



EXPOSÉ



Alle Themen auf einen Blick

- | | |
|---|----------------------|
| 01 IHR NEUES ZUHAUSE
Modernes Wohnen trifft auf norddeutschen Traditionsort | SEITE 04 - 05 |
| 02 WILLKOMMEN IN STELLE
Ortsbeschreibung & Lage | SEITE 06 - 09 |
| 03 "TO HUUS" IN STELLE
Gebäudeansichten und Lageplan | SEITE 10 - 13 |
| 04 NACHHALTIG, SOLIDE & REGIONAL
Bauweise, Heizung und Lüftung | SEITE 14 - 17 |
| 05 AUSSTATTUNG & BEMUSTERUNG
Gestalten Sie Ihre Wohnung mit | SEITE 18 - 21 |
| 06 2HUUS
Grundrisse der Wohnungen | SEITE 22 - 27 |
| 07 RUNDUM-SERVICE
Wir begleiten den Übergang in Ihr neues Zuhause | SEITE 28 - 29 |

01 *Modernes Wohnen trifft*

AUF NORDDEUTSCHEN TRADITIONSORT

Ob im Haus 1 oder im Haus 2 – in unserem Neubauprojekt „2Huus“ sind Sie to huus in Stelle.

Hier wohnen Sie modern und nach neuestem Baustandard in einem energieeffizienten Neubau und gleichzeitig in einem traditionsreichen Ort mit ländlichem Charme, wo man beim Einkaufen schon mal jemanden „Plattdütsch schnacken“ hört.

„Moin“ heißt es morgens beim Brötchen holen.

2Huus
— IN STELLE —



02 Willkommen in Stelle

ORTS BESCHREIBUNG & LAGE

Stelle ist ein Ort mit dörflichem Charakter und allem, was man zum Leben braucht. Verschiedene Supermärkte und andere Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie von der Eisdielen bis zum überregional bekannten Griechen, verschiedene Arztpraxen und mehrere Schulen – all dieses finden Sie im Steller Ortskern.

Vor den Toren der Hansestadt Hamburg wohnen Sie hier in der Nähe vom Elbstrand, weitläufigen Wiesenflächen und dem Waldgebiet „Buchwedel“. Gleichzeitig erreichen Sie die Hamburger Innenstadt über die A1, A39 oder A7 in nur ca. 25 Minuten oder Lüneburg in ca. 20 Minuten. Und sollte die Autobahn mal verstopft sein, nehmen Sie einfach den Schleichweg am Deich entlang, um staufrei und entspannt nach Hamburg zu gelangen.

Alternativ bringt Sie auch der Metronom im Hamburger Verkehrsverbund (HVV) in nur ca. 20 Minuten in beide Großstädte.

Stelle im Überblick

- Gemeinde des Landkreises Harburg
- Fläche von 38,7 km²
- 27 km südlich von Hamburg
- 30 km nord-westlich von Lüneburg



Stelle aus der Luft: Rechts befindet sich die St. Petri-Kirche, dahinter erstreckt sich der Ortskern



Selbständige Ev.-Luth. St.-Petri-Kirche



Blick auf die Harburger Straße in Richtung Ortskern

Die Lage

MITTENDRIN IST AUCH DABEI!

„2Huus“ entsteht mitten in Stelle. Zu Fuß morgens Brötchen holen? Kein Problem. Sie müssen sich nur zwischen Soetebiers Dorfbäckerei, dem Salzbäcker oder Dallmayers Backus entscheiden.

Mal eben schnell was aus der Apotheke holen? Es sind 2 Minuten Fußweg bis zur nächsten Apotheke. Milch vergessen und das Müsli ist zu trocken? Im Umkreis von 150 m stehen Ihnen Edeka, Aldi und Budnikowsky zur Verfügung.

