



MÜHLEN
BAUEREI

WINSEN (LUHE)



ALLE THEMEN AUF EINEN BLICK

- | | |
|---|----------------------|
| 01 DIE MÜHLENBAUEREI IN WINSEN
Historisches Flair trifft modernes Wohnen | SEITE 04 - 07 |
| 02 WINSER AN DER LUHE
Ortsbeschreibung & Lage | SEITE 08 - 13 |
| 03 IHR NEUES ZUHAUSE IN DER ALTSTADT
Gebäudeansichten und Anordnung der Wohnungen | SEITE 14 - 17 |
| 04 LAGEPLAN UND PARKPLÄTZE
Tiefgarage & Stellplätze | SEITE 18 - 19 |
| 05 NACHHALTIG, SOLIDE UND REGIONAL
Energiesparende und moderne Bauweise | SEITE 20 - 21 |
| 06 GUT GEPLANT
Gestalten Sie Ihre Wohnung | SEITE 22 - 27 |
| 07 DIE MÜHLENBAUEREI
Grundrisse der Wohnungen | SEITE 28 - 55 |
| 08 SALLIER UND SCHRÖDER
Zwei starke Partner bieten Rundum-Service | SEITE 56 - 58 |

01 MÜHLENBAUEREI

IN WINSEN AN DER LUHE

Hinter zwei Baudenkmälern, einem historischen Fabrikgebäude und einer alten Fachwerkvilla, entsteht die „Mühlenbauerei“. Es werden 30 Wohnungen verteilt auf 3 Häuser nebst Tiefgarage gebaut. Entstehen werden 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen zwischen 57 und 128 m².

Bei der Planung der Architektur stand im Fokus, dass sich die neue Bebauung optisch an den Altbestand anschließt und harmonisch in das besondere Ortsbild rund um die Luhe einfügt. Verschiedene für die Winsener Altstadt charakteristische Elemente wurden

aufgenommen. So werden die neuen Gebäude als giebelständige Häuser zum Krumpen Deich ausgerichtet erscheinen. Um die Anmutung von Einzelhäusern zu erzeugen und einen großen Bauklotz zu vermeiden, wechseln sich rote und helle Klinkerfassaden ab.

Eingerahmt von der Luhe und der historischen Winsener Altstadt und Deichlandschaft entsteht dadurch ein einzigartiges Ensemble, bei dem sich Alt & Modern, Historie & Innovation hervorragend ergänzen.



HAUS 2

HAUS 3

ROLLSTUHL-LIFT

"Am Krumpen Deich 1B" wird mit einer Hebebühne für Rollstühle ausgestattet.



30 WOHNUNGEN

verteilt auf 3 Gebäude und 4 Hauseingänge



2 BIS 4 ZIMMER

Wohnungsgrößen zwischen 57 und 128 m²



TIEFGARAGE

mit 34 Stellplätzen, 3 Aufzüge + Fahrradräume

Nord-West-Ansicht "Am Krumpen Deich" auf die Mühlenbauerei (unverbindliche Darstellung)

MÜHLENBAU-ANSTALT

HISTORIE UND INNOVATION



Die beiden bestehenden Gebäude in der Deichstraße, rechts das Fabrikgebäude der ehemaligen „Mühlenbau-Anstalt“, links die historische Villa, sollen erhalten bleiben.



Fabrikhalle in der ehemaligen Mühlenbau-Anstalt.



Plakette der alten Mühlenbau-Anstalt inmitten eines Mühlensteins.

NAMENS GEBUNG

MÜHLENBAUTECHNIK UND HANDWERK

Seit 1869 besteht die Mühlenbau-Anstalt Pätzmann und produziert Mühlenbautechnik und Sonderkonstruktionen aus Metall und Holz.

Windmühlen, Wasserräder, Windkraftanlagen und vieles mehr, wurden bis zuletzt in dem denkmalgeschützten Fabrikgebäude instandgesetzt und restauriert. Zahlreiche historische Mühlen aus unserer Region und in weiter Ferne, weisen die Handschrift des Winsener Mühlenbauers auf. Als einer der letzten Mühlenbauer Norddeutschlands be-

kam die Firma Pätzmann 2008 den Bundespreis für Handwerk in der Denkmalpflege verliehen.

Doch die Zeit vergeht und verlangt, dass man mit ihr geht. Die Nachfolger der Familie Pätzmann führen das Handwerk traditionell weiter und werden an einem anderen Standort in Winsen weiterhin Mühlen bauen.

Nun wird eine neue Geschichte auf dem Gelände der „Mühlenbauerei“ geschrieben. Winsener und die, die es werden wollen, finden hier ihr neues Zuhause.

02 WINSSEN AN DER LUHE

ORTSBESCHREIBUNG UND LAGE

Das beschauliche und aufstrebende Städtchen Winsen liegt zwischen der Metropolregion Hamburg und Lüneburg, direkt an der schönen Luhe. Auf dem Weg nach Winsen werden Besucher schon an der Autobahn auf das historische Wahrzeichen der Luhestadt hingewiesen – das Winsener Wasserschloss. Umgeben von zahlreichen historischen Gebäuden hebt sich das Schloss, das in heutigen Zeiten das Amtsgericht beherbergt,

etwas über die Stadt empor. In Sichtweite befindet sich der Marstall. Ein ehemals fürstlicher Pferdestall, der heute vom Museum, der Stadtbücherei, Touristen-Information und als Veranstaltungszentrum genutzt wird. Der Marktplatz, das Rathaus und der grüne Schlosspark ergänzen das Ensemble. Die Winsener Innenstadt mit Historie bietet eine breite Einkaufspalette. Viele inha-

bergeführte Geschäfte und größere Ladenketten ergänzen sich. Bummeln Sie hier durch die wunderschöne Altstadt, entlang an alten Fachwerk- und Giebelhäusern. Flanieren Sie entspannt durch die Luhegärten und genießen die Ruhe der Natur mitten in der Stadt. Gleichzeitig bietet Winsen eine außergewöhnliche Infrastruktur. Hamburg erreichen Sie ganz bequem mit der Bahn in ca. 20 Minuten oder mit dem Auto über die A39 in ca. 25 Minuten. Sollte die Fahrt

über die Autobahn durch die Verkehrslage erschwert sein, führt ein „Schleichweg“ am Elbdeich entlang oder über die Fähre ebenfalls direkt in die Hansestadt. Auch die Salzstadt Lüneburg ist entweder mit der Bahn in 15 Minuten oder mit dem Auto in 20 Minuten zu erreichen.



