

Attraktive Stadtwohnungen in Bad Oldesloe.

Mit Serviceangebot durch das DRK.

mein! Leben

Sparkasse Holstein



Zuhause im echten Norden

Die Stadt Bad Oldesloe liegt in verkehrsgünstiger Lage zwischen Hamburg und Lübeck und bietet damit eine ideale Anbindung an die Metropolregion sowie an die Ost- und Nordsee. Über die Autobahnen A1 und A21 sowie durch eine direkte Bahnverbindung mit einer Fahrzeit von nur etwa 25 Minuten nach Hamburg ist eine hervorragende Erreichbarkeit bzw. Mobilität aus der Kreisstadt Bad Oldesloe in das attraktive Umland gewährleistet.



Bad Oldesloe. Modernes Wohnen in einem Wirtschaftsstandort mit Potenzial.

CLAUDIUS QUARTIER
EIGENTUMSWOHNUNGEN
AM CLAUDIUSSEE
BAD OLDESLOE

Bad Oldesloe zählt zu den attraktivsten Wohn- und Wirtschaftsstandorten Schleswig-Holsteins. Die Kreisstadt vereint die Vorzüge einer lebenswerten Kleinstadt mit den Chancen einer wirtschaftlich starken Region. Im Herzen des Landes zwischen den Meeren gelegen, am Zusammenfluss von Trave, Beste und Rethwischbach, verbindet Bad Oldesloe naturnahe Lebensqualität mit einer hervorragenden Infrastruktur. Historische Brücken, Mühlen und grüne Uferbereiche prägen das Stadtbild und verleihen der Stadt ihren besonderen Wasserstadt-Charme. Die hohe Lebensqualität spiegelt sich auch in den regelmäßig erhobenen Zufriedenheitswerten wider: Nicht ohne Grund gehören die Menschen im Norden Deutschlands zu den glücklichsten und zufriedensten des Landes.

Neben der starken Lebenszufriedenheit profitiert Bad Oldesloe von seiner attraktiven Lage im Hansebelt zwischen Hamburg und Lübeck. Die Nähe zu den beiden Metropolregionen sorgt für kurze Wege, eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung und hohe wirtschaftliche Dynamik. *Der Kreis Stormarn zählt seit Jahren zu den leistungsstärksten Deutschlands und steht in Schleswig-Holstein auf Platz 1.

* Zusammenfassende bzw. werbliche Darstellung mehrerer Statistiken (Kreis Stormarn, Wirtschaftsförderung Stormarn, Regionalrankings).



Zentrumsnah, lebensfreundlich und bestens angebunden.

Die Claudiusstraße befindet sich nur wenige Minuten von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und dem öffentlichen Nahverkehr entfernt. Die „Alles-in-der-Nähe“-Struktur macht den Standort attraktiv für jeden Lebensabschnitt und jedwede Lebenssituation.

Kindergärten & Schulen

Mehrere Kindertagesstätten befinden sich im direkten Umfeld. Die nächstgelegene Grundschule, die Schule am Masurenweg, bietet ein offenes Ganztagsangebot. Weiterführende Schulen wie die Theodor-Mommsen-Schule sind ebenfalls schnell erreichbar.

Einkaufen & Nahversorgung

Der nächste Supermarkt liegt weniger als 1 km entfernt. Weitere große Märkte wie famila, REWE oder Kaufland sind in wenigen Minuten mit Fahrrad oder Auto erreichbar.

Gesundheitsversorgung

Zahlreiche Arztpraxen, Apotheken sowie die Asklepios Klinik Bad Oldesloe gewährleisten eine hervorragende medizinische Versorgung und erhöhen die Attraktivität des Standorts sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Ergänzend dazu befindet sich das renommierte Pflegeteam des Deutschen Roten Kreuzes Bad Oldesloe in unmittelbarer Nähe und bietet bei Bedarf eine kompetente und zuverlässige Betreuung im eigenen Zuhause.

Verkehrsanbindung

Der Bahnhof ist in wenigen Minuten bequem erreichbar und auch Autobahnen sowie Landstraßen liegen nur eine kurze Distanz entfernt, so dass Pendler von der ausgezeichneten Anbindung nach Hamburg und Lübeck profitieren, auch mit dem ÖPNV.







Blick vom Claudiusquartier auf den Claudius-See



Wochenmarkt in Bad Oldesloe





CLAUDIUS QUARTIER

EIGENTUMSWOHNUNGEN
AM CLAUDIUSSEE
BAD OLDESLOE

Modern und wertbeständig wohnen – im Herzen eines gewachsenen Wohnquartiers.

Die Claudiusstraße liegt in einem zentral gewachsenen Wohngebiet von Bad Oldesloe. Das neue Claudiusquartier entsteht direkt an einem kleinen See und ist zugleich bestens an das Zentrum angebunden. Das charmante Wohnensemble mit 70 hochwertigen Eigentumswohnungen vereint modernes Wohnen mit solider Bauweise und fügt sich harmonisch in die bestehende Umgebung ein. Die zweischalige, massive Bauweise Stein auf Stein steht für Langlebigkeit, hervorragenden Schall- und Wärmeschutz sowie minimalen Wartungsaufwand, da der gebrannte Backstein des Verblendmauerwerks nahezu pflegefrei ist.

Die Wohnungen mit Größen von 39 m² bis 109 m² bieten passende Lösungen für jede Lebensphase: von intelligent gestalteten Apartments bis hin zu großzügigen Grundrissen für Paare und Familien. Helle Räume, durchdachte Schnitte und moderne Ausstattungen sorgen für eine hohe Wohnqualität im Alltag. Ein zukunftsweisendes Gesamtkonzept nach KfW-40-Standard verbindet vorausschauende Planung mit langfristiger Wertbeständigkeit und einem dauerhaft angenehmen und gesunden Wohnklima. Das Claudiusquartier ist der ideale Wohnort für alle, die stadtnah und modern wohnen und gleichzeitig die Qualität einer gepflegten Nachbarschaft genießen möchten.



Wohnen am Wasser mit Sicherheit, Komfort und Gemeinschaft.

Individuelle Lebensentwürfe verändern sich und mit ihnen die Ansprüche an ein Zuhause. Viele Menschen bleiben heute bis ins hohe Alter aktiv, selbstbestimmt und voller Lebensfreude. Umso wichtiger ist ein Wohnort, der Komfort, Funktionalität und die Nähe zur Stadt harmonisch vereint und damit in jeder Lebensphase die passende Grundlage bietet.

Sicherheit durch Nähe. Komfort durch Kompetenz.

Neben der attraktiven Lage zwischen Hamburg und Lübeck und den hervorragenden Wirtschaftsdaten bietet das Claudiusquartier einen weiteren wichtigen Mehrwert: die Möglichkeit einer zuverlässigen Betreuung und Unterstützung im eigenen Zuhause. Das Pflegeteam des DRK in Bad Oldesloe steht hierfür mit kompetenter und individueller Unterstützung zur Seite. Examinierte Pflegekräfte, erfahrene Betreuungsteams und hauswirtschaftliche Unterstützung sorgen für ein hohes Maß an Sicherheit und Komfort. Die Leistungen werden individuell auf die persönlichen Bedürfnisse abgestimmt und reichen von der Unterstützung im Haushalt bis hin zur aktivierenden und medizinischen Pflege im Alltag.

Der DRK Hausnotruf – Hilfe per Knopfdruck.

Ergänzend sorgt der DRK-Hausnotruf für zusätzliche Sicherheit im täglichen Leben. Per Knopfdruck ist jederzeit rund um die Uhr Hilfe erreichbar. Das System überzeugt durch seine einfache Bedienung und bietet im Notfall schnelle Unterstützung vor Ort. So bleibt das gute Gefühl von Eigenständigkeit erhalten, ohne auf Sicherheit verzichten zu müssen.



Ihre Vorteile mit Hausnotruf

- **24-Stunden-Erreichbarkeit**
- **Einfache Bedienung** – Auslösung per Knopf
- **Im Notfall vor Ort**

Deutsches Rotes Kreuz

So einfach geht’s



Im Notfall den Notrufknopf drücken – der Alarm wird ausgelöst.



Sofort und automatisch wird der Sprechkontakt mit der Hausnotrufzentrale hergestellt.



Professionelle Hilfe oder eine Vertrauensperson macht sich auf den Weg zu Ihnen.



Sie oder Ihre Angehörigen werden vor Ort versorgt.



Länger eigenständig leben.

Auch wer mitten im Leben steht, weiß, dass sich Lebenssituationen unerwartet verändern können. Der größte Luxus ist ein Leben in vertrauter Umgebung. Die Kombination aus hochwertigem Wohnen und optionalen, individuell abgestimmten Unterstützungsleistungen ermöglicht Ihnen genau das: Hilfe dann, wenn sie gebraucht wird, immer mit dem Ziel, die persönliche Unabhängigkeit so lange wie möglich zu bewahren. In vielen Fällen lassen sich dadurch Krankenhausaufenthalte verkürzen oder sogar vermeiden.

Wenn Sie Ihre Selbstständigkeit bewahren und zugleich die Vorteile eines unterstützenden Wohnumfeldes genießen möchten, bietet Ihnen das Claudiusquartier die idealen Voraussetzungen. Lassen Sie sich von den Dienstleistungsangeboten des DRK begeistern und vereinbaren Sie auf Wunsch einen persönlichen Beratungstermin.





DRK-Kreisverband Stormarn e.V.
Grabauer Straße 17
23843 Bad Oldesloe
Tel.: 04531 17 81 0
Mail: info@drk-stormarn.de
www.drk-stormarn.de

DRK-Ortsverein
Lübecker Straße 17
23843 Bad Oldesloe
Tel.: 04531 21 28
www.badoldesloe.drk-stormarn.de

Deutsches Rotes Kreuz

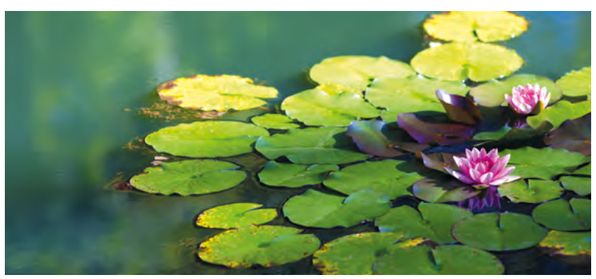


Zukunftssicher gebaut – wertbeständig leben.