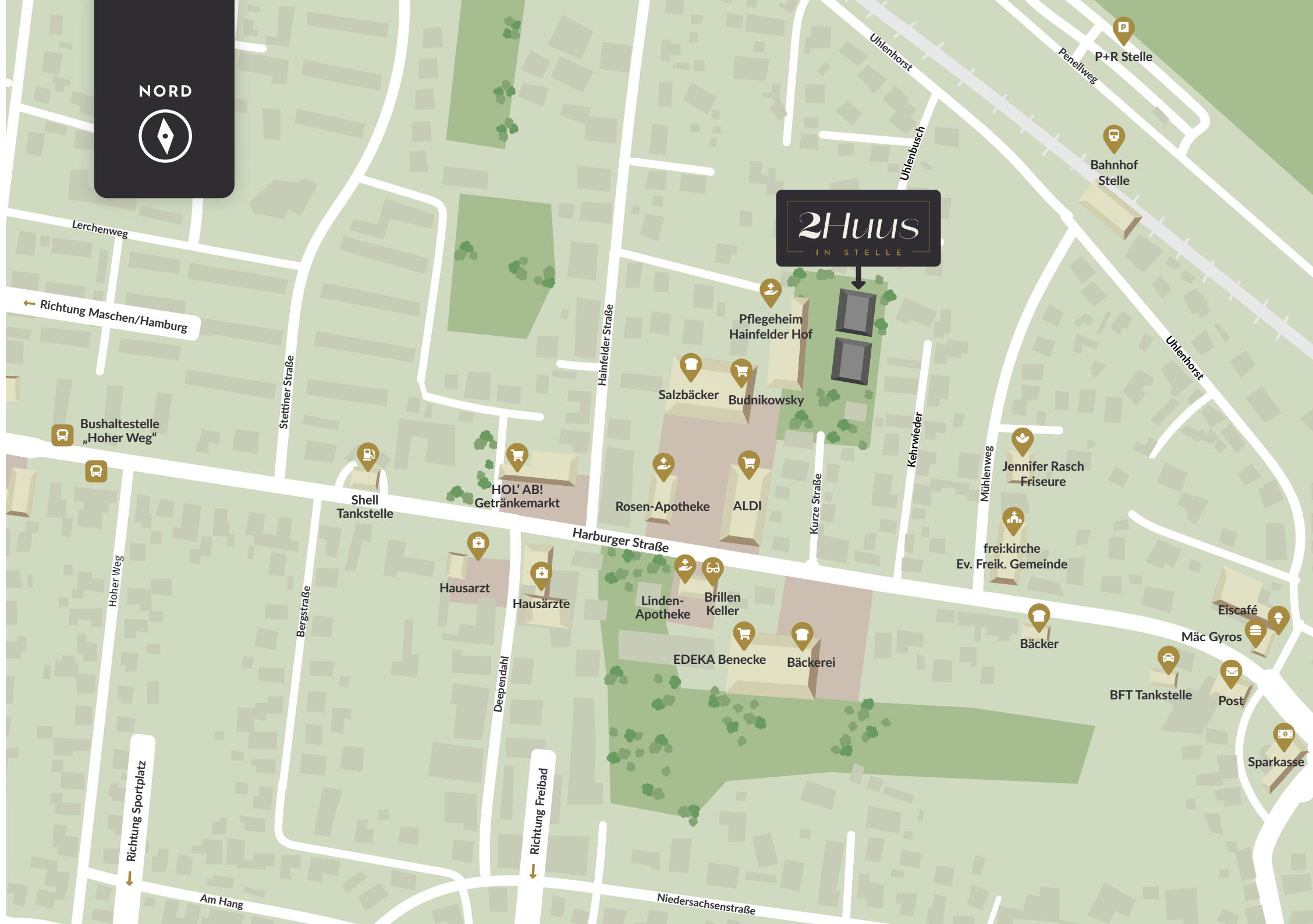
Und soll die Küche mal kalt bleiben, holen Sie sich einfach einen kleinen Snack bei „Marlene“ (Mäc Gyros), einem Steller Urgestein oder aus einer der anderen in Stelle ansässigen Gastronomien.



Blick Richtung Ortskern

Gut erreichbar

Bahnhof Stelle	500 m
Edeka Benecke	100 m
Supermarkt Aldi	100 m
Apotheke	150 m
Budnikowsky	50 m
Soetebiers Dorfbäckerei	250 m
Allgemeinmediziner	350 m
Tankstelle	350 m
Postfiliale	400 m
Haushaltswaren & Spielzeug	400 m
Sparkasse	420 m
Eisdiele	450 m
Imbiss "Mäc Gyros"	450 m
Physiotherapie	700 m
Restaurant "Athena"	1.400 m
Freibad Stelle	1.200 m



03 to Huus in Stelle

GEBÄUDEANSICHTEN & WOHNUNGEN

2



NEUBAUPROJEKT

12 Wohneinheiten, 2 Gebäude
2 Aufzüge, 16 Kfz-Stellplätze



2 BIS 4 ZIMMER

Wohnungsgrößen
zwischen 62 und 90 m²



NACHHALTIG & SOLIDE

Hybrid-Heizung, LED-Leuchten,
massiver Steinbau



2



Auf einen Blick

IST IHRE WUNSCHWOHNUNG AUCH DABEI?