WINSSEN IM ÜBERBLICK

- ▶ Kreisstadt des Landkreis Harburg
- ▶ ca. 36.500 Einwohner
- ▶ insgesamt 13 Ortsteile
- ▶ 4 Partnerstädte in Japan, Frankreich, Polen & Deutschland
- ▶ umgeben von der Elbe, Ilmenau & Luhe



Winsen aus der Luft: Blick auf den Stadtkern. Gut erkennbar sind das Schloss und die St.-Marien-Kirche.



Das Winsener Schloss liegt inmitten des Stadtzentrums im Schlosspark.



Die St.-Marien-Kirche im Herzen Winsens.

WUSSTEN SIE, DASS ...

FAKTEN ÜBER WINSEN UND DIE MÜHLENBAUEREI

- ▶ man von einigen Wohnungen aus den Kirchturm sehen kann?
- ▶ zweimal in der Woche ein Wochenmarkt in Winsen stattfindet?
- ▶ nicht nur die Luhe durch Winsen fließt, sondern auch die Ilmenau und die Elbe?
- ▶ Sie an der Elbe Muscheln suchen können?
- ▶ Johann-Peter Eckermann als enger Vertrauter Goethes aus Winsen stammte?
- ▶ jährlich ein "Entenrennen" in Winsen stattfindet?
- ▶ "Winhusen" der ursprüngliche Ortsname der Stadt ist?
- ▶ man mit dem Kanu auf der Luhe bis in die Innenstadt fahren kann?
- ▶ der "Krumme Deich" ein Bodendenkmal ist?
- ▶ in Winsen das erste klimaneutrale Naturschwimmbad eröffnet hat?



Auszug aus

"DIE HEIMAT"

von Johann Peter Eckermann, im Jahre 1838

„Einsam zu Fuß geh' ich die kurze Strecke
Des Deiches Krümmung nach, dass nichts mich störe.
Nun bei des Nachbardorfes letzter Ecke
Liegt vor mir frei die Stadt, der ich gehöre;
Das Schloss erglänzt im Schein der Abendsonne, –
Wie fass' ich all' die lang entbehrte Wonne.“

...

"Und du, der Kindheit Fluss, geliebte Luhe!
Lass mich die Hand mit deinem Wasser kühlen!
Wie sonst auf klarem Sande fließest du, –
O könnt' ich wieder mich als Knabe fühlen!
Du bist so jung noch wie vor zwanzig Jahren,
Mich siehst du wieder mit fast grauen Haaren.“



Quelle: Wikipedia

DIE LAGE

IHR NEUES ZUHAUSE IN WINSEN

Eingerahmt von der historischen Winsener Altstadt, dem Naherholungsgebiet Stöckter Deich und der Parklandschaft „Luhegärten“, wohnen Sie hier in einer der besten Lagen von Winsen.

„Am Krumpfen Deich“ schlängelt sich von einer zentralen Kreuzung an der „Deichstraße“ malerisch entlang eines kleinen Bachs (Pattenser Graben), vorbei an neuer und klassischer Bebauung bis hin zur Luhe. In einer Anwohnerstraße ohne Durchgangsverkehr wohnen Sie zentral und zugleich ruhig ohne Verkehrsbelastung.

Der Bahnhof, die Winsener Fußgängerzone und der Luhepark sind fußläufig erreichbar.



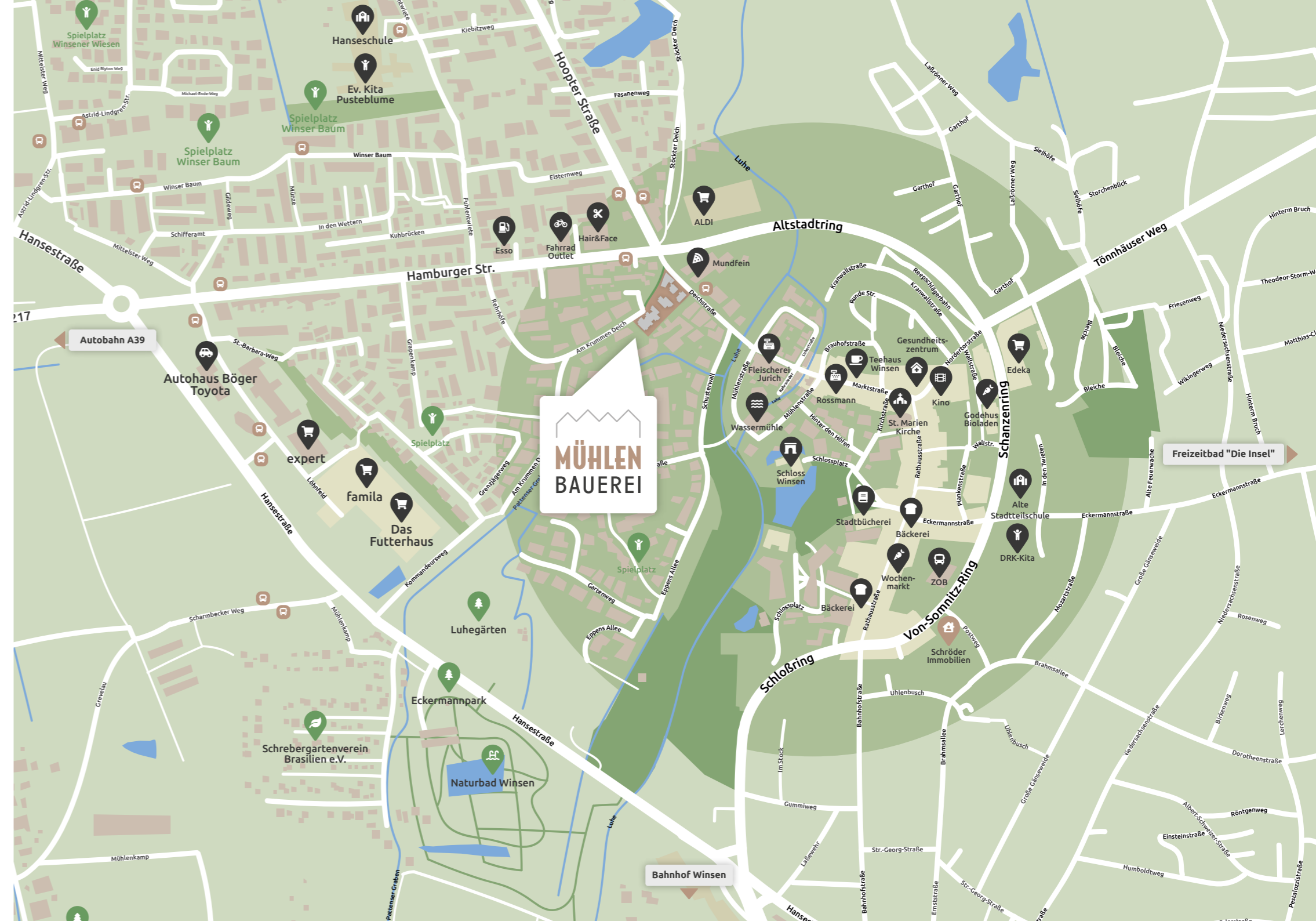
Die Luhe ...