- 70 Eigentumswohnungen
- 1 bis 3 Zi.-Wohnungen von 39 - 109 m²
- barrierearme Ausführungen
- Fertigstellung Sommer 2027
- Tiefgarage mit 15 Stellplätzen
- 65 Stellplätze, Carports oder TG-Stellplätze
- Auf Wunsch mit Service- und Betreuungsleistungen durch das DRK
- KfW-40-Standard | Förderstufe „Klimafreundliches Wohngebäude” (Programme 297 und 298)
- Fernwärmeversorgung + Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung



Bessere Nutzung der Flächen mit raumsparenden Alkoven.

Bettnischen teilen Räume in Rückzugsmöglichkeiten und Freiflächen. Warum also nicht mehr davon?

Ordnung, Struktur und Privatsphäre lassen sich durch Einbauten verwirklichen. Doch es geht noch mehr. Die Idee des Alkovens punktet nicht nur, wenn es um Gemütlichkeit geht. In kleinen wie großen Räumen erlebt der Alkoven derzeit ein bemerkenswertes Comeback. Mal offener, mal stärker abgeschlossen fügt er sich flexibel in unterschiedliche Raumkonzepte ein. Durch den Einsatz von Schiebewänden oder Vorhängen entsteht ein zusätzlicher Rückzugsort, der wertvollen Freiraum für andere Nutzungen ermöglicht.


Alkoven – Wohnbeispiel



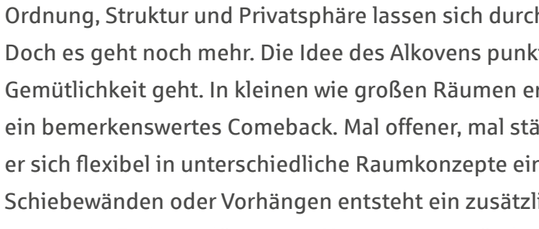
Haus 1 - 4
Erdgeschoss

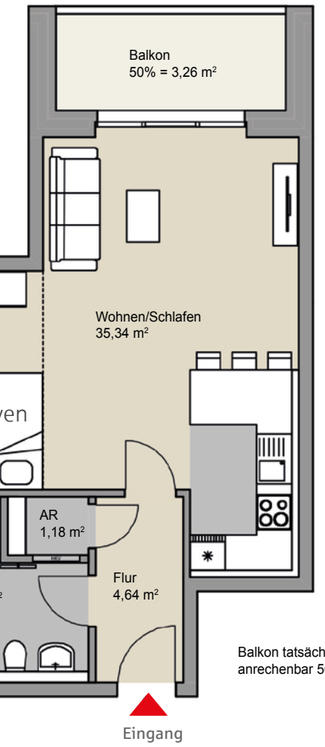
(Wohnungs-Nr. 1-21)
Claudiusstraße

Wohnfläche gem. WoFlVo in circa-m²

1. Flur	4,64 m²
2. Bad	5,94 m²
3. AR	1,18 m²
4. Wohnen/Schlafen	35,34 m²
5. Balkon* (50%)	3,26 m²
Gesamt	**ca. 50,36 m²**

Abstellraum Nr. 4 (Keller) 4,85 m²





Alkoven



Balkon tatsächlich: 6,52 m²
anrechenbar 50% = 3,26 m²



Ansicht Osten

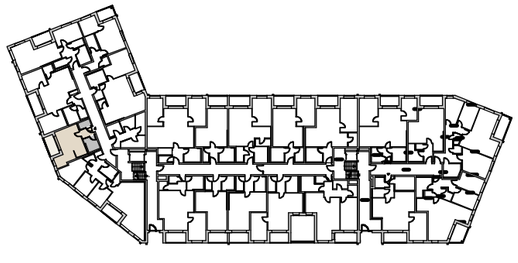
Haus 3 - 17
Erdgeschoss

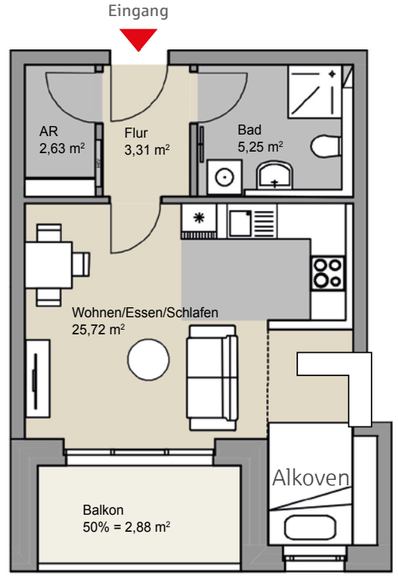
(Wohnungs-Nr. 1-21)
Claudiusstraße

Wohnfläche gem. WoFlVo in circa-m²

1. Flur	3,31 m²
2. Bad	5,25 m²
3. AR	2,63 m²
4. Wohnen/Essen/Schlafen	25,72 m²
5. Balkon* (50%)	2,88 m²
Gesamt	**ca. 39,79 m²**

Abstellraum Nr. 17 (Keller) 4,16 m²





Alkoven



Balkon tatsächlich: 5,76 m²
anrechenbar 50% = 2,88 m²

0 m 1,0 m 2,0 m 3,0 m 4,0 m 5,0 m



Ansicht Westen



Ansicht Norden



Eigentum vermieten oder selbst bewohnen?

Das Wohnen in den eigenen vier Wänden ist heute nicht mehr nur Mittel zum Zweck, sondern längst ein Stück persönlicher Freiheit und Selbstverwirklichung geworden. Das Claudiusquartier verbindet moderne und durchdachte Architektur, funktionale Grundrisse und eine Lage, die kurze Wege, Natur und Lebensqualität ideal zusammenführt, aber steht ebenso für stilvolles Wohnen, fortschrittliche Technik und langfristige Wertbeständigkeit. Ein Ort, an dem man gerne lebt. Ein Projekt, das überzeugt. Gleichzeitig überlegen viele Menschen ihre Vermögensbildung langfristig mit Immobilieneigentum zu erweitern. Inflationssicherheit, Wertentwicklung und steuerliche Vorteile bieten bei einer Vermietung an Dritte oder an Verwandte interessante und rentable Gestaltungsmöglichkeiten.

Vorteile für Kapitalanleger.

- Kapitalanleger mit der Bereitschaft, ihre Immobilie im Rahmen dieses Projekts dem Wohnmietmarkt bereitzustellen, profitieren von interessanten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten (siehe Seiten 20/21).
- Erhöhte Mietnachfrage durch knappes Angebot.
- Solide Mieterschaft, da überwiegend wirtschaftlich gut abgesicherte Menschen.
- Serviceangebot durch das Deutsche Rote Kreuz (DRK), Bad Oldesloe.
- Investment in soziales Engagement.
- Bei Verfügbarkeit kann ein kostengünstiges Förderdarlehen der KfW genutzt werden.

Alle Grundrisse und Preise finden Sie auf unserer website:
www.claudiusquartier.de oder sprechen Sie uns gerne an.
Hier einige exemplarische Beispiele aus unserem Angebot.

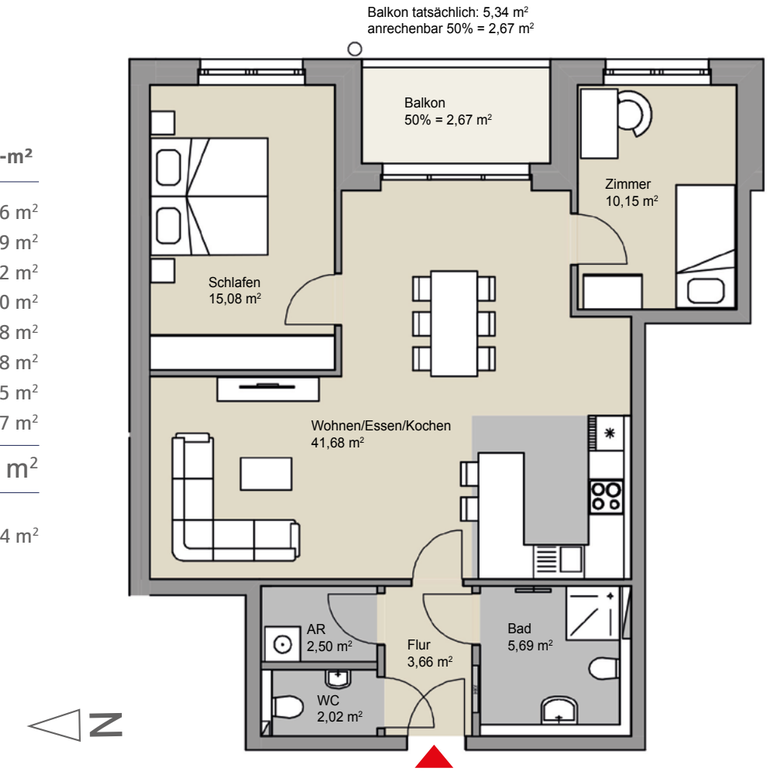
CLAUDIUS QUARTIER
EIGENTUMSWOHNUNGEN AM CLAUDIUSSEE BAD OLDESLOE

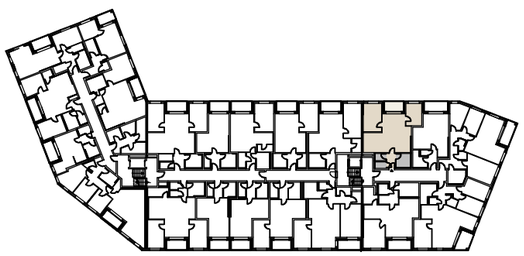
Haus 1 - 26
1. Obergeschoss
(Wohnungs-Nr. 22-42)
Claudiusstraße

Wohnfläche gem. WoFlVo in circa-m²

1. Flur	3,66 m²
2. Bad	5,69 m²
3. WC	2,02 m²
4. AR	2,50 m²
5. Wohnen/Essen/Schlafen	41,68 m²
6. Schlafen	15,08 m²
7. Zimmer	10,15 m²
8. Balkon* (50%)	2,67 m²
Gesamt	**ca. 83,45 m²**

Abstellraum Nr. 26 (Keller) 5,04 m²







Ansicht Osten



Mit ersparten Steuern ein Vermögen bilden.