Nr. 06

Nr. 05

Nr. 04

Nr. 11

Nr. 12

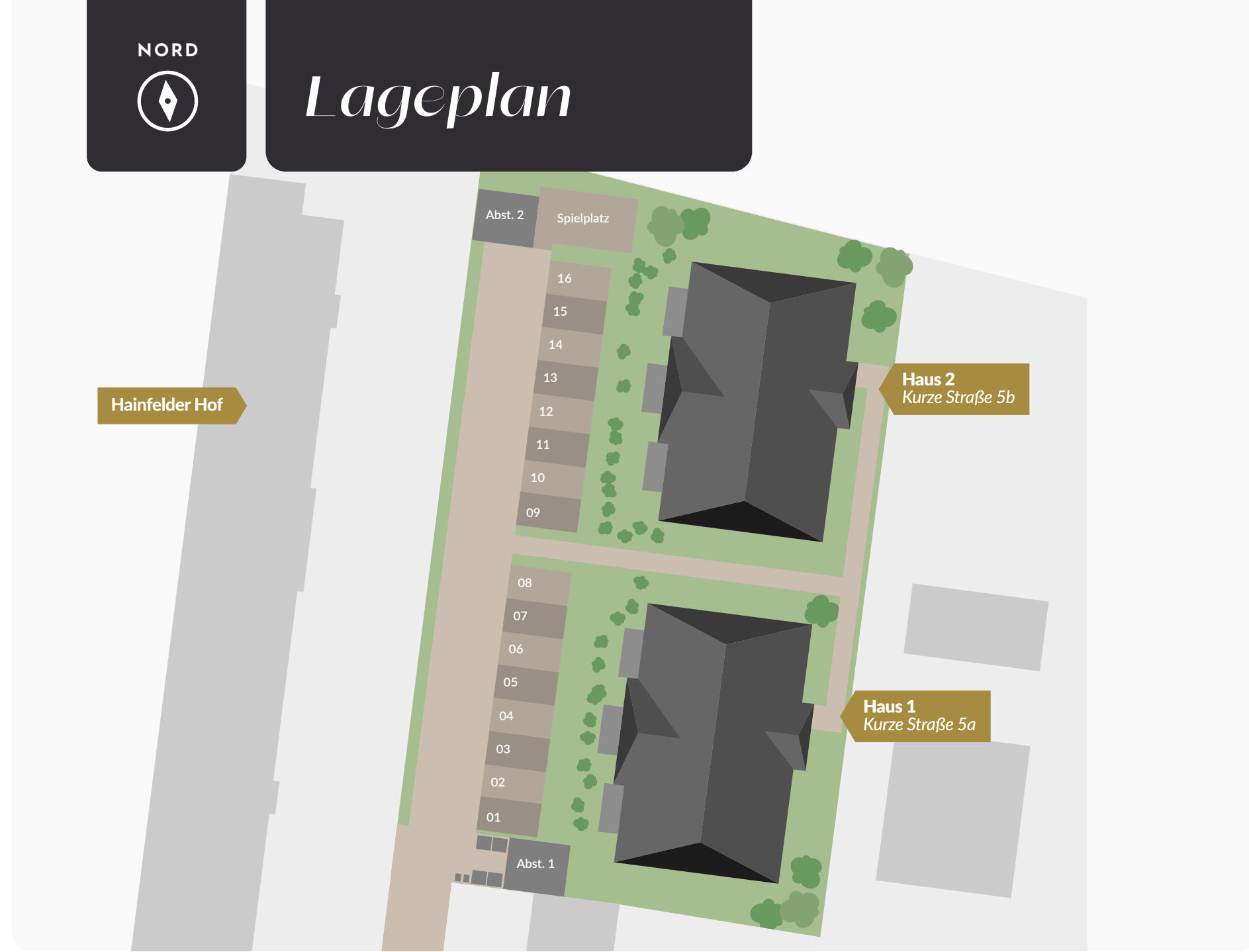
Nr. 08

Nr. 09

Nr. 01

Nr. 02

Nr. 03



Lageplan

Hainfelder Hof

Haus 2
Kurze Straße 5b

Haus 1
Kurze Straße 5a

04 Nachhaltig, Solide & Regional

LANGLEBIGE UND MASSIVE BAUWEISE

Seit Jahren bauen wir mit regional ansässigen Unternehmen erfolgreich Mehrfamilienhäuser - mit und ohne Konzept. Die Bauweise entspricht dabei stets den neusten energetischen Erfordernissen und ist auf eine lange Lebensdauer ausgelegt.

