ERSTBEZUG NEUBAU · DIREKT VOM EIGENTÜMER

Penthouse-Wohnung Nr. 9, ca. 144 m²
Börstener Kamp 12, Hagen im Bremischen

Neubau-Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten · Wärmepumpe, Aufzug und Einbauküche · 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. 144 m²	**3** + Ankleide	**1.610 €**	**1.990 €** ca.

Das Wichtigste in Kürze

- Rund 55 m² offener Wohn-, Koch- und Essbereich unter dem Dach
- Umlaufende Dachterrasse mit rund 57 m², Geländer mit Milchglasfüllung als Sichtschutz
- Bad en suite am Schlafzimmer, Ankleidezimmer und ein zweites Duschbad für Gäste
- Nur zwei Wohnungen auf der Etage – oberste Ebene, keine Nachbarn über Ihnen
- Barrierefrei, stufenlos mit dem Aufzug erreichbar

Diese Wohnung

Whg 9	Staffelgeschoss (2. OG)	Dachterrasse nach Westen

Der Freisitz liegt auf der Westseite des Gebäudes. Die Wohnung ist barrierefrei und mit dem Aufzug stufenlos erreichbar.

Raumaufteilung

Wohnen/Kochen/Essen (offener Wohnbereich)	55 m²
Schlafzimmer	13 m²
Ankleidezimmer	5 m²
Kind/Büro	11 m²
Bad en suite (direkt vom Schlafzimmer), Fenster, bodengleiche Dusche	8 m²
Zweites Duschbad mit WC am Flur	6 m²
Abstellraum/HWR (Waschmaschine + Trockner)	7 m²
Flur	11 m²
Dachterrasse, ca. 57 m² – zu 50 % angerechnet	28 m²
Wohnfläche gesamt	**144 m²**

Alle Raumangaben sind auf volle Quadratmeter gerundet. Die Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung durch das Ingenieurbüro Palait vom 08.01.2025 weist 144,07 m² aus; sie berücksichtigt die Planänderung vom 18.08.2025 noch nicht, mit der die Speisekammer zugunsten des Wohnbereichs entfallen ist. Nach dem aktuellen Grundriss ergeben sich rechnerisch rund 144,6 m². Maßgeblich ist das Aufmaß nach Fertigstellung. Die Dachterrasse ist mit 50 % ihrer Grundfläche angerechnet. Angaben ca.-Werte, geringfügige bauausführungsbedingte Abweichungen sind möglich.