Die degressive Abschreibung nach dem Wachstumschancengesetz

Solide Immobilienwerte sind seit jeher als inflationssichere und rentable Geldanlage beliebt. Darüber hinaus zählt diese Art des Vermögensaufbaus im Zusammenhang mit einer vermieteten Neubauimmobilie zu den wenigen Möglichkeiten, die persönliche Steuerlast des Investors zu senken und mit den ersparten Steuern die Rendite des eingesetzten Eigenkapitals zu hebeln.

Die Systematik der degressiven Abschreibung nach dem Wachstumschancengesetz ist somit für Anleger mit erhöhter Steuerprogression von besonderem Interesse.
In der auf der Nebenseite dargestellten Beispielrechnung haben wir die Abschreibung (AfA) sowie die Aufrechenbarkeit von Aufwendungen und Einnahmen vereinfacht und nacheinander für Sie dargestellt. Zukunftsthemen bzw. Schätzungen wie mögliche Miet- und Werteentwicklungen, Zinsänderungen, Reparatur- und Wartungskosten etc. wurden zugunsten einer besseren Übersichtlichkeit nicht abgebildet und ansonsten heute übliche Werte angenommen. Insofern handelt es sich nur um eine exemplarische Darstellung, welche eine individuelle, steuerliche Beratung nicht ersetzen kann. Im Übrigen empfehlen wir Ihnen die Hinzuziehung eines Steuerberaters und unsere FAQ-Erläuterungen auf unserer Projekthomepage.

Für evtl. auftretende Fragen stehen wir Ihnen natürlich gerne zur Verfügung.

WE Nr.: 8 WOHNFLÄCHE: 61,20 m²

VEREINFACHTE STEUERLICHE BEISPIELBETRACHTUNG DER NEUEN DEGRESSIVEN AFA NACH §7 ABS. 5 ESTG (IM 1. VERMIETUNGSJAHR) BEI EINER ANGENOMMENEN STEUERPROGRESSION VON 39%.*

CLAUDIUS QUARTIER
EIGENTUMSWOHNUNGEN AM CLAUDIUSSEE BAD OLDESLOE

VEREINFACHTE KOSTENERMITTLUNG

Listenpreis:	259.600 €
+ 6,5 % Grunderwerbsteuer:	16.874 €
+ rd. 1,5 % Notargebühren:	3.894 €
+ rd. 0,8 % Gerichtskosten	2.077 €
+ Extras (Küche)	10.000 €
Gesamtkosten:	**292.445 €**

ERMITTLUNG DER AfA-BETRÄGE

Kaufpreis:	259.600 €
·/. Grundstücksanteil pauschal 15%	-38.940 €
= AfA-fähiger Betrag:	220.660 €
davon 5% AfA (neu: §7 EstG) p. a.:	11.033 €
(5% AfA im 1. Jahr, dann vom jew. Restwert)	
Extras (z. B. Küche):	10.000 €
davon 10% AfA p. a. (insges. 10 Jahre)	1.000 €
Ermittelter AfA-Betrag: (1. Jahr)	**12.033 €**

ERMITTLUNG DER FINANZIERUNGSKOSTEN

Gesamtkosten:	292.445 €
·/. Eigenkapital (Ann. 10 %):	-29.244 €
= Finanzierungsbedarf:	263.201 €
Beispielkonditionen:	
KfW 40 Förderdarlehen-Programm 297/298	100.000 €
Zinsfestschreibung 26 - 35 Jahre	
Zinssatz p. a. 2,7 %	**2.700 €**
Tilgung p.a. 2 %	2.000 €
Finanzierung Restbetrag	163.201 €
Voraussichtl. Zinsaufwand z.B. 3,9% p. a.	**6.365 €**
Tilgung z. B. 1% p. a.	1.632 €

VEREINFACHTE STEUERLICHE BETRACHTUNG IM 1. VOLLSTÄNDIGEN VERMIETUNGSJAHR

+ Voraussichtl. Mieteinnahmen p. a.: (mtl. Miete ca. 865 €)	10.380 €
·/. Zinsaufwand z. B. 3,9% p. a. (10 Jahre fest):	-6.365 €
·/. Zinsaufwand KfW Darlehen 2,7% p. a.	-2.700 €
·/. WEG-Verwaltergebühren p.a.: (mtl. 35 €/WE)	-420 €
·/. Ermittelter AfA-Betrag: (1. Jahr)	-11.033 €
·/. AfA Extras (z. B. Küche)	-1.000 €
= Ermittelter steuerlicher Verlust:	-11.134 €
Senkung der persönl. Steuerlast bei z. B. 39 % Steuerprogression	**- 4.342 €**

VEREINFACHTE LIQUIDITÄTSBETRACHTUNG

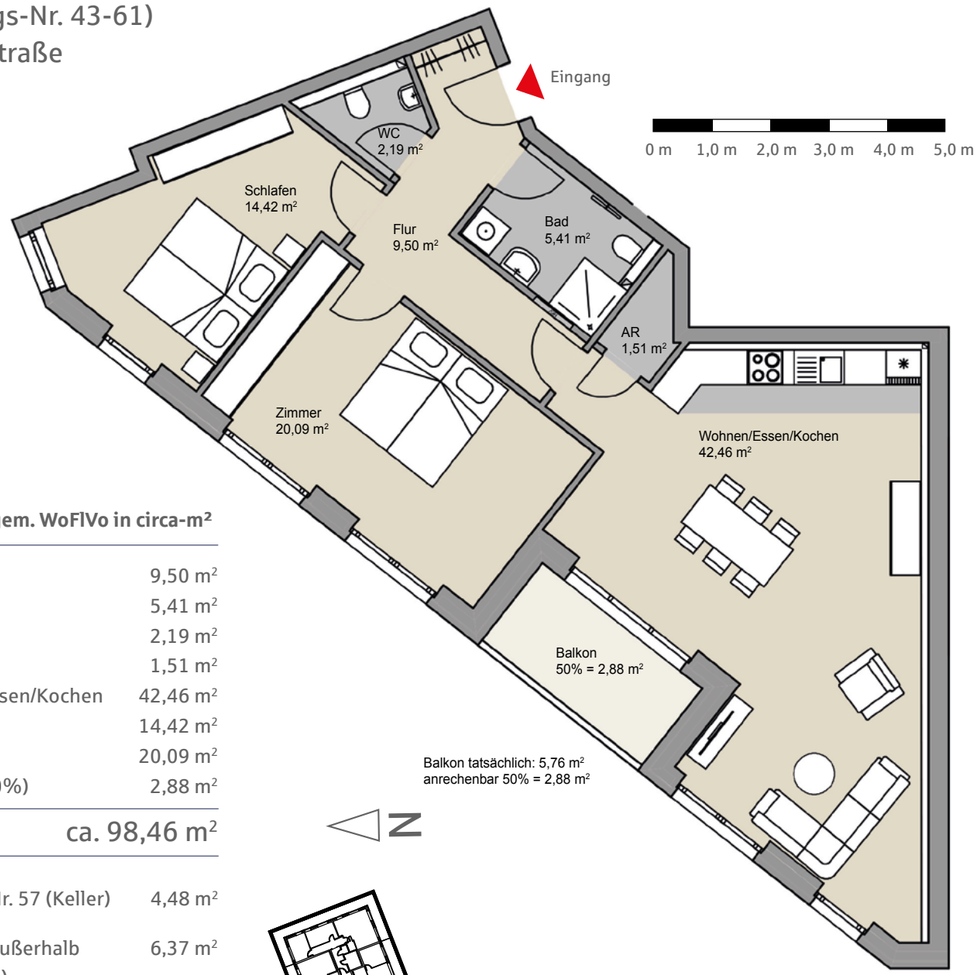
+ Mieteinnahmen vor Steuereffekt	10.380 €
·/. Zinsaufwand p.a.	-9.065 €
·/. WEG Verwaltung p.a.	-420 €
+ Senkung der Steuerlast	+4.342 €
= Überdeckung vor Tilgung (p. a)	**ca. 5.241 €**
·/. 2% Tilgung (KfW Darlehen)	-2.000 €
·/. 1% Tilgung (= Vermögensaufbau)	-1.632 €
= Überdeckung nach Tilgung (p. a.)	**ca. 1.609 €**
= monatlich	**ca. 134 €**

RENTABILITÄTSBETRACHTUNG EINES ERSTEN VOLLSTÄNDIGEN VERMIETUNGSJAHRES

Eigenkapital entspricht:	29.244 €
Überdeckung vor Tilgung:	5.241 €
entspricht einer Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals von:	**17,93 %**

* Zur besseren Veranschaulichung bleiben weitere mögliche Faktoren wie z. B. Instandhaltungen oder Wertsteigerungen unberücksichtigt. Finanzierungskonditionen sind freibleibend und diese Beispielbetrachtung ersetzt kein individuelles Finanzierungsangebot. Wir empfehlen die Hinzuziehung eines Steuerberaters.