... und die Luhegärten

GUT ERREICHBAR

Bushaltestelle Linie 149	130 m
Discounter Aldi	240 m
Fleischerei Jurich, seit 1899	240 m
Konditorei Kaul	210 m
Drogerie Rossmann	350 m
Stöckter Deich	350 m
Wassermühle	350 m
Teehaus Winsen	450 m
St. Marien Kirche	450 m
Gesundheitszentrum	450 m
Apotheke	450 m
Kino	500 m
Stadtbücherei im Marstall	650 m
Wochenmarkt	650 m
Godehus, Bioladen	650 m
Luhegärten / Eckermannpark	700 m
Edeka	700 m
Winsener Schloss	750 m
Schröder Immobilien	900 m
Luhepark (Famila, Budni etc.)	1.000 m
Naturbad Winsen	1.200 m
Freizeitbad „Die Insel“	1.700 m
Bahnhof	2.000 m
Krankenhaus	3.100 m
Elbfähre Hoopte-Zollenspieker	3.800 m



Nord-West-Ansicht „Am Krumpfen Deich“ auf die Mühlenbauerei (unverbindliche Darstellung | Änderungen vorbehalten)

03 IHR NEUES ZUHAUSE IN DER ALTSTADT

GEBÄUDEANSICHTEN UND ANORDNUNG DER WOHNUNGEN



ZU EINEM SCHÖNEN LEBEN, GEHÖRT EINE SCHÖNE WOHNUNG

Durchdachte Grundrisse und die auffallende Charakteristik des Baus machen „Die Mühlenbauerei“ zu etwas Besonderem. Obwohl das Ensemble insgesamt 30 Wohnungen umfasst, schafft die räumliche Trennung der drei Häuser mit verschiedenen Höhen und neun Giebeln die Anmutung von Einzelhäusern. Die Aufteilung der Wohneinheiten auf vier Hauseingänge unterstützt dieses.

Möchten Sie beim Aufwachen in die Wolken schauen? Dann ist eine gemütliche Dachwohnung das Richtige für Sie. Brauchen Sie Platz für ein paar Kräutertöpfe? Es gibt Wohnungen mit großen und kleineren Terrassen. Träumen Sie schon lange von einer eigenen Ankleide? Auch die gibt es in einigen Wohnungen.

Suchen Sie sich Ihr passendes neues Zuhause aus!