Stetig entwickeln wir in Gesprächen mit Handwerkern und den Hausbewohnern das Konzept weiter und setzen Anregungen bauseits sinnvoll um.



Alter Zirkusplatz in Meckelfeld - Bj. 2020



HB 18 in Winsen - Bj. 2022



Ahlers Tivoli in Winsen - Bj. 2019



Pagensood in Stelle - Bj. 2013

Merkmale der Bauweise

- Wir bauen massiv und nachhaltig, Stein auf Stein. Mit Kalksandstein, Dämmung, Luftschicht und Verblendstein.
- E-Bikes können über Münzautomaten im Fahrradabstellraum geladen werden.
- Sämtliche bauseits montierten Leuchten werden mit energiesparenden LED's ausgestattet, sowohl auf den Außenanlagen als auch im Innenbereich.
- Zudem wird die Beleuchtung in den Treppenhäusern über Bewegungsmelder gesteuert - unnötiger Stromverbrauch wird damit vermieden.



Heizung & Lüftung

ENERGIESPAREND & MODERN



HYBRID-HEIZUNG

Das Gebäude wird mit einer ressourcensparenden Luft-Wasser-Wärme-Pumpe beheizt. Schafft diese den Wärmebedarf im Haus z.B. zu Stoßzeiten nicht, schaltet sich eine zweite Energiequelle dazu.



FUSSBODENHEIZUNG

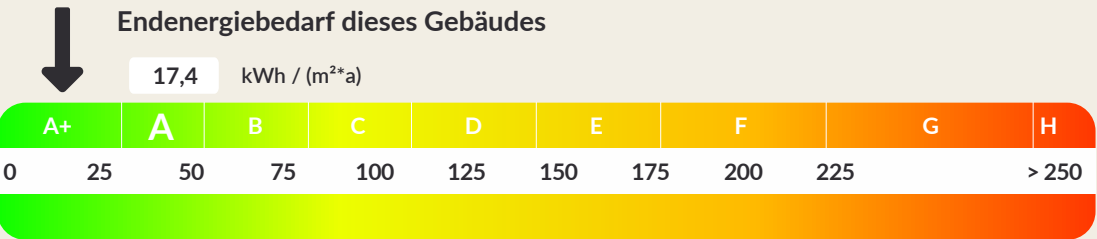
In den Wohnungen lässt sich die Fußbodenheizung mit einzelnen Raumreglern für jeden Raum bedarfsgerecht steuern.



KFW-55-STANDARD

Hinsichtlich sämtlicher Bauaspekte, wie Dämmung, ressourcenschonende Energiegewinnung etc., werden die gesetzlichen Anforderungen an ein KfW-55 Haus erfüllt.

VORLÄUFIGER ENERGIEAUSWEIS VOM 15.01.2022



Der endgültige Energieausweis wird nach Fertigstellung der Gebäude erstellt.

05 Ausstattung & Bemusterung

WILLKOMMEN ZUHAUSE!

Ob kompakt auf 62 m² oder großzügig auf bis zu 90 m² bieten die durchdacht geplanten Wohnungen Einzelpersonen und Paaren gleichermaßen Platz.

Die Ausstattung mit viel Komfort macht den Wohnraum zum Wohlfühlort. Alle Räume sind ohne lästige Stufen gestaltet und perfekt auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt. Von modernen Badezimmerfliesen, hochwertiger Keramik über pflegeleichte Bodenfliesen und geschmackvolle Vinylbeläge bis hin zu den Fußbodenleisten ist alles harmonisch aufeinander abgestimmt. Für eine angenehme Wärme und Behaglichkeit sorgt die Fußbodenheizung.

Jede Wohnung verfügt über eine Terrasse oder einen Balkon.