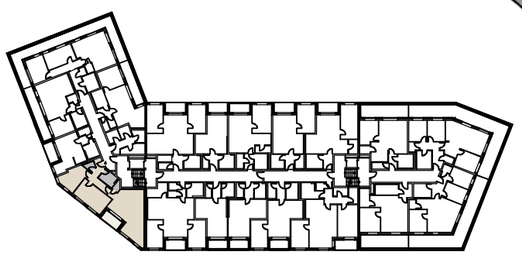
Haus 3 - 57
2. Obergeschoss
(Wohnungs-Nr. 43-61)
Claudiusstraße



Wohnfläche gem. WoFlVo in circa-m²

1. Flur	9,50 m²
2. Bad	5,41 m²
3. WC	2,19 m²
4. AR	1,51 m²
5. Wohnen/Essen/Kochen	42,46 m²
6. Schlafen	14,42 m²
7. Zimmer	20,09 m²
8. Balkon* (50%)	2,88 m²
Gesamt	**ca. 98,46 m²**

Abstellraum Nr. 57 (Keller)	4,48 m²
Abstellraum außerhalb der WO (2. OG)	6,37 m²




Ansicht Westen


Ansicht Norden

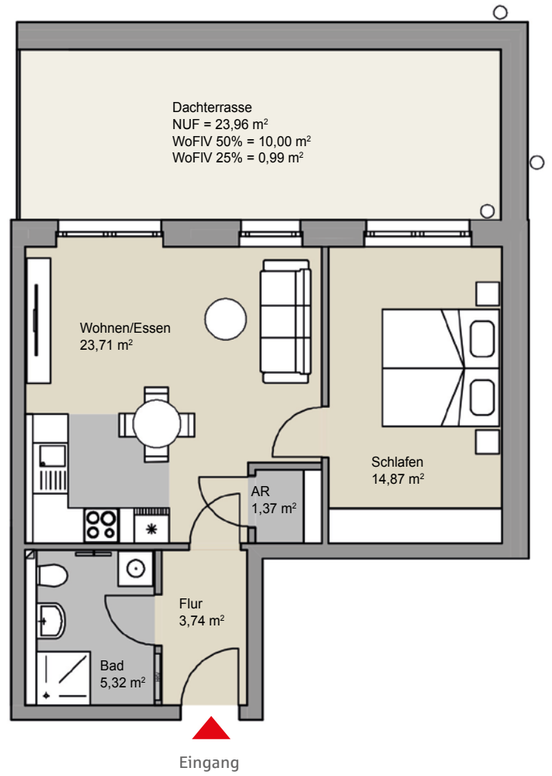
Haus 2 - 63
Staffelgeschoss
(Wohnungs-Nr. 62-70)
Claudiusstraße

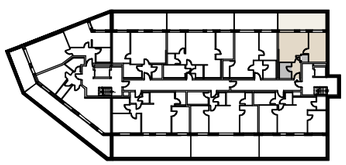
Wohnfläche gem. WoFlVo in circa-m²

1. Flur	3,74 m²
2. Bad	5,32 m²
3. AR	1,37 m²
4. Wohnen/Essen	23,71 m²
5. Schlafen	14,87 m²
6. Dachterrasse (25%)	0,99 m²
7. Dachterrasse (50%)	10,00 m²
Gesamt	**ca. 60,00 m²**

Abstellraum Nr. 63 (Keller)	5,41 m²

Dachterrasse tatsächlich: 23,96 m²
anrechenbar 50% = 10,00 m²
anrechenbar 25% = 0,99 m²






Ansicht Osten

Alle Grundrisse finden Sie auf unserer website: www.claudiusquartier.de oder sprechen Sie uns gerne an.

Immobilieneigentum
und eine Aufstellung möglicher Risiken.

Ein Immobilienerwerb beinhaltet nicht nur Vorteile und Chancen, sondern auch Risiken. Die wesentlichen Risiken möchten wir Ihnen hier erläutern:

Erschließungskosten

Dem Erwerber können nach der Fertigstellung Folgekosten entstehen, wenn z.B. die Kommune Umlagen aufgrund von Straßenerneuerungen erhebt.

Baumängel

Dem Erwerber können Kosten durch Baumängel entstehen, die nicht im Rahmen der Gewährleistung beseitigt werden. Gewährleistungspflichten kann nicht nachgekommen werden, etwaige dafür eingeräumte Sicherheiten oder Einbehalte in Bezug auf den Kaufpreis reichen nicht aus oder Mängel werden erst zu einem späteren Zeitpunkt, zum Beispiel nach Ablauf von Garantien oder Gewährleistungsfristen oder der Frist zur Auskehrung von etwaigen Einbehalten, erkannt. Die Beseitigung unvorhergesehener Baumängel kann zu höheren Aufwendungen führen.

Haftung

Ab dem Übergang der Immobilie haften Erwerber als Eigentümer für alle Gefahren, die aus der Immobilie resultieren, wie z.B. Verkehrssicherungspflichten. Nicht sämtliche bestehenden Risiken oder Schadensereignisse sind versicherbar. Ein Schaden (Sach- und/oder Personenschaden) kann auf ein nicht versicherbares oder nicht versichertes Schadensereignis entfallen oder Versicherungsleistungen erfolgen in einem Schadensfall nicht in ausreichender Höhe.

Vermietung / Mieteinnahmen

Die Wirtschaftlichkeit der Immobilie hängt in starkem Maße von der erfolgreichen Vermietung der Wohneinheit ab. Es besteht das Risiko, dass der Mieter seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt oder ausfällt oder andere wesentliche Pflichten aus dem Mietvertrag nicht erfüllt. Das Mietflächenangebot der Immobilien richtet sich an ein bestimmtes Nachfrager-Segment. Nimmt die Nachfrage oder die Kaufkraft in diesem Teilsegment ab, kann dies zu Renditeeinbußen oder auch ungeplantem Leerstand führen. Es besteht das Risiko, dass bei Übernahme der Immobilie keine Vermietung erfolgt oder dass bestehende Mieter (außerordentlich) kündigen oder nach Auslaufen der Mietverträge diese nicht verlängern und eine Anschlussvermietung nicht zu den geplanten Konditionen und/oder zeitlich verzögert gefunden wird und damit ungeplanter Leerstand entsteht.

Nutzungsänderung

Bei einer Änderung der Nutzung (z.B. Umbau zu Büro- / Gewerbeeinheit) hat der Eigentümer eine Mitwirkungspflicht. Für eventuelle Umbaumaßnahmen können zusätzliche Kosten entstehen.

Rechtliche Risiken

Neue oder geänderte Gesetze können die Wirtschaftlichkeit und ggf. den Mietzins beeinflussen, ebenso wie Rechtsprechung und/oder Verwaltungsvorschriften. Darüber hinaus können sich Rechtsstreitigkeiten mit Dritten ergeben, die eine kostenintensive Rechtsberatung erfordern. Zudem ist es denkbar, dass Verträge ganz oder teilweise unwirksam, lückenhaft, fehlerhaft und/oder für den Erwerber unvorteilhaft sind.

Wohnungseigentum

Im Falle des Erwerbs von Wohnungseigentum können Interessen und Ziele innerhalb der Wohnungseigentümergemeinschaft differieren. So besteht das Risiko, dass die gemäß Teilungserklärung erforderliche Mehrheit bei Abstimmungen über Maßnahmen, z.B. der Modernisierung nicht erreicht wird oder Individualinteressen überstimmt werden.

Instandhaltungsrücklage

Der Erwerber könnte zusätzliche finanzielle Mittel aufbringen müssen, wenn der Instandhaltungsaufwand höher ausfallen sollte, als Rücklagen angesammelt wurden.

Wertentwicklung / Markt / Standort

Die Wertentwicklung hängt vor allem von der nachhaltigen Ertragskraft der Immobilie und somit im Wesentlichen von Faktoren wie dem Standort, der Wettbewerbssituation, der Flächennachfrage, dem baulichen und energetischen Zustand, der Ausstattung und den erzielbaren Mieteinnahmen ab. Der Standort kann aufgrund der weiteren Entwicklung der Umgebung, infrastrukturellen Entwicklungen von Sozialstrukturen sowie regionalen und überregionalen Wettbewerbssituationen nachteilig beeinflusst werden. Auch ist es für Immobilienmärkte typisch, dass Mieten und Kaufpreise aufgrund von Über- oder Unterkapazitäten sowie aufgrund gesamtwirtschaftlicher Entwicklungen (z. B. Wirtschafts- oder Finanzkrisen) oder aufgrund von Änderungen der Fremdfinanzierungskosten sowie der wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen Marktschwankungen unterliegen.

Wiederverkauf

Unter Umständen kann der beim Kauf eingesetzte Erwerbsaufwand bei einer Veräußerung nicht erzielt werden. Ein Wertverlust der Immobilie kann nicht ausgeschlossen werden.

Steuergesetzgebung

Die Steuergesetzgebung kann sich ändern.

Sonstige Risiken

Es können Kosten durch Brand, Naturkatastrophen oder Krieg entstehen. Es besteht das Risiko des zufälligen Untergangs und der Zerstörung der Immobilie mit der Folge, dass diese nicht wie geplant genutzt werden kann.

Inflationäre Finanz- und Wirtschaftskrise

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das nationale Wirtschaftssystem von einer internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise erfasst wird und dies Auswirkungen auf den Vertragsgegenstand hat; Versicherungen, Banken können aufgrund einer solchen Krise ihre Verpflichtungen ggf. nicht, nicht vollständig oder nicht zum geplanten Zeitpunkt erfüllen.

Persönliche Ankaufsfinanzierung

Zahlungsverpflichtungen aus Zinsen und Tilgungen bestehen unabhängig von der Wert- und Ertragsentwicklung des Objektes.

Vertragserfüllung

Es besteht das Risiko, dass einzelne Vertragspartner ihren vertraglichen Pflichten (vorsätzlich oder fahrlässig) nicht nachkommen oder z.B. wegen der Verschlechterung ihrer Bonität bis hin zu Insolvenz oder der Kumulation von Verpflichtungen gegenüber einer Vielzahl von Vertragspartnern oder aus sonstigen Gründen zur Vertragserfüllung oder zur Leistung eines Schadensersatzes nicht imstande sind oder bestehende Vertragsverhältnisse kündigen. Dies kann zu Kosten im Zusammenhang mit einer Vertragsdurchsetzung oder einer Auswechslung von Vertragspartnern führen. Vertraglich geschuldete, aber nicht erbrachte Leistungen von Vertragspartnern oder im Falle der Kündigung von Verträgen können möglicherweise nicht anderweitig am Markt oder nicht zu vergleichbaren Konditionen beschafft werden.