AUF EINEN BLICK

IHRE WUNSCHWOHNUNG IST BESTIMMT AUCH DABEI

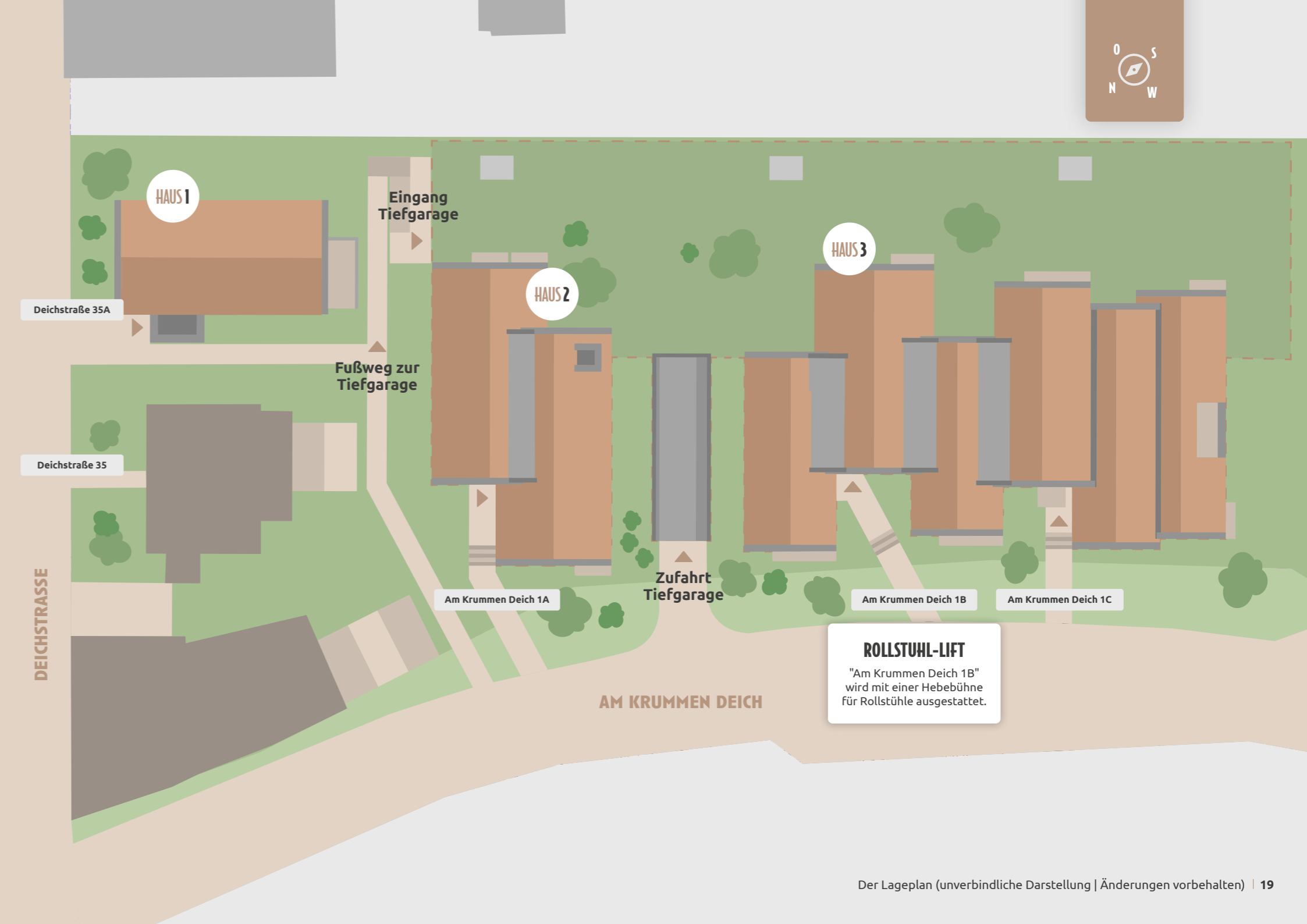
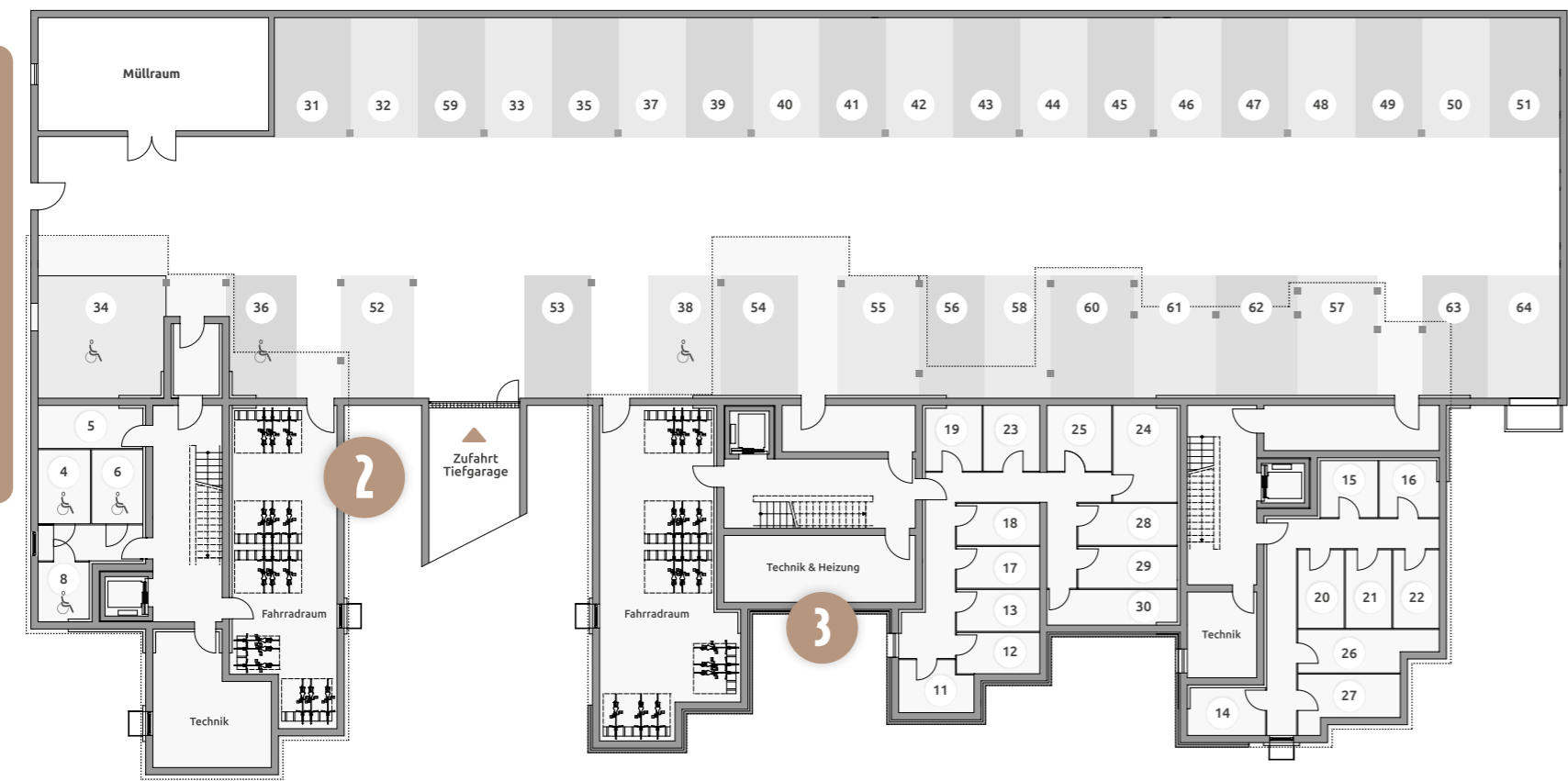


04 LAGEPLAN & PARKPLÄTZE

TIEFGARAGE UND STELLPLÄTZE



i
 Haus 2 und 3 sind über die Tiefgarage miteinander verbunden. Hier gibt es insgesamt 34 Stellplätze, zwei Fahrradabstellräume und für einige Wohnungen zugehörige Kellerräume.



05 NACHHALTIG, SOLIDE & REGIONAL

LANGLEBIGE UND MASSIVE BAUWEISE

Seit Jahren bauen wir mit regional ansässigen Unternehmen erfolgreich Mehrfamilienhäuser, massiv und nachhaltig, Stein auf Stein. Mit Kalksandstein, Dämmung, Luftschicht und Verblendstein. Die Bauweise entspricht dabei stets den neusten energetischen Erfordernissen und ist auf eine lange Lebensdauer ausgelegt.