BADEZIMMER

Bodengleiche Dusche
und Handtuchheizkörper



BALKON & TERRASSE

Stufenloser Übergang



HWR

Stauraum und Anschluss
für die Waschmaschine



SICHERHEIT

Elektrische Außenrollläden
und Video-Gegensprechanlage





Referenzobjekt (unverbindliche Darstellung)



Referenzobjekt (unverbindliche Darstellung)



Beispiel

Gut geplant

GESTALTEN SIE IHRE WOHNUNG MIT

Wir erschaffen gemeinsam Ihr neues Zuhause, denn Sie dürfen mitentscheiden.

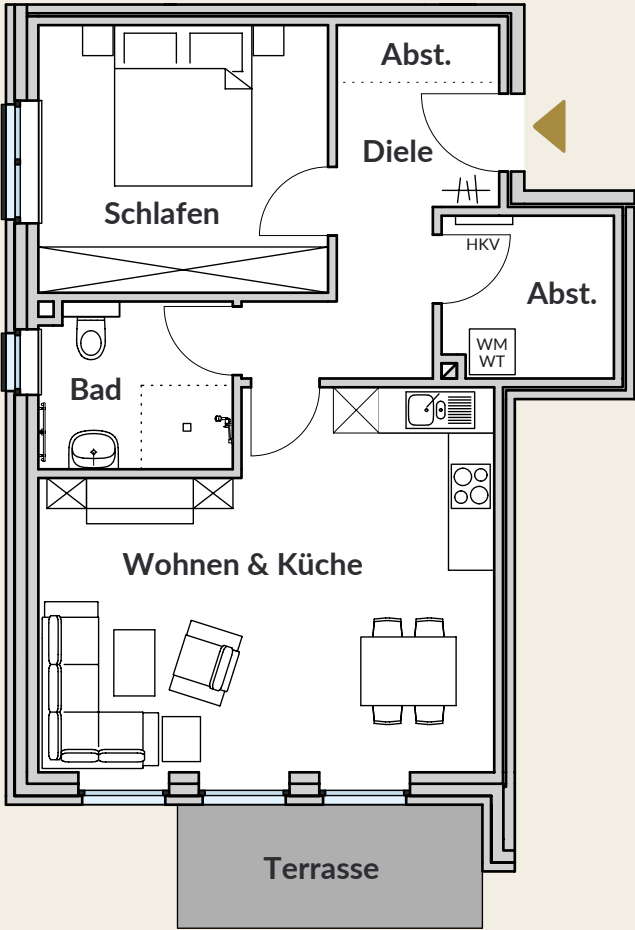
Sie haben die Wahl zwischen verschiedenen Ausstattungsvarianten für Ihre Wohnung. Diverse Fußbodenbeläge wie Laminat, Designbelag oder Fliesen stehen dabei für Sie bereit. Auch die Sanitär- und Badarmaturen können von Ihnen ausgewählt werden. Die Wohnungen werden ohne Einbauküchen übergeben. Persönliche Bemusterungsunterlagen stellen die jeweiligen Gewerke des Generalbauunternehmens zur Verfügung.

Die Bemusterung und somit Auswahl der Ausstattung ist nur bis zu einem gewissen Baufortschritt möglich.



06 2Huus

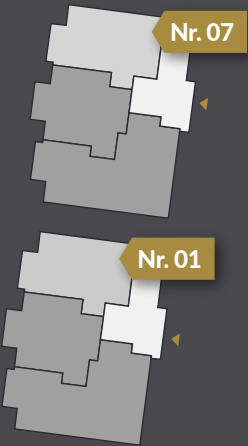
GRUNDRISSSE DER WOHNUNGEN



Wohnung 1 & 7

2 ZIMMER IM ERDGESCHOSS

Wohnen + Küche	27,52 m²
Schlafen	13,12 m²
Bad	5,47 m²
Diele	7,39 m²
Abstellraum	4,69 m²
Abstellfläche	1,54 m²
Terrasse	3,09 m²



WOHNFLÄCHE CA. 62,82 m²

Alle Balkone und Terrassen sind nur
anteilig (1/2) in die Wohnfläche einberechnet.

