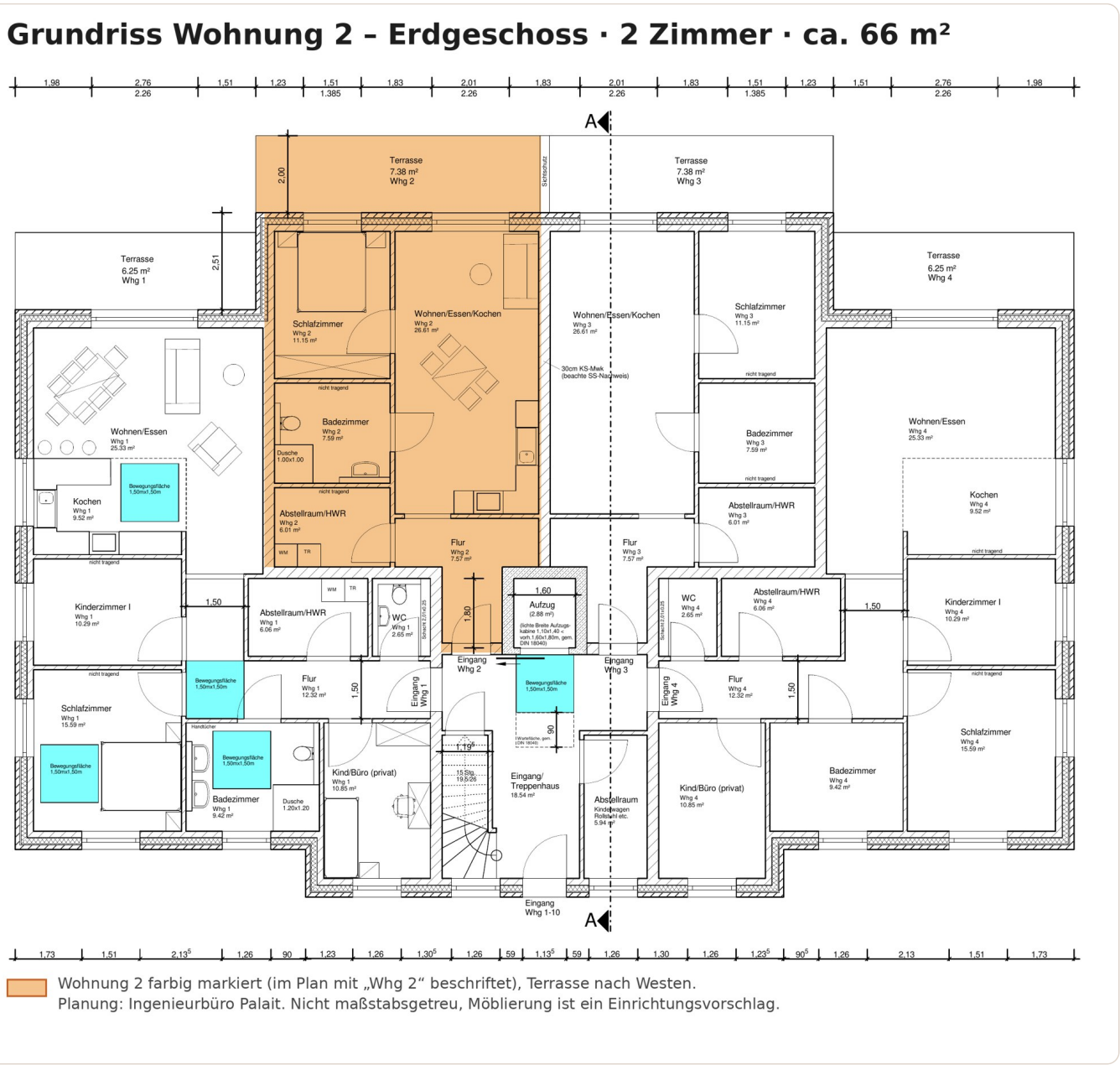
Ausstattung der Wohnung

- Neue Einbauküche (Schüller PUR Pura) – in der Miete enthalten: Glaskeramik-Kochfeld, Backofen, Dunstabzugshaube, Hochschrank
- Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Tür zur Terrasse
- Terrasse nach Westen, ca. 15 m², zum Teil vom Balkon darüber überdacht – Nachmittags- und Abendsonne
- Bad mit bodengleicher Dusche und Glaswand, wandhängendem WC und Waschtisch mit Unterschrank
- Fußbodenheizung raumweise regelbar; Warmwasser über elektrischen Durchlauferhitzer in der Wohnung
- Eigener Abstellraum/Hauswirtschaftsraum in der Wohnung mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- Böden: Vinyl in Holzoptik im Wohn- und Schlafbereich, großformatige Fliesen in Flur, Bad und Abstellraum