Informationsrisiko

Die den Interessenten zur Verfügung gestellten Informationen basieren teilweise auf Angaben fremder Dritter. Die Richtigkeit dieser Angaben wird vorausgesetzt, kann aber inhaltlich nicht vollständig überprüft bzw. für die Zukunft gewährleistet werden.

Schlüsselpersonenrisiko

Das wirtschaftliche Ergebnis der Investition hängt maßgeblich von den Kenntnissen, Fähigkeiten und Erfahrungen eines kleinen Personenkreises (Verkäufer, Bauleiter, Verwaltung) ab. Es besteht die Gefahr, dass solche Schlüsselpersonen ausfallen oder ihre Leistungen nicht oder nicht ordnungsgemäß erfüllen. Zudem besteht das Risiko, dass bei einem Ausfall von Schlüsselpersonen ein adäquater Ersatz nur zu schlechteren Konditionen am Markt beschafft werden kann.

Sanierungs- und Modernisierungskosten

Mögliche Steuervergünstigungen richten sich nach der Höhe der endgültig ansetzbaren Abschreibungsbeträge.

Keine bzw. nur geringere Steuervergünstigungen können sich durch Gewinnerzielung, Änderungen der Abschreibungs- oder Anerkennungsregularien der Steuerbehörden z. B. bei sich ändernden Bodenrichtwerten etc. ergeben. Die vorstehend dargestellten Risiken können sich auch kumuliert verwirklichen und negative Auswirkungen somit verstärken, bis hin zum Totalverlust des Kaufpreises. Zudem können in der Person eines Erwerbers begründete und somit nicht bekannte Umstände ebenso wie das Hinzutreten allgemeiner negativer Umstände, wie etwa einer weltweiten Finanz-, Währungs- und/oder Wirtschaftskrise, die Risikofolgen intensivieren. Auch können die Risiken hier nicht abschließend erläutert werden. Jedem Erwerber wird geraten, die mit dem Erwerb verbundenen Risiken eingehend anhand seiner individuellen Situation persönlich zu prüfen und im Einzelfall einen Rechts- oder Steuerberater zu konsultieren.

Die Darstellung der vorstehenden Risiken bezieht sich ausschließlich auf in Deutschland ansässige und unbeschränkt steuerpflichtige Personen. Die Reihenfolge der dargestellten Risiken stellt weder eine Aussage über deren Eintrittswahrscheinlichkeit noch über das Ausmaß ihrer potenziellen Auswirkungen dar. Es ist zu beachten, dass die genannten Risiken auch übergreifende Relevanz besitzen können und/oder sich auf den Eintritt und die Intensität anderer Risiken auswirken können.

HINWEISE

Alle Informationen, Angaben und Darstellungen in diesem Exposé wurden mit größter Sorgfalt zusammengetragen und sollen dem Interessenten eine allgemeine Information ermöglichen. Eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit kann von der Herausgeberin, der S-Immobiliengesellschaft Holstein mbH & Co. KG, Tochtergesellschaft der Sparkasse Holstein, nicht übernommen werden. Das Angebot ist freibleibend und vorbehaltlich baurechtlicher Genehmigungen und technischer Umsetzung.

Die Bilder geben die Stimmungen wieder und bestimmen nicht den Leistungsumfang. Berechnungen und Ausführungen in diesem Exposé sind das Ergebnis sorgfältiger Planungen und Prüfung. Sie stehen damit unter dem Vorbehalt grundsätzlich unveränderter Planungs- und Berechnungsgrundlagen sowie gleichbleibender rechtlicher Verhältnisse. Der Leistungsumfang wird ausschließlich durch die geschlossenen Verträge nebst ihren Anlagen (Kaufvertrag Teilungserklärung mit Bezugsurkunde, Baubeschreibung) und nicht durch dieses Exposé bestimmt.

Änderungen gegenüber dem Stand der Planungen bei Veröffentlichung des Exposés, können aus technischen oder terminlichen Gründen eintreten. Daher ist eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben oder für die Verletzung eventueller Aufklärungspflichten auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

Alle Flächen sind circa-Angaben. Änderungen in der Baubeschreibung und der Bauausführung, die nicht wertmindernd sind, bleiben dem Verkäufer vorbehalten. Bei Änderungen wird eine gleichwertige Ausführung bzw. ein Ersatz in gleichwertiger Qualität angestrebt. Hiervon können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.

Die zeichnerischen Darstellungen entsprechen dem vorläufigen Planungsstand, sind jedoch nicht plan- und maßstabsgetreu. Einzelne Änderungen oder Anpassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Für die Ausstattung ist der Text der Baubeschreibung zum Vertrag maßgebend, nicht die zeichnerische Darstellung in den Grundrissen. Bei den 2D- und 3D-Visualisierungen handelt es sich um freie künstlerische Darstellungen, die nicht unbedingt die künftige Realität wiedergeben. Dargestellte Visualisierungen können Sonderausstattungen enthalten, die nicht im Kaufpreis enthalten sind.

Soweit in dem Exposè Angaben über zukünftige Entwicklungen gemacht werden, kann für den Eintritt dieser Entwicklungen keine Gewähr der Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen sowie die zukünftige Entwicklung der Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, insbesondere auch für ggf. von dritter Seite erstellter Berechnungsbeispiele, etc. übernommen werden. Dies gilt z. B. für erzielbare Mieteinnahmen, Wertsteigerung des Objektes, aber auch für eine angestrebte Steuerersparnis, die für spätere Jahre entscheidend von der Einkommensentwicklung des Erwerbers sowie von der Entwicklung der Steuergesetzgebung abhängt.

Der vorliegende Text ersetzt nicht die Prüfung der rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen durch eine fachkundige Person Ihres Vertrauens und die entsprechende (steuer-)rechtliche Beratung und Prüfung der konkreten Vorteile und Nachteile für den Erwerber. Der Herausgeber empfiehlt daher jedem Erwerber, grundsätzlich vor dem Abschluss des Kaufvertrages zu einer ausführlichen Rechts- und Steuerberatung und zur ausführlichen und sorgfältigen Prüfung aller Unterlagen, insbesondere der Vertragstexte.

Ausstattung

Die Ausstattung des Claudiusquartiers vereint hochwertige Materialien mit zeitloser Ästhetik und modernem Wohnkomfort. Designböden und ausgewähltes Parkett schaffen eine warme, stilvolle Atmosphäre. Im Badbereich ergänzen drei Feinsteinzeug-Serien das Konzept – langlebig, pflegeleicht und puristisch im Design. Intelligente Smart-Home-Lösungen runden das Gesamtbild komfortabel und energieeffizient ab.

Fenster

Die Fenster entsprechen dem hohen Wärmedämmstandard des Gebäudes und tragen somit maßgeblich zu einer energieeffizienten Bauweise bei. Die relevanten U-Werte entsprechen den Vorgaben des Wärmeschutznachweises. Ausgeführt sind sie als Kunststofffenster mit moderner Wärmeschutz-Isolierverglasung aus dem Sortiment namhafter Hersteller wie Kömmerling, Schüco oder vergleichbarer Qualitätsanbieter. Gestalterisch präsentieren sich die Fenster in einer zweifarbigen Ausführung:
Die Außenseite entspricht dem RAL-Farbton 7038, während die Innenseite in klassischem Weiß gehalten ist. Die weiß beschichteten Fenstergriffe aus Aluminium überzeugen durch ihre langlebige Qualität. Die Aufteilung erfolgt gemäß der Ansichtsplanung des Architekten. Je nach Anforderung werden die Elemente als Dreh- oder Drehkippfenster sowie als Schiebeelemente ausgeführt. Ergänzend kommen teilweise feststehende Elemente beziehungsweise Festverglasungen zum Einsatz, um sowohl funktionalen als auch architektonischen Ansprüchen gerecht zu werden.



Beispiel

Elektro | Schalterserien

merten











Innentüren

Dezenter Purismus: Unsere glatte Tür Weißlack 3.0 DK ist nicht nur weiß, sondern strahlt in einem der weißesten Weißtöne, in Anlehnung an RAL 9003. Aufgrund ihrer dezenten Optik lässt sie sich so optimal in moderne Raumkonzepte integrieren und harmoniert mit hochweißen Einrichtungselementen, die heutzutage vermehrt zum Einsatz kommen. Das Türblatt verfügt über eine Designkante, die mit ihrem minimalen Kantenradius die moderne Optik betont. Die Oberfläche aus CPL macht die Tür zudem besonders robust und langlebig.



Zum Wohnzimmer ist optional eine Tür mit Lichtausschnitt LA DIN mit Klarglas möglich.

Kante



Mittellage



Querschnitt Türblatt



Drückergarnituren | Innentüren | WC

griffwelt Architektur des Greifens

Cliprosette mit Glasfaserverstärkter Nylon Unterkonstruktion. Drücker mit Hochhaltefeder (fest/drehbar gelagert). Die Badezimmertüren werden mit WC-Riegel ausgestattet.



U-Form

Ausführung:
BB | PZ | BAD | WG
Wechselgarnitur mit Knopf zentriert

Griffform



S-Form

Ausführung:
BB | PZ | BAD | WG
Wechselgarnitur mit Knopf zentriert

Griffform



L-Form 3eck

Ausführung:
BB | PZ | BAD | WG
Wechselgarnitur mit Knopf zentriert

Griffform



L-Form

Ausführung:
BB | PZ | BAD | WG
Wechselgarnitur mit Knopf zentriert

Griffform

Designböden | Wohnzimmer

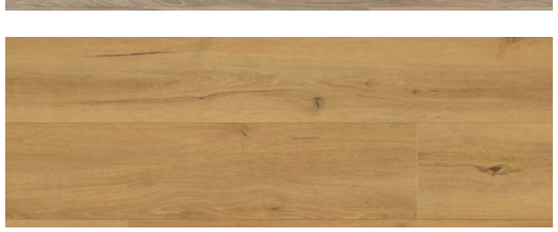
Der Designboden von Lobo Home in Landhausdielenoptik (0,55 NK) steht für modernen Wohnkomfort und zeitgemäßes Design. Als Klebevinyl überzeugt er durch hohe Strapazierfähigkeit, Pflegeleichtigkeit und eine angenehme Raumwirkung. Die Microfase unterstreicht die hochwertige Dielenoptik, während das QNG-Ready-Siegel für eine gute Raumluftqualität und nachhaltige Wohngesundheit sorgt.