Wohnung 2, 5, 8 & 11

2 ZIMMER IM ERD- & OBERGESCHOSS

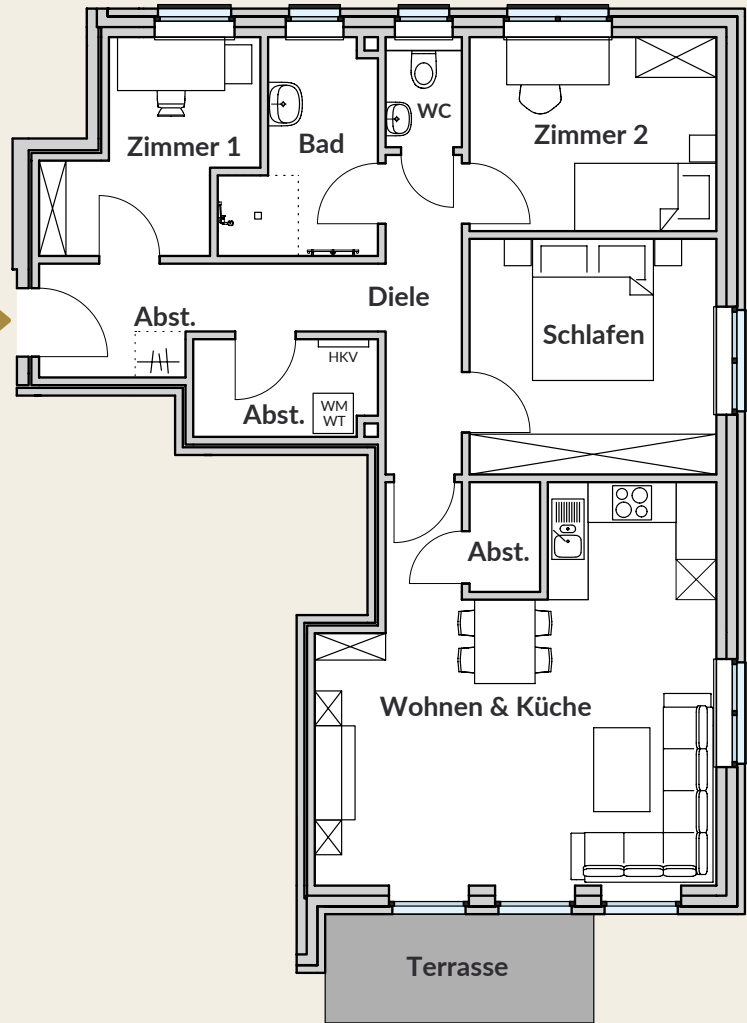
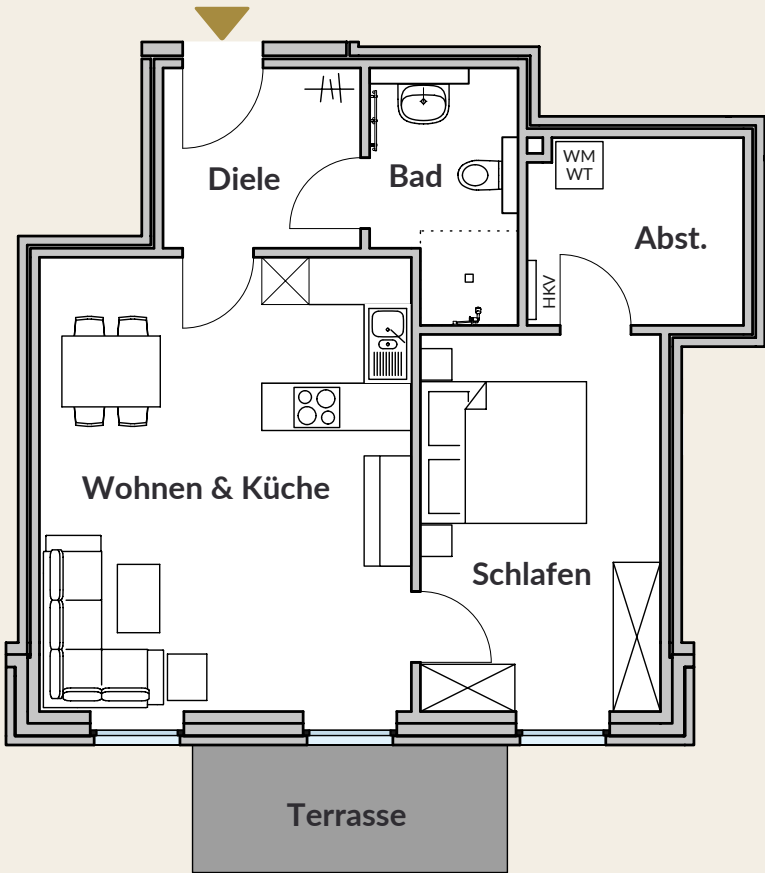
Wohnen + Küche	27,50 m²
Schlafen	14,65 m²
Bad	5,38 m²
Diele	5,60 m²
Abstellraum	6,41 m²
Terrasse	3,09 m²

Nr. 05

Nr. 02

WOHNFLÄCHE CA. 62,63 m²

Alle Balkone und Terrassen sind nur
anteilig (1/2) in die Wohnfläche einberechnet.