Ausstattung des Hauses

- Massive Bauweise: Kalksandstein/Porenbeton, zweischalig mit Verblendfassade, Walmdach mit Pfanneneindeckung
- Personenaufzug vom Erdgeschoss bis ins Staffelgeschoss, Kabine 1,60 × 1,80 m
- Stufenloser, barrierefreier Zugang zu allen Wohnungen
- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung in allen Wohn- und Aufenthaltsräumen
- Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung, alle Fenster mit Rollläden
- Glasfaseranschluss (Deutsche Glasfaser) – den Tarif wählen Sie selbst
- Fernsehen über das Internet (z. B. waipu.tv) – kein Satelliten- oder Kabelanschluss
- Photovoltaikanlage 29 kWp mit Batteriespeicher auf dem Dach
- Geländer mit Milchglasfüllung an Balkonen, Terrassen und Dachterrassen – blickdichter Sichtschutz
- Gemeinschaftlicher Abstellraum für Kinderwagen und Rollstühle auf jeder Etage

Grundriss



Grundriss Erdgeschoss, Wohnung 2 farbig markiert. Planung: Ingenieurbüro für Bauwesen, Dipl.-Bauing. Kai Palait, Weizenbergsweg 7, 27628 Hagen i. Br.. Maße im Plan in Metern, Wiedergabe nicht maßstabsgetreu. Möblierung stellt einen Einrichtungsvorschlag dar.

Eindrücke aus Wohnung 2







Aufnahmen vom 22.11.2026 in Wohnung 2: Wohnküche mit Einbauküche, Wohnbereich mit Tür zur Terrasse, Bad mit bodengleicher Dusche. Die Glühbirnen sind Baustellenbeleuchtung; die Außenanlagen werden noch fertiggestellt. Bezug ab 01.01.2027.

Miete und Nebenkosten

Nettokaltmiete (inkl. Einbauküche)	829 €
Betriebskostenvorauszahlung (voraussichtlich)	150 €
Heizkostenvorauszahlung (voraussichtlich)	70 €
Gesamtmiete monatlich (ca.)	**1.049 €**

Die Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten sind bei diesem Neubau noch nicht abgerechnet und daher kalkulatorisch angesetzt; die Abrechnung erfolgt jährlich nach tatsächlichem Verbrauch bzw. Anfall. Warmwasser über Durchlauferhitzer: Strom über den eigenen Zähler, nicht in den Nebenkosten. Kaution: 2.487 € (drei Nettokaltmieten gemäß § 551 BGB, in drei Monatsraten zahlbar). Sie mieten direkt vom Eigentümer.

Strom vom eigenen Dach – freiwilliges Mieterstrom-Angebot

Auf dem Dach entsteht eine Photovoltaikanlage mit 29 kWp Leistung und Batteriespeicher; Mieterinnen und Mietern wird ein Mieterstromvertrag zu vergünstigten Konditionen angeboten. **Die Teilnahme ist freiwillig** – der Vertrag wird getrennt vom Mietvertrag geschlossen, die freie Wahl des Stromlieferanten bleibt unberührt (§ 42a EnWG) und der Abschluss ist keine Voraussetzung für die Anmietung.

Pflichtangaben zum Energieausweis

A+

Art des Energieausweises	Energiebedarfsausweis
Endenergiebedarf	14,1 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf	12,7 kWh/(m²·a)
Wesentlicher Energieträger der Heizung	Strom (Strom-Mix) – Luft-Wasser-Wärmepumpe, Umweltenergie
Baujahr Gebäude / Wärmeerzeuger	2026 / 2026
Treibhausgasemissionen	3,95 kg CO_2-Äquivalent/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	A+
Registriernummer	NI-2026-006621191

Energiebedarfsausweis nach GEG, ausgestellt am 14.09.2026, gültig bis 14.09.2036, Aussteller: Ing.-Büro für Bauwesen, Dipl.-Ing. Kai Palait, 27628 Lehnstedt. Der Energieausweis wird spätestens bei der Besichtigung unaufgefordert vorgelegt und nach Abschluss des Mietvertrags in Kopie übergeben.

Lage

Die Wohnungen liegen in einem neuen Wohngebiet im Ortsteil Hagen der Gemeinde Hagen im Bremischen (Landkreis Cuxhaven). Die Gemeinde Hagen bietet mehrere Kindertagesstätten, drei Grundschulen, die Hermann-Allmers-Schule als weiterführende Schule sowie das Gymnasium Waldschule Hagen-Beverstedt. Über die A 27 sind Bremerhaven und Bremen bequem erreichbar.

Kontakt und Besichtigung

Jochen Küver – Eigentümer und Vermieter
Für Rückfragen und Terminwünsche nutzen Sie bitte die Nachrichtenfunktion des Portals, über das Sie dieses Exposé erhalten haben. Besichtigungen sind nach Absprache möglich.

Rechtliche Hinweise: Erstellt nach bestem Wissen auf Grundlage der Bauantrags- und Ausführungsunterlagen. Alle Flächen- und Ausstattungsangaben sind ca.-Angaben und stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar; verbindlich ist ausschließlich der abzuschließende Mietvertrag. Änderungen aufgrund der Bauausführung sowie statischer oder bauordnungsrechtlicher Auflagen bleiben vorbehalten. Zwischenvermietung vorbehalten. Alle Abbildungen und Pläne sind urheberrechtlich geschützt.