Wilschenbrucher Weg in Lüneburg
Projektiert von Sallier Immobilien



Alter Zirkusplatz in Meckelfeld
Projektiert von Schröder Immobilien



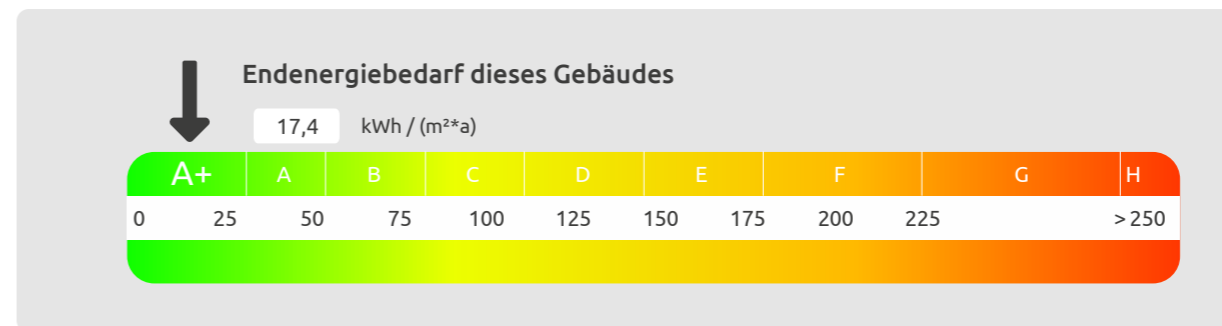
In der Techt in Lüneburg
Projektiert von Sallier Immobilien



Ahlers Tivoli in Winsen
Projektiert von Schröder Immobilien

ENERGIESPAREND UND MODERN

- 1 Hybrid- und Fußbodenheizung**
ressourcensparende Luft-Wasser-Wärme-Pumpe mit Multifunktionspeicher
- 2 Niedriger Energiebedarf**
Neubau Effizienzhaus 55 EE. (EE = erneuerbare Energien)
- 3 Gutes Klima**
Regel-Air-Ventile lassen ohne Zugluft nötige Frischluft hinein
- 4 Lüftung**
dezentrale Lüftungsanlage mit Lüftern in abgeschlossenen Räumen, wie Abstellräume & Badezimmer
- 5 Energiesparende LEDs und Bewegungsmelder**
im Innen- und Außenbereich und zur Vermeidung unnötigen Stromverbrauchs



VORLÄUFIGER ENERGIEAUSWEIS VOM 15.01.2022
Der endgültige Energieausweis wird nach Fertigstellung der Gebäude erstellt.



06 GUT GEPLANT

GESTALTEN SIE IHRE WOHNUNG MIT UNS

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 für Sie zur Auswahl. Auch die Sanitärobjekte und Badarmaturen können Sie individuell wählen.


Die Wohnungen werden ohne Einbauküchen übergeben. Die Ausstattung mit viel Komfort macht den Wohnraum zum Wohlfühlort. Alle Innenräume sind barrierearm gestaltet


und perfekt auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt. Für eine angenehme Wärme und Behaglichkeit sorgt die effiziente und sparsame Fußbodenheizung.


Jede Wohnung verfügt über einen Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse.