Wohnung 3, 6, 9 & 12

4 ZIMMER IM ERD- & OBERGESCHOSS

Wohnen + Küche	31,74 m²
Schlafen	12,68 m²
Zimmer 1	7,64 m²
Zimmer 2	10,42 m²
Bad	6,07 m²
WC	1,78 m²
Diele	11,28 m²
Abstellraum 1	3,88 m²
Abstellraum 2	1,64 m²
Abstellfläche	0,49 m²
Terrasse	3,09 m²

Nr. 09

Nr. 03

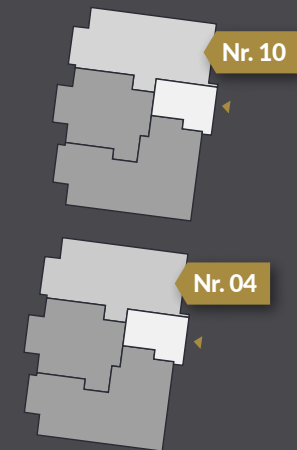
WOHNFLÄCHE CA. 90,71 m²

Alle Balkone und Terrassen sind nur
anteilig (1/2) in die Wohnfläche einberechnet.

Wohnung 4 & 10

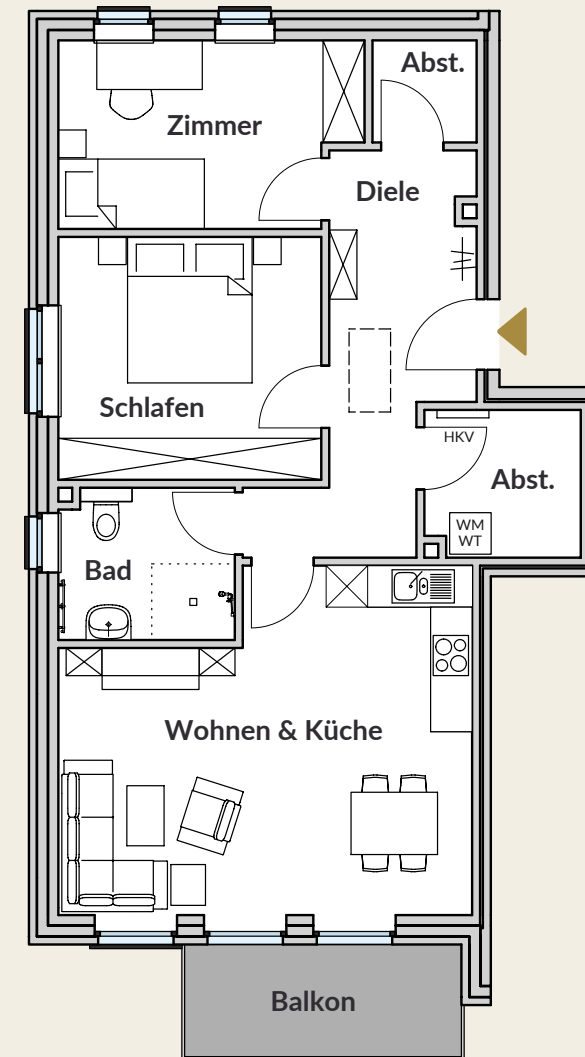
3 ZIMMER IM OBERGESCHOSS

Wohnen + Küche	27,52 m ²
Schlafen	13,12 m ²
Zimmer	11,06 m ²
Bad	5,47 m ²
Diele	11,41 m ²
Abstellraum 1	4,69 m ²
Abstellraum 2	2,13 m ²
Balkon	3,09 m ²



WOHNFLÄCHE CA. 78,49 m²

Alle Balkone und Terrassen sind nur
anteilig (1/2) in die Wohnfläche einberechnet.