Lugano
- Transparente Oberflächenversiegelung mit UV-gehärteter Endbeschichtung
- Transparente Nutzschicht 0,55 mm mit Synchronprägung
- Träger Rigid mit Angle Klickverbindung
- Integrierte Trittschalldämmung (1,0 mm)
- 2200 x 228 mm



Santana
- Transparente Oberflächenversiegelung mit UV-gehärteter Endbeschichtung
- Transparente Nutzschicht 0,55 mm mit Synchronprägung
- Träger Rigid mit Angle Klickverbindung
- Integrierte Trittschalldämmung (1,0 mm)
- 2200 x 228 mm



Prado
- Warmer Eichenfarbton mit natürlicher Ausstrahlung.
- Transparente Nutzschicht 0,55 mm
- Wohngesund: QNG-ready, phthalatfrei, emissionsarm.
- Wasserresistent – für alle Wohnräume geeignet
- 1524 x 228 mm



Fondo
- Mediterran inspiriertes Farbspiel in Beige-Grau mit Holzakzenten
- Transparente Nutzschicht 0,55 mm
- Wohngesund: QNG-ready, emissionsarm, frei von schädlichen Weichmachern
- Wasserfest – ideal für Küche, Flur oder Essbereich
- Pflegeleicht, robust und alltagstauglich
- 1524 x 228 mm



Amada
- Harmonisches Eiche-Dekor in hellem Beige
- Transparente Nutzschicht 0,55 mm
- Authentische Holzoptik durch Synchronprägung
- XL-Landhausdiele mit Microfase
- Leise durch integrierte Trittschalldämmung
- Wasserresistent & pflegeleicht
- 1524 x 228 mm



Gonda
- Nutzungsklasse 23/33 – für Wohn-/Gewerberäume geeignet
- Transparente Nutzschicht 0,55 mm
- Authentische Synchronprägung für natürliche Holzoptik
- Integrierte Trittschalldämmung für bessere Raumakustik
- Wasserfest – ideal für Küche, Flur oder Bad
- Phthalatfrei, emissionsarm und wohngesund
- 1524 x 228 mm

Parkett | Wohnzimmer

Das hochwertige Parkett verleiht den Räumen eine natürliche und warme Atmosphäre. Die geölte Landhausdiele als 3-Schichtparkett überzeugt durch ihre Strapazierfähigkeit und Langlebigkeit und kann auch nach vielen Jahren durch erneutes Ölen aufgefrischt werden. Dank QNG-Ready-Siegel erfüllt der Bodenbelag zudem hohe Anforderungen an Nachhaltigkeit und Wohngesundheit.



Sydney
- Markant schwarz gekittet,
- 2200 x 190 x 14 mm



Produktaufbau
1. Deckschicht / Nutzschicht (2,5 mm)
2. Mittellage (Fichte/Kiefer Lamellen) mit Fold-Down Klickverbindung
3. Gegenzug (Fichte/Kiefer)



Nelson
- Markant braun gekittet,
- 1900 x 190 x 14 mm



Produktaufbau
1. Deckschicht / Nutzschicht (3,0 mm)
2. Mittellage (Pappel) mit Fold-Down Klickverbindung
3. Gegenzug (Pappel)



Brisbane
- Weißgeölt,
- 2200 x 190 x 14 mm



Produktaufbau
1. Deckschicht / Nutzschicht (2,5 mm)
2. Mittellage (Fichte/Kiefer Lamellen) mit Fold-Down Klickverbindung
3. Gegenzug (Fichte/Kiefer)

Fußleiste

Als gestalterisches Detail oft unterschätzt, sorgen Sockelleisten für einen harmonischen Übergang zwischen Boden und Wand. Cubuflex life in Weiß fügt sich dezent in alle Wohnräume ein und harmoniert mit sämtlichen Bodenbelagsarten.





Sockelleiste
Döllken, Cubu flex life weiß, HDF, eckig, Oberfläche foliert weiß, ähnlich RAL 9010, elastische Weichlippen für einen sauberen Wand-und Bodenabschluss.
Abmessungen (H x T):
60 x 13mm oder 80 x 13mm.



Diese mögliche Fliesenauswahl von Mirage mit der Serie ”Glocal” verbindet warme Erd- und Naturfarbtöne mit herausragender Vielseitigkeit für Wohn- und Objektbereiche. Inspiriert vom Zusammenspiel globaler Trends und lokaler Einflüsse bietet die Serie eine harmonische Balance aus puristischem Look und vielfältigen Einsatzmöglichkeiten. Hergestellt aus hochwertigem Feinsteinzeug überzeugen die Fliesen durch Robustheit, Pflegeleichtigkeit und ein zeitlos elegantes Design, das sich nahtlos in unterschiedlichste Raumkonzepte integriert.



Perfect
600 x 600 mm



Classic
600 x 600 mm



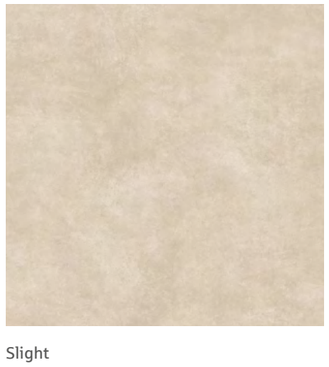
Absolute
600 x 600 mm



Chamois
600 x 600 mm



Ginger
600 x 600 mm



Slight
600 x 600 mm

Die Fugenfarbe wird bauseits farblich auf die jeweilige Fliese abgestimmt. Als Hersteller kommt Mapei zum Einsatz.
Kantenabschlüsse erfolgen mit gebürsteten Edelstahlschienen in L-Form.



Klassische Eleganz in zeitlosem Weiß

Die Fliesenserie von Steuler / Panariagroup vereint zeitlose Eleganz mit klarer Formensprache. Durch die rektifizierten Kanten entstehen exakte, schmale Fugen, die ein besonders ruhiges und großzügiges Gesamtbild schaffen.



Matt
300 x 600 mm

Das Zusammenspiel von matten und glasierten Oberflächen setzt dezente Akzente, eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und verleiht Räumen eine helle, harmonische Ausstrahlung mit anspruchsvollem Charakter.



Glanz
300 x 600 mm

Elegante Fliesen in zeitlosem Design

Die rektifizierte Fliesenserie Baltico von Grespania besticht durch ihre seidenglänzende Oberfläche und eine zeitlose, ruhige Optik. Die exakt geschnittenen Kanten ermöglichen ein besonders gleichmäßiges Fugenbild und verleihen Räumen eine elegante, hochwertige Ausstrahlung – ideal für moderne wie klassische Raumkonzepte.



Seidenglanz
300 x 600 mm

Die Bäder werden mit Wand- und Bodenfliesen in den Bereichen der Vorwandinstallationen und im Spritzwasserbereich (Höhe ca. 1,20 m) ausgestattet. Die Wandfliesenarbeiten sowie die Abdichtung in den Duschbereichen sind raumhoch auszuführen.

Ganz nach Ihrem Geschmack!

Sie haben die Möglichkeit, bei der Ausstattung Ihrer neuen Immobilie zwischen drei Gestaltungslinien im Badbereich zu wählen: Elegance, Esprit und Avantgarde. Diese Linien zeichnen sich durch klare Formen und hochwertige Materialien namhafter Markenhersteller aus.
Bei der Auswahl der Produkte steht die Balance zwischen Funktionalität und Komfort sowie ein überzeugendes Design im Vordergrund.
Alle im Exposé präsentierten Linien/Produkte sind im Kaufpreis Ihrer neuen Wohnung enthalten. Selbstverständlich können Sie darüber hinaus auch Sonderwünsche (gegen separate Berechnung) umsetzen lassen, sofern diese baulich möglich sind.

Linie

Elegance

Ihre schlichte Schönheit ist immer ein Blickfang. Hochwertige Markenarmaturen und das zeitlose Design in der Linie „Elegance" lassen keine Wünsche offen.



Waschtischarmatur, Hansgrohe Zesis S
mit Zugstangen-Ablaufgarnitur
- EcoSmart+
- verchromt



Bad
Waschtisch Laufen PRO S, unterbaufähig
- Keramik, weiß
- mit 1 Hahnloch
- mit Überlauf
- Design-Tassensiphon (chrom)
- 65 x 46 cm



Badheizkörper und Handtuchwärmer Sanibel
- rein elektrisch
- weiß
- Höhe 1200 mm x Breite 600 mm



Designsifon Hansgrohe
- Flowstar S, verchromt



Designeckventil Sanibel
- Messing verchromt

Dusche



Duschsystem Hansgrohe
Vernis, verchromt:
- Kopfbrause
- Handbrause
- Handbrausehalterung
- Brausethermostat
- Brauseschlauch
- Brausestange

Kopfbrause Vernis
- mit Kugelgelenk
- schwenkbar
- Durchmesser 20 cm

Ablaufrinne im Duschbereich, TECE drainprofile
- 900 mm Breite
- Edelstahl gebürstet
- mit innerem Gefälle





WC-Spülbetätigungsplatte Geberit, Sigma 30
- weiß mit hochglanz-verchromten Designstreifen
- Kunststoff



Wand Tiefspül WC Laufen PRO
- Sanitär-Keramik, weiß

PRO WC-Sitz slim
- mit Absenkautomatik
- niedrige Ausführung
- abnehmbar



- Tiefspüler
- spülrandlos
- für 6/3 L Spülung

Bad-Accessoires, Wandsäulen, Badmöbel, Einrichtungen und Duschabtrennungen sind nicht Bestandteil der Ausstattung.

Linie

Esprit

In dieser modernen Linie dominiert die kubische Optik der Waschtische und Sanitärobjekte. Mit dem charakteristisch-eckigen Design bringen die Keramikelemente der Produktserie von Hansgrohe eine besondere Note ins Bad. Jung, modern und einfach spritzig!



Waschtischarmatur, Einhebelmischbatterie Hansgrohe Vivenis (chrom)
- mit Zugstangen-Ablaufgarnitur
- wassersparend





Bad
Keramik-Waschtisch Hansgrohe Xanuia Q
- weiß
- Design-Tassensiphon (chrom)
- mit Überlauf
- 65 x 48 cm



Badheizkörper und Handtuchwärmer Sanibel
- rein elektrisch
- weiß
- Höhe 1200 mm x Breite 600 mm



Designsifon Hansgrohe
- Flowstar S, verchromt



Designeckventil Sanibel
- Messing verchromt

EcoSmart: Wasser und Energie sparen.
hansgrohe Armaturen und Brausen, die mit EcoSmart Technologie ausgestattet sind, verbrauchen bis zu 60 Prozent weniger Wasser als herkömmliche Produkte – ohne Komfortverlust. So senken Sie Ihre Wasser- und Energiekosten und schonen wertvolle Ressourcen.

Dusche



Duschsystem Grohe Euphoria System 260 mit Thermostatbatterie

Kopfbrause
- Durchmesser 260 mm

Handbrause Euphoria 110 Massage mit Brauseschlauch Silverflex
- 3 Strahlarten:
  - Rain
  - SmartRain
  - Massage

Handbrause
- Durchmesser 110 mm

Brauseschlauch Silverflex
- 175 cm
- knickfest, flexibel reinigungsfreundlich mit Verdrehschutz



Ablaufrinne im Duschbereich, TECE drainprofile
- 900 mm Breite
- Edelstahl gebürstet
- mit innerem Gefälle



Grohe Euphoria Kopfbrause 260
- Maximaler Durchfluss (3 bar): 12,5 l/min
- Kugelgelenk mit Drehwinkel ± 15°
- chrom
- Strahlarten: Rain, SmartRain, Jet
- SpeedClean Antikalk-System







Geberit Betätigungsplatte Sigma 20 für 2-Mengen-Spülung
- Kunststoff weiß



Wand Tiefspül WC Hansgrohe EluPura S mit WC-Sitz
- Toilettendeckel mit Soft-Closing-Funktion
- Sanitär-Keramik, weiß
- EcoSmart: wassersparende Toilette
- mit verdecktem Siphon
- spülrandlos
- HygieneEffect – vermindert die Ausbreitung von Kolibakterien und Salmonellen

Bad-Accessoires, Wandsäulen, Badmöbel, Einrichtungen und Duschabtrennungen sind nicht Bestandteil der Ausstattung.

Linie

Avantgarde

„Avantgarde" ist eine Linie für Puristen. Ein klares Design mit schlichten, runden Außenformen verleihen der Keramik-Serie von „Villeroy & Boch" einen zeitgemäßen Look. Eine perfekte Ergänzung zu den organischen Formen bilden die edlen Hochglanz-Armaturen von Hansgrohe und Ideal Standard, die jedes Bad zu einem Blickfang werden lassen.



Waschtischarmatur, Einhebelmischbatterie
Hansgrohe Finoris S
- mit Zugstangen-Ablaufgarnitur
- verchromt
- EcoSmart





Bad
Waschtisch Villeroy & Boch Avento
mit Waschtischarmatur Hansgrohe Finoris S
- Keramik, weiß
- Design-Tassensiphon (chrom)
- mit Überlauf
- 65 x 47 cm
- unterbaufähig



Designsifon Hansgrohe
- Flowstar S, verchromt



Designeckventil Sanibel
- Messing verchromt



Badheizkörper und Handtuchwärmer
Sanibel
- rein elektrisch
- weiß
- Höhe 1200 mm x Breite 600 mm

Dusche



Duschsystem
Ideal Standard
Ceratherm T 25
- chrom

Kopfbrause
- Durchmesser 200 mm

Handbrause
- Durchmesser 100 mm
- 3 Strahlarten:
  - Regen
  - Platzregen
  - Massagestrahl

Brauseschlauch
Idealflex
- 150 cm
- knickfest, flexibel
- reinigungsfreundlich
- mit Verdrehschutz



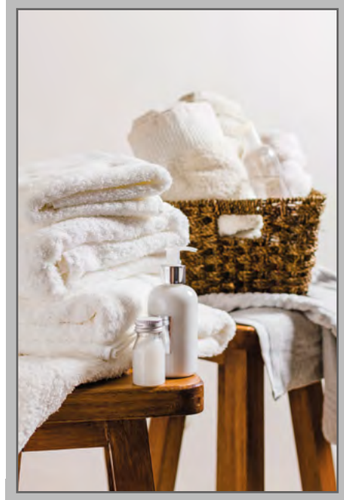
Ablaufrinne im Duschbereich,
TECE drainprofile
- 900 mm Breite
- Edelstahl gebürstet
- mit innerem Gefälle



Kopfbrause
- Durchmesser 200 mm
- Durchfluss (bei 3 bar): 12 l/min

Brausethermostat
- Sanfter Wechsel zwischen Kopf- und Handbrause
- Konstante Wassertemperatur auch bei schwankendem Wasserdruck







Spülbetätigungsplatte
Geberit Sigma01
- Kunststoff
- chrom matt



Wand Tiefspül WC Villeroy & Boch
Avento mit WC-Sitz
- Keramik
- weiß
- spülrandlos



- Absenkautomatik
- Easyclean Toilettensitz: mit einer einfachen Klickbewegung abnehmbar

Bad-Accessoires, Wandsäulen, Badmöbel, Einrichtungen und Duschabtrennungen sind nicht Bestandteil der Ausstattung.



Visualisierungen und Modelle vermitteln dem Betrachter einen ungefähren Gesamteindruck. Sie bieten keine im Detail verbindliche Darstellung.

Qualität, die Sie sehen, spüren und erleben werden.



Wände aus Kalksandstein



Klimafreundliches Wohngebäude Effizienzhaus KfW 40

DEKRA





Fenster mit 3-fach Verglasung









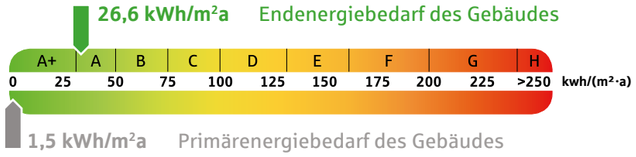
Hochwertige Holzböden als 3-Schichtparkett





- Die energetische Ausführung erfolgt unter Berücksichtigung der Anforderungen des Merkblatts „Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude“ und erfüllt die Voraussetzungen der Förderstufe „Klimafreundliches Wohngebäude“ gemäß den KfW-Förderprogrammen 297/298 **(Effizienzhaus KfW 40)**.
- Der Energieausweis wird nach Fertigstellung des Gebäudes erstellt.
- Bauphase wird durch die DEKRA im Rahmen einer Qualitätssicherung begleitet.
- Massive Stein-auf-Stein Bauweise mit Keller und Tiefgarage.
- **Aufzug** KONE Mono Space 300DX oder glw. mit Anschluss an alle Etagen einschließlich des Kellers.
- Alle Wohnungen und Kellerabstellräume der Wohneinheiten sind barrierearm zu erreichen, ebenfalls die Zugänge zu den Terrassen und Balkonen.
- **Tiefgarage** mit 15 Stellplätzen für PKWs, sowie 32 KfZ-Stellplätze und 18 Carports außerhalb des Wohngebäudes.
- Intelligente und funktionelle Planungen für Ihre Wohnideen.
- Stilvolle und moderne Ausstattung mit Produkten namhafter Markenhersteller.
- Schwellenarme Wegeführungen auf allen Ebenen und im Außenbereich.
- Großzügige, helle Raumplanungen für ideale Bewegungsfreiheit mit überwiegend bodentiefen Fensterausführungen
- **Hauseingangstürelement:** Aus Aluminium, 3-fach Verriegelung, Sicherheitsdrückergarnitur aus Edelstahl mit Profilzylinder für Schließanlage, Garnitur mit Kernziehschutz.
- **Klingelanlage:** Ausgestattet mit einer Videosprechanlage inklusive Kamera im Eingangsbereich sowie Gegensprechstellen mit Monitor in den Wohnungen.
- **Wohnungseingangstüren:** Glatte Türen in Holzwerkstoffumfassungszarge gemäß Anforderungen zum Schallschutz und aus dem Brandschutzgutachten, überfälzt mit den notwendigen Falzdichtungen, Türblätter weiß beschichtet, Breite 1,01 m, Höhe 2,135 m (jeweils Rohbaurichtmaß) dicht und selbstschließend mit erhöhtem Schallschutz gemäß Schallschutzkonzept, mit Weitwinkelspion, Sicherheitsschloss, Sicherheitsdrückergarnitur in Edelstahl matt gebürstet mit Kernziehschutz, mit Profilzylinder aus der Schließanlage Einbruchswiderstandsklasse RC 2 gem. DIN EN 1627.
- **Wohnungsinnentüren:** Glatte Türen, überfälzt mit Falzdichtung, weiß beschichtet, einschließlich passender Holzwerkstoffumfassungszarge mit abgerundeten Kanten, Breite gemäß Entwurfsplanung, Höhe jeweils 2,135 m (Rohbaurichtmaß).
- **Fenster:** Wärmeschutzisolierverglaste Kunststoff-Fenster mit 3-fach Verglasung, Fabrikat Tropical, U-Wert gem. Wärmeschutznachweis. Die Fenster sind zweifarbig, Außenfarbe nach Wahl des Bauträgers, Innenfarbe weiß, Fenstergriffe Aluminium weiß. Die Fenster werden als Dreh- oder Drehkippfenster ausgeführt, teilweise als feststehende Elemente bzw. Festverglasungen.
- **Balkon- und Terrassentüren** in barrierefreien Wohnungen schwellenarm, mit konstruktiv notwendigen Schwellen bis zu max. 20 mm Höhe.
- **Fußbodenheizung:** Behagliche Wärmeverteilung durch Fußbodenheizung mit geringer Vorlauftemperatur.
- Freie Stellmöglichkeiten für Ihre Möbel (keine Flächenverluste durch Heizkörper).
- Umfangreiche Ausrüstung der Wohnräume mit Steckdosen und Mediendosen für freiere Standortwahl.
- **Glasfaseranschluss** im Gebäude.