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

 **BÄDER**
Bodengleiche Dusche und Handtuchheizkörper

 **BALKON UND TERRASSE**
Stufenloser und barrierearmer Übergang

 **ABSTELLRAUM**
Stauraum und Anschluss für die Waschmaschine

 **TECHNIK**
Elektrische Außenrollläden und Video-Gegensprechanlage



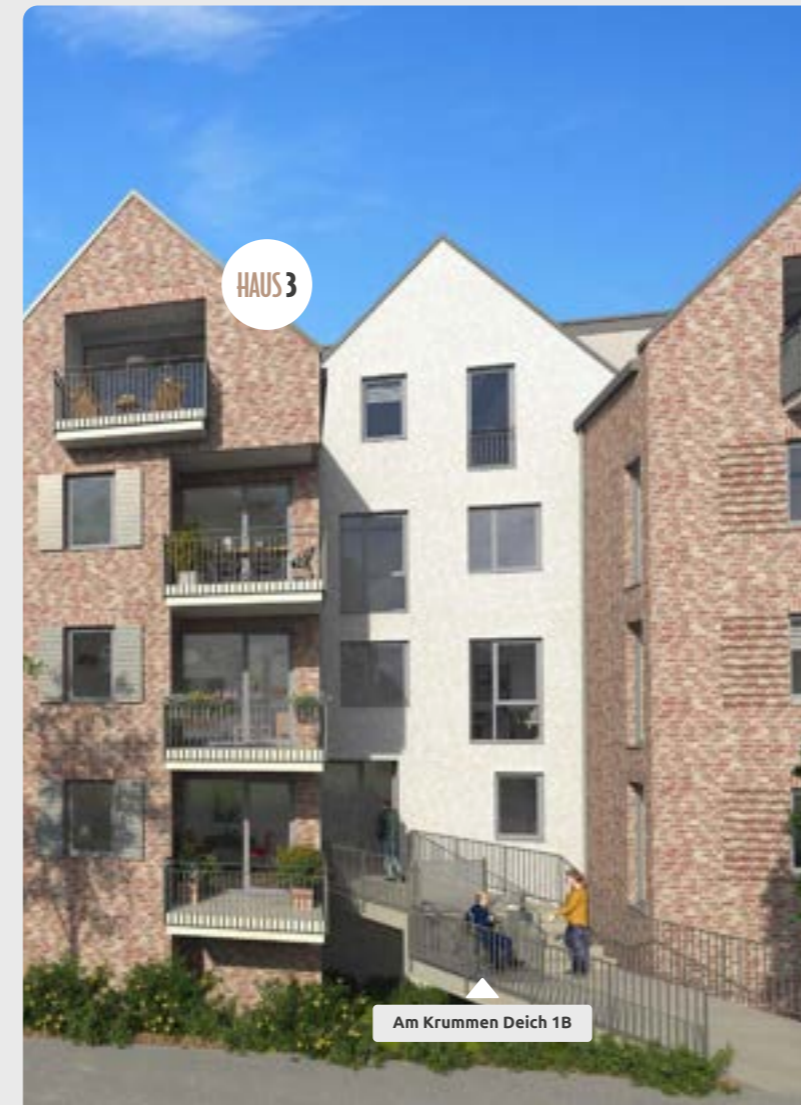
BARRIEREFREIER ZUGANG

KOMFORTABEL UND FÜR ALLE ERREICHBAR

Die „Mühlenbauerei“ in Winsen ist so geplant, dass sich Menschen in jeder Lebensphase wohl und gut aufgehoben fühlen können. Ein besonderer Baustein der Barrierefreiheit ist der Eingang „Am Krumpen Deich 1B“: Hier unterstützt eine moderne Hebebühne für Rollstühle den stufenlosen Zugang. Damit wird der Eintritt ins Gebäude auch für Menschen mit Handicap oder eingeschränkter Beweglichkeit so komfortabel wie möglich gestaltet.

Darüber hinaus sorgen mehrere Aufzüge in Haus 2 und 3 für kurze Wege. Sie verbinden die Tiefgarage direkt mit allen Wohnebenen bis hinauf ins Dachgeschoss – ein Plus an Bequemlichkeit für alle Bewohner, ob beim täglichen Einkauf, mit Kinderwagen oder im Alter.

So entsteht in der Mühlenbauerei ein Wohnumfeld, in dem Selbstständigkeit, Komfort und Zugänglichkeit selbstverständlich sind – unabhängig von Alter oder Mobilität.



Nord-West-Ansicht "Am Krumpen Deich" auf die Mühlenbauerei (unverbindliche Darstellung)



HAUS 1

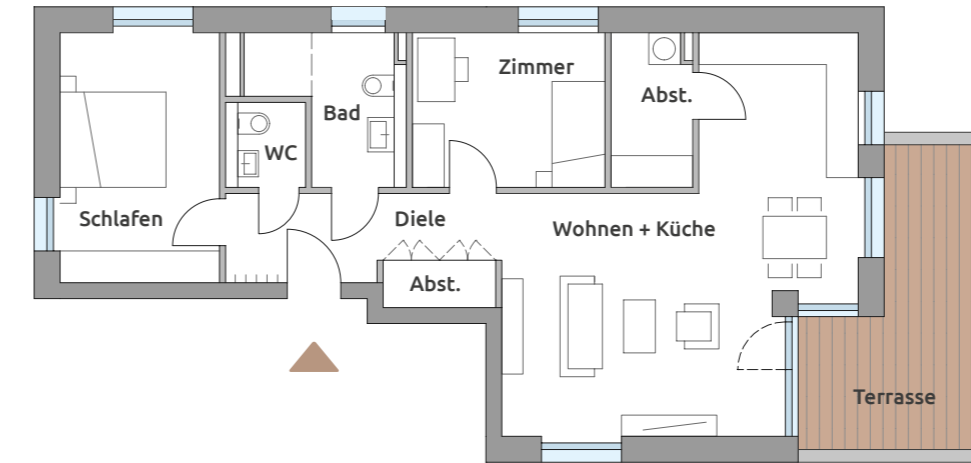
WOHNUNG 1, 2, 3



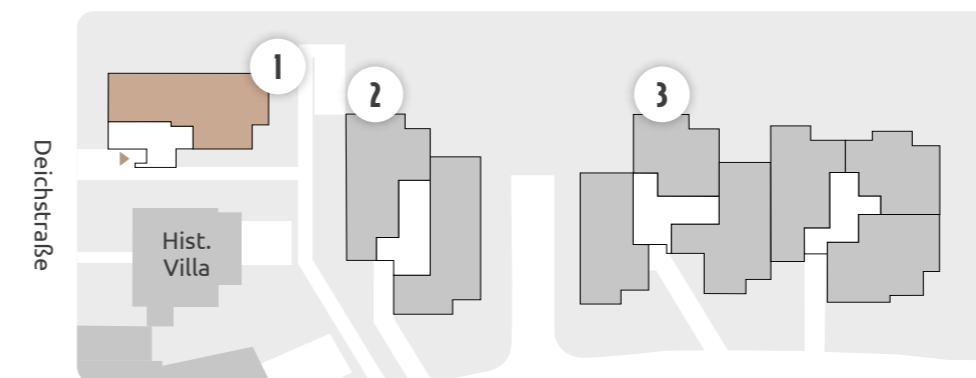
DEICHSTRASSE 35A

Insgesamt 3 Wohnungen und 3 Geschosse

Als linksseitiger Nachbar der Fachwerkvilla, öffnet sich Haus 1 giebelständig zur Deichstraße. Besonders ist an diesem Haus, dass es insgesamt nur 3 Wohneinheiten beherbergt. Auf Ihrer Etage wohnen Sie alleine und ungestört.



ERDGESCHOSS



WOHNUNG 1

3 ZIMMER IM ERDGESCHOSS

Wohnen + Küche	34,99 m ²
Schlafen	13,99 m ²
Zimmer	10,45 m ²
Bad	6,61 m ²
Gäste-WC	2,39 m ²
Diele	7,53 m ²
Abstellraum	4,21 m ²
Abstellfläche	1,87 m ²
Terrasse	7,79 m ²