07 *Rundum-Service*

WIR BEGLEITEN DEN ÜBERGANG IN IHR NEUES ZUHAUSE

Als Alleinstellungsmerkmal der Schröder Projekte können wir Ihnen einen **Rundum-Service** unserer verschiedenen Geschäftsfelder anbieten. Von der Projektentwicklung, dem Verkauf, der Vermietung, Verwaltung und Beratung: **Bei uns werden alle Themen rund um Immobilien abgedeckt**, denn für jeden Bereich haben wir eine **eigene Abteilung** und arbeiten seit vielen Jahren mit unseren erfahrenen Partnern aus der Region zusammen.

Ihr Vorteil: Sie erhalten einen einzigartigen Service zum Thema Immobilienkauf und -verkauf sowie der Vermietung. Ihre persönlichen Ansprechpartner begleiten Sie von Anfang an bei der **Auswahl der passenden Wohnung** sowie bei der Bewertung Ihrer Immobilie bis hin zum **Kauf und Verkauf**.

Gemeinsam stimmen wir die Zeitschienen im An- und Verkaufsvertrag so ab, dass Sie **sorglos und in Ruhe** den **Wechsel in Ihr neues Zuhause** vorbereiten können. Falls Sie eine Wohnung als Kapitalanlage kaufen möchten, bieten wir Ihnen eine **kostenfreie Erstvermietung**.

Unser erfahrenes Team berät Sie persönlich und kompetent. Gerne bewerten wir als erste Entscheidungshilfe Ihre Immobilie - unverbindlich und kostenlos!

Damit Ihr Übergang in die neue Eigentumswohnung zu einem angenehmen Erlebnis wird, sind wir für Sie erreichbar. Vom Erstkontakt bis zur Schlüsselübergabe garantieren wir Ihnen eine transparente und vertrauenswürdige Zusammenarbeit. Bei uns bleibt alles in einer Hand.

Überlassen Sie uns die Arbeit!



Ihre Ansprechpartnerin

Entspricht dieses Bauprojekt Ihrem Lebensgefühl? Dann setzen Sie sich mit mir in Verbindung. Gern stelle ich Ihnen "2Huus" in Stelle in einem persönlichen Gespräch vor.

Herzliche Grüße aus Winsen (Luhe)

STEFANIE GASER

04171 88 18 66
gaser@schroederimmobilien.de

Von-Somnitz-Ring 4a
21423 Winsen (Luhe)

SCHRÖDER[®]
IMMOBILIEN
SEIT 1990



PARTNERUNTERNEHMEN

BAUTRÄGER

VIERTE SCHRÖDER 

FINANZIERUNGSPARTNER



GENERALUNTERNEHMER



BERATUNG & VERKAUF



HINWEISE

Wir haben mit großer Sorgfalt alle Angaben dieses Exposés überprüft und zusammengestellt. Eine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit der gemachten Informationen kann nicht übernommen werden. In den Grundrissen vorgenommene Darstellung von Ausstattung, Bauteilen, Küchen, Möblierung, Türaufschlägen, Badezimmer etc. ist als beispielhafter und unverbindlicher Gestaltungsvorschlag anzusehen. Gleiches gilt für alle Visualisierungen und Fotografien. Änderungen und Abweichungen sind jederzeit möglich. Auch diese sind unverbindlich und dienen ausschließlich allgemeinen Anschauungszwecken. Außerdem sind aus den Darstellungen, Fotos und Visualisierungen keine Beschaffensvereinbarungen abzuleiten. Der genaue Lieferumfang ergibt sich ausschließlich aus dem beurkundeten Kaufvertrag und der Anlagen inklusive der Bau- und Leistungsbeschreibung. Bei den in diesem Exposé gemachten Flächenangaben handelt es sich um vorläufige Circa-Angaben. Änderungen in der Planung, der Ausführungsart und bei vorgesehenen Baustoffen sind jederzeit vorbehalten. Es können noch Leitungen, Versorgungsschächte, Vorwandinstallationen oder statische Stützpfeiler etc. installiert werden, die in den Grundrissen nicht eingezeichnet sind. Diese können evtl. baubedingt während der Bauphase entstehen und oder geändert werden. Der Bauträger ist redaktionell verantwortlich für den Inhalt und die Angaben aus dieser Verkaufsaufgabe. Preise und Sonderwünsche auf Anfrage.