Vorläufiger berechneter Energiebedarf des Gebäudes



CLAUDIUS QUARTIER

EIGENTUMSWOHNUNGEN
AM CLAUDIUSSEE
BAD OLDESLOE

Aussen- und Tiefgaragen-stellplätze mit Abstellräumen im Untergeschoss.

Parken? Kein Problem.

Außerhalb des Wohngebäudes entstehen 32 Kfz-Stellplätze sowie 18 Carports, die optional gemeinsam mit einer Wohneinheit erworben werden können. Im Kellergeschoss befinden sich neben den zugeordneten Kellerräumen der Wohnungen und den Haustechnikräumen weitere 15 Tiefgaragenstellplätze. Alle Stellplatzanlagen werden mit der vorgeschriebenen Leitungsinfrastruktur ausgestattet.
Jeder Wohnung ist im Untergeschoss ein Abstellraum (K1 - K70) mit einer Größe von ca. 3,4 - 6,6 m² zugeordnet. Im Außenbereich sind zusätzlich Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sowie Müllplätze vorgesehen.





Haftungsausschluss

Aämtliche in diesem Exposé vorgestellten Inhalte und Berechnungen dienen lediglich der Vorabinformation und sind daher unverbindlich. Zusicherungen hinsichtlich der baulichen Beschaffenheit werden ausdrücklich nicht übernommen. Ebenso können sich Details in den abgebildeten Visualisierungen verändern. Ausschließlich die Angaben im notariellen Kaufvertrag sind maßgeblich. Die in den Zeichnungen und Entwürfen abgebildeten Möblierungen und Küchen stellen lediglich Gestaltungsvorschläge dar und sind nicht Bestandteil des Leistungsumfangs des Objektes. Angaben nach EnEV: Vorläufige Energieausweise für die Wohnungen liegen vor. Der Bauherr haftet nicht für Änderungen der KfW-Förderrichtlinien oder für geänderte Berechnungsmethoden nach dem Bauantragsstadium. Grundlagen der Ausführung sind ausschließlich die in der Bezugsurkunde enthaltene Bau- und Leistungsbeschreibung sowie die Darstellung in den Plänen der Teilungserklärung. Veränderungen aufgrund behördlicher Auflagen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die Bauvorschriften und alle Zeichnungen stehen unter dem Vorbehalt aller Genehmigungen und Auflagen der zuständigen Behörden und Versorgungsbetriebe. Abweichungen und Änderungen, die zum Erhalt von Genehmigungen, zur Erfüllung von Auflagen oder aufgrund der Planung für die Versorgung mit Wasser, Strom, Wärme, Telefon und Abwasserbeseitigung erforderlich oder für die Belange des gesamten Bauvorhabens zweckmäßig sind, bleiben vorbehalten, ohne dass daraus Ansprüche des Käufers gegen den Verkäufer hergeleitet werden können. Alle angegebenen Flächen beruhen auf der Flächenberechnung des planenden Architekturbüros und sind unverbindliche Richtmaße. Das Gleiche gilt für die dargestellten Außen- und Innenansichten des Objektes sowie deren Visualisierungen. Die räumlichen Darstellungen in den Grundrisszeichnungen und Visualisierungen sind Architektenvorschläge. Die Darstellung in den Plänen eignet sich nicht zur Entnahme von Maßen. Der Austausch von Baumaterialien durch gleichwertige Materialien bleibt vorbehalten. Dieser darf sich jedoch weder gebrauchsmindernd auf den Kaufgegenstand auswirken noch zu einer Wertminderung des in der Baubeschreibung dargestellten Zustandes führen und muss dem Käufer zumutbar sein. Die Bezugsurkunde wird Ihnen rechtzeitig vor der Beurkundung des Kaufvertrags in Kopie zur Verfügung gestellt. Sie enthält umfangreiche Informationen zu Ihrem Immobilienerwerb. Die ausführliche Lektüre der Bezugsurkunde ist zwingende Voraussetzung für den Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Ein Kaufvertragsentwurf muss mindestens 14 Tage vor der Beurkundung vom bestellten Vollzugsnotar des Projektträgers an Sie übersandt werden, einschließlich der beglaubigten Abschriften der Bezugsurkunden (Teilungserklärung, Pachtvertrag, Verwaltervertrag und Allgemeine Verkaufsbaubeschreibung).

Bildquellen

Titelseite S. 1: Visualisierung Architekturbüro Endler, M.A. Helena Endler, David Langer S. 2/3: Karte Werbeagentur Dragency, Matthias Beckmann, Bildvignetten: Freepik, adobe stock und Agentur S. 4/5: Bodo Krug, Fotograf. S. 6: Stadtkern: Bodo Krug S. 7: adobe stock: Ehepaar | adobe stock: Bad Oldesloe Mühle: Elke Hötzel | Bildvignetten, Umfeld Bahnhof etc: Bodo Krug | Markt: adobe stock. S. 8/9: Visualisierung Architekturbüro Endler, M.A. Helena Endler, David Langer. S. 10 Senior couple resting at park von aletia2011. S. 11: Emergency call system. Senior woman pressing Alarm Button, closeup von Prostock-studio S. 12: Adult granddaughter supporting her senior grandmother when taking her for walk with walker in park in summer von Halfpoint. S. 13: A health visitor measuring a blood pressure of a senior woman at home von Halfpoint. S. 13: Young man with broken leg using laptop while drinking tea at home von Pixel-Shot. S. 14/15 Visualisierungen Architekturbüro Endler. S. 15: Seerose, freepik S. 16/17 Alkoven Wohnbeispiel, KI generiert. Image of young man drinking coffee and reading newspaper in bed at home von Drobot Dean. S. 18: Mature couple sitting in sofa, looking away von goodluz. S. 20: Couple calculating financial savings on internet von goodluz. S26: Schalterserie Merten, Dragency. S. 27: Türen, KI generiert, Drückergarnituren von griffwelt. S. 28/29: Designböden und Parkettabbildungen von Lobo Home. S. 30: Fliesenabbildungen von Mirage. S. 31: freepik: relaxed young character female model white towel | Fliesenabbildungen von Steuler und Grespania. S. 32/34: Hansgrohe, Laufen, Sanibel. S. 33: No cavities for this family. Shot of a happy father and his little girl washing their hands together in the bathroom von Nola Viglietti/peopleimages.com. S. 35: Woman showering her dog von anetlanda. S. 36: Hansgrohe, Villeroy & Boch, Sanibel. S. 37 Beautiful composition bath von freepik. S. 38 Visualisierung Architekturbüro Endler | Bildvignetten Dragency. S. 42 Visualisierung Architekturbüro Endler. S. 43: Portraits U. Neitzel und S. Karaman von Fotostudio Hellmann (Bad Schwartau) | Portraits E. Steinfatt, B. Plozitzka Sparkasse Holstein. S. 44 Bad Oldesloe von Bodo Krug. Visualisierungen: Erstellt mit hauseigener Planungssoftware des Architekturbüros. Lediglich einzelne Elemente innerhalb der Visualisierung, beispielsweise die dargestellten Personen, Tiere, Pflanzen oder Ausstattungsgegenstände wie Möbel, wurden mithilfe von KI generiert. Bei den dargestellten Personen handelt es sich nicht um Abbildungen realer Personen.

Immobiliengesellschaft Holstein

Sie finden das Claudiusquartier in Bad Oldesloe interessant? Sprechen Sie uns gerne an!

Vertrieb
S-Immobiliengesellschaft Holstein mbH & Co. KG
Tochtergesellschaft der Sparkasse Holstein
Hagenstraße 19 · 23843 Bad Oldesloe
bettina.plozitzka@sparkasse-holstein.de
www.sig-holstein.de

Architektur und Planung
Architekturbüro Endler
Lohacker 31 · 26188 Edewecht
info@architektur-endler.de

Bauherr
Stark Projektgesellschaft GmbH
Claudiusstraße 47 · 23843 Bad Oldesloe



Ihr S-Immobilienmakler
Ulrik Neitzel
Gebietsleiter
Hagenstraße 19
23843 Bad Oldesloe
Tel. 04531 508-61952
Mobil 0171 7668540
neitzel@sig-holstein.de



Ihr S-Immobilienmakler
Soydan Karaman
Immobilienwirt | Gebietsleiter
Rahlstedter Bahnhofstraße 9
22143 Hamburg
Tel. 04531 508-61952
Mobil 0170 7002725
karaman@sig-holstein.de

Haftungsausschluss: Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen in diesem Exposé beruhen auf Informationen des Bauherrn bzw. der Planungsunterlagen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich und rechtsverbindlich sind ausschließlich die im notariell beurkundeten Kaufvertrag getroffenen Vereinbarungen.

Einfach zu Hause fühlen.
Mit unserer Finanzierungsberatung nach Maß.
Kurze Wege – schnelle Entscheidungen.

Sparkasse Holstein

Eva Steinfatt
Ihre Finanzierungsberaterin vor Ort
eva.steinfatt@sparkasse-holstein.de
Tel. 04531 508-77611



Bettina Plozitzka
Assistenz | Immobilien
bettina.plozitzka@sparkasse-holstein.de
Tel. 04531 508-61952

Wir verkaufen auch gerne Ihre Altimmobilie.

Nutzen Sie die Erfahrung und Kompetenz eines der führenden Immobilienunternehmen im Norden Deutschlands.

Ihr Kontakt zu uns.

S-Immobiliengesellschaft Holstein mbH & Co. KG

Hagenstraße 19
23843 Bad Oldesloe

Telefon 04531 508-61952
E-Mail bettina.plozitzka@sparkasse-holstein.de

Ihr Kontakt für das „Claudiusquartier"

Ulrik Neitzel
Telefon 04531 508-75777
E-Mail neitzel@sig-holstein.de

Soydan Karaman
Telefon 04531 508-75769
E-Mail karaman@sig-holstein.de

claudiusquartier.de
sig-holstein.de
sparkasse-holstein.de





Sparkasse
Holstein