WOHNFLÄCHE CA. 89,8 M²

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

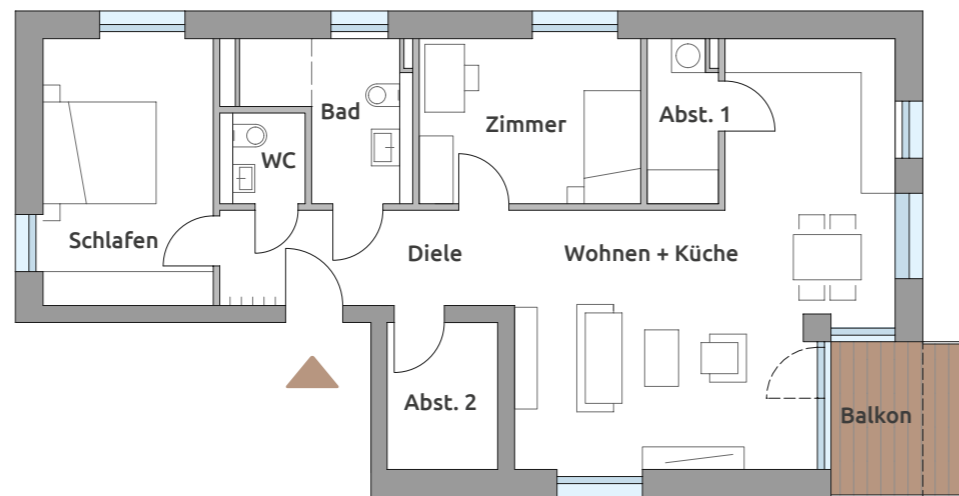
WOHNUNG 2

3 ZIMMER IM 1. OBERGESCHOSS

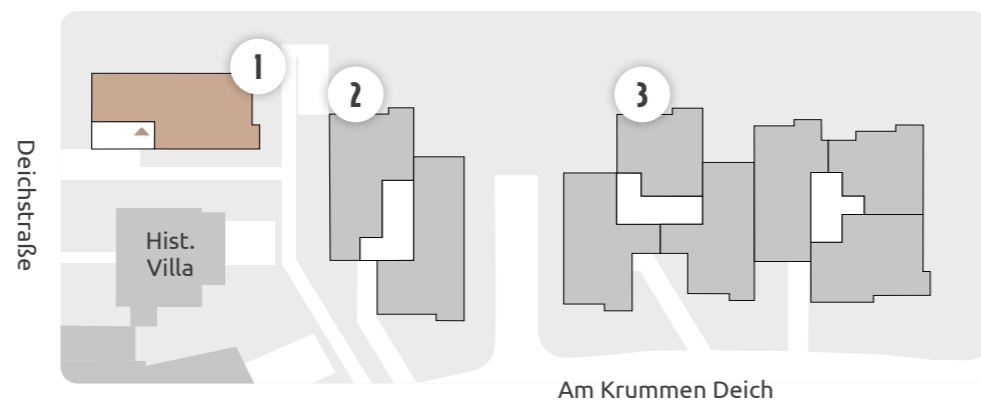
Wohnen + Küche	34,99 m ²
Schlafen	13,99 m ²
Zimmer	11,17 m ²
Bad	6,61 m ²
Gäste-WC	2,39 m ²
Diele	8,66 m ²
Abstellraum 1	3,49 m ²
Abstellraum 2	4,97 m ²
Balkon	3,15 m ²

WOHNFLÄCHE CA. 89,4 M²

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



1. OBERGESCHOSS



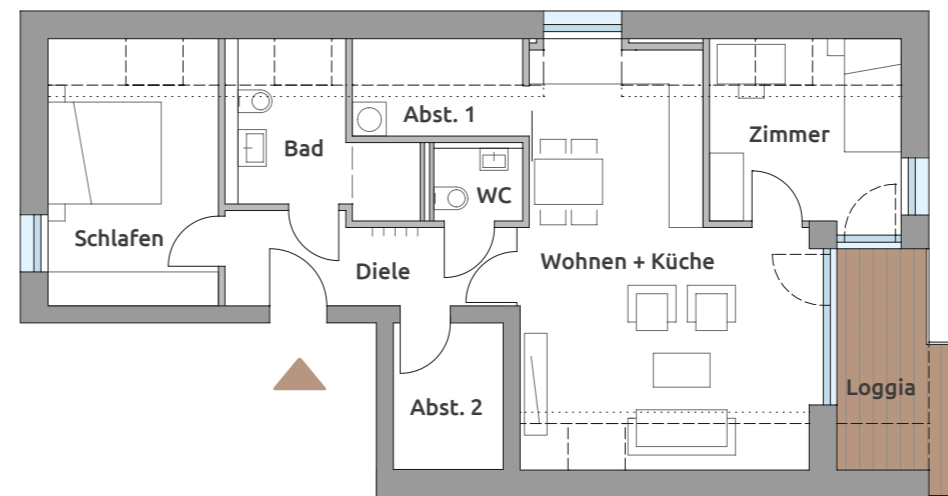
WOHNUNG 3

3 ZIMMER IM DACHGESCHOSS

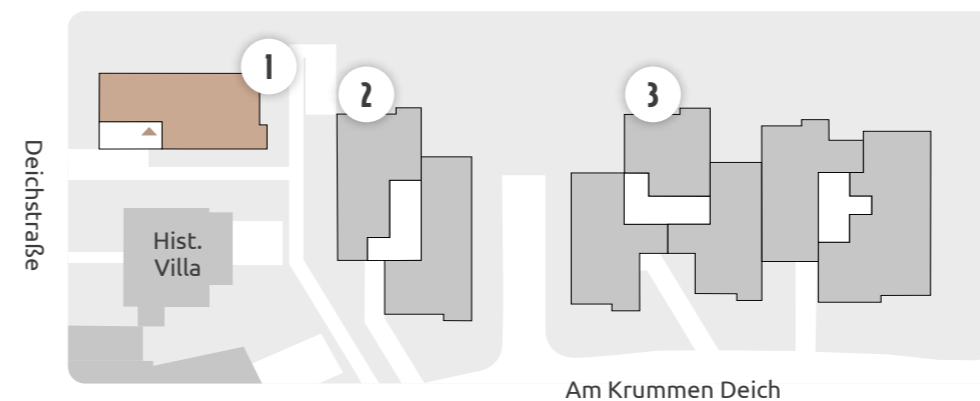
Wohnen + Küche	28,72 m ²
Schlafen	12,78 m ²
Zimmer	9,37 m ²
Bad	7,04 m ²
Gäste-WC	2,14 m ²
Diele	7,59 m ²
Abstellraum 1	3,88 m ²
Abstellraum 2	4,97 m ²
Loggia	3,76 m ²

WOHNFLÄCHE CA. 80,3 M²

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



DACHGESCHOSS



HAUS 2

WOHNUNG 4 BIS 10

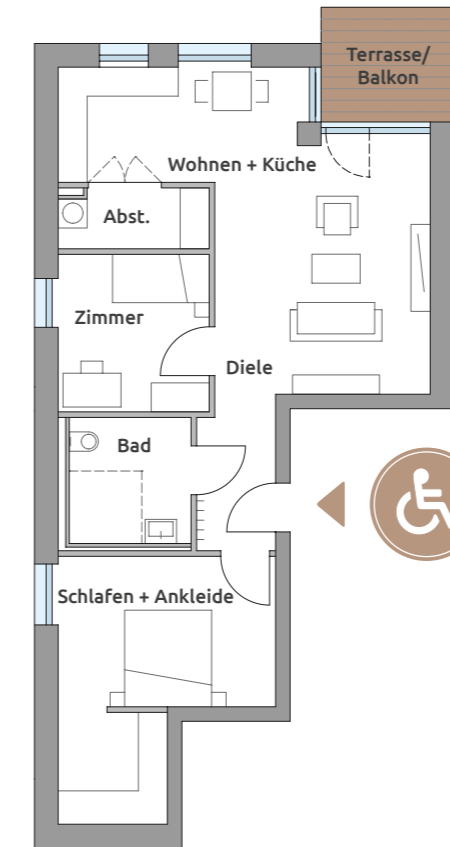


Unverbindliche Darstellung

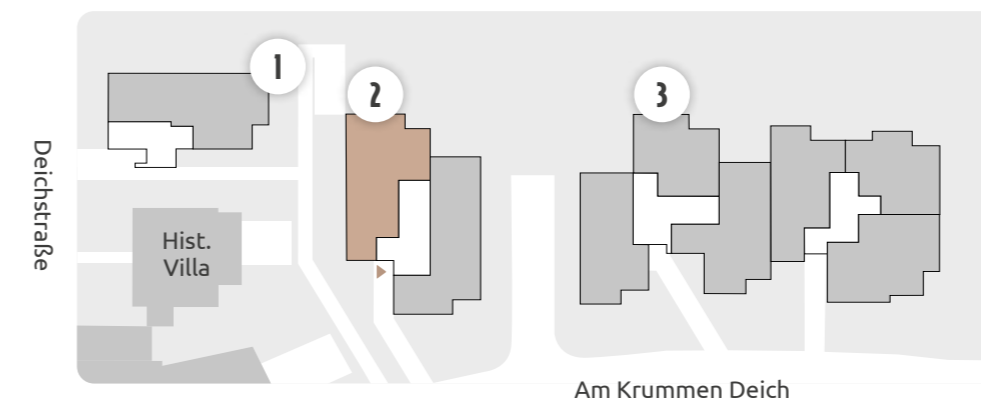
AM KRUMMEN DEICH 1A

Insgesamt 7 Wohnungen und 4 Geschosse

Rückwärtig zum alten Fabrikgebäude und der Fachwerkvilla zeigt der Eingang von Haus 2 zu „Am Krumpfen Deich“. Mit zwei Wohneinheiten pro Etage und einer 128 m² großen Wohnung im Dachgeschoss präsentiert sich das Haus familiär und aufgelockert.



ERDGESCHOSS



WOHNUNG 4, 6, 8

3 ZIMMER IM EG, 1. OG + 2. OG

+ KELLER-
RAUM

Wohnen + Küche	32,95 m ²
Schlafen + Ankleide	19,08 m ²
Zimmer	10,03 m ²
Bad	6,48 m ²
Diele	5,04 m ²
Abstellraum	3,74 m ²

bei Wohnung 4

Terrasse	3,27 m ²
----------	---------------------

bei Wohnung 6 + Wohnung 8

Balkon	3,15 m ²
--------	---------------------

WOHNFLÄCHE CA. 80,5 M²

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

WOHNUNG 5

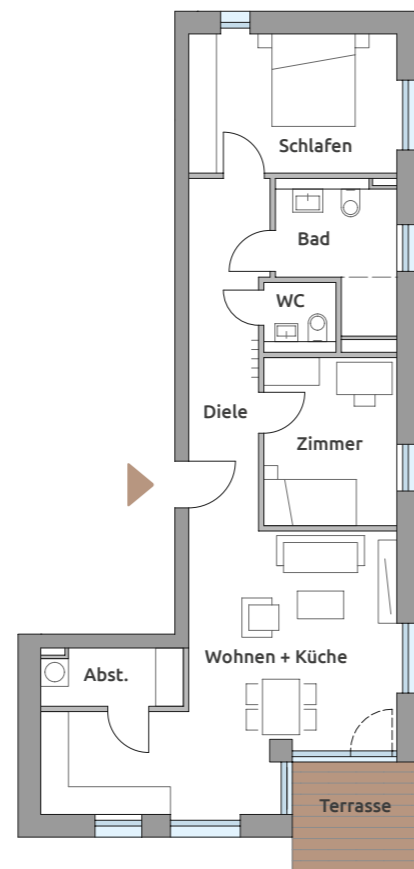
3 ZIMMER IM ERDGESCHOSS

+ KELLER-
RAUM

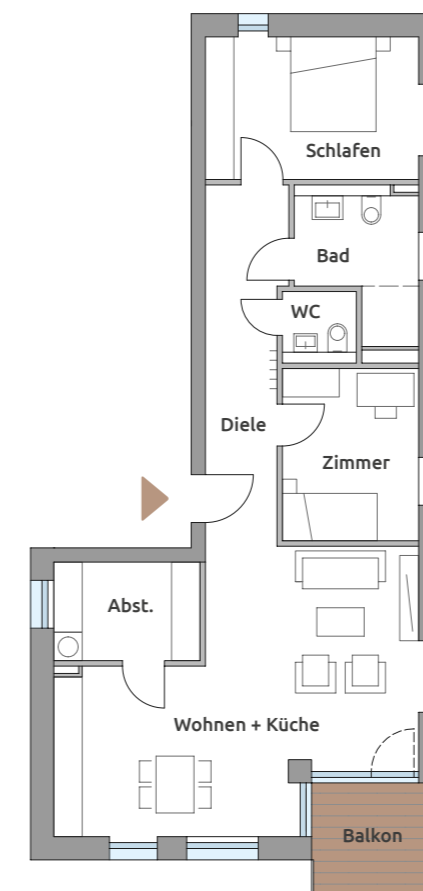