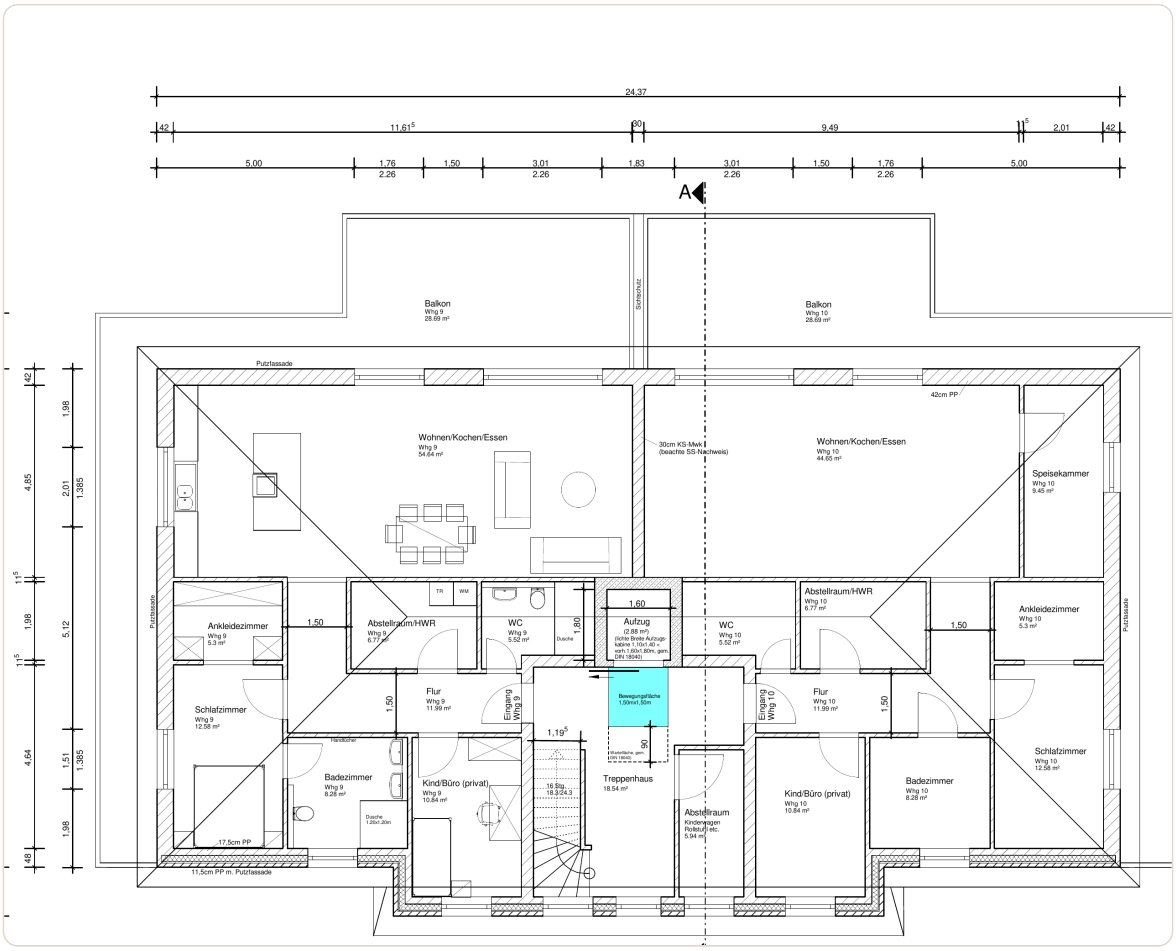
Ausstattung der Wohnung

- Neue Einbauküche (Schüller PUR Pura) mit Kochinsel – in der Miete enthalten: Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug, Backofen in Augenhöhe, Hochschränke, Spüle unter dem Fenster
- Fußbodenheizung raumweise regelbar; Warmwasser über elektrischen Durchlauferhitzer in der Wohnung
- Eigener Abstellraum/Hauswirtschaftsraum in der Wohnung mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- Dachterrasse nach Westen – Nachmittags- und Abendsonne
- Tageslichtbad mit Fenster
- Böden: Vinyl in Holzoptik in allen Zimmern und im Flur, großformatige Fliesen in beiden Bädern und im 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
- Ein Außenstellplatz je Wohnung – in der Kaltmiete enthalten
- Stellplätze für die spätere Nachrüstung einer Wallbox vorbereitet

Grundriss



Grundriss Staffelgeschoss. Die beiden Penthouse-Wohnungen sind unterschiedlich geschnitten: Wohnung 9 hat einen größeren offenen Wohnbereich, Wohnung 10 stattdessen eine separate Speisekammer. Die Räume sind im Plan mit „Whg 9“ bzw. „Whg 10“ beschriftet. 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.

Die Einbauküche



Einbauküche in Wohnung 9, Aufnahme vom 11.11.2026: Kochinsel mit Induktionskochfeld und integriertem Dunstabzug, Backofen in Augenhöhe, Spüle unter dem Fenster. Die Steckdosen in der Rückwand werden noch gesetzt. Fertigstellung des Hauses voraussichtlich Ende November 2026, Bezug ab 01.01.2027.

Miete und Nebenkosten

Nettokaltmiete (inkl. Einbauküche und Außenstellplatz)	1.610 €
Betriebskostenvorauszahlung (voraussichtlich)	260 €
Heizkostenvorauszahlung (voraussichtlich)	120 €
Gesamtmiete monatlich (ca.)	**1.990 €**

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: 4.830 € (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 schon jetzt möglich – bis zur Fertigstellung als begleitete Baustellenbesichtigung.

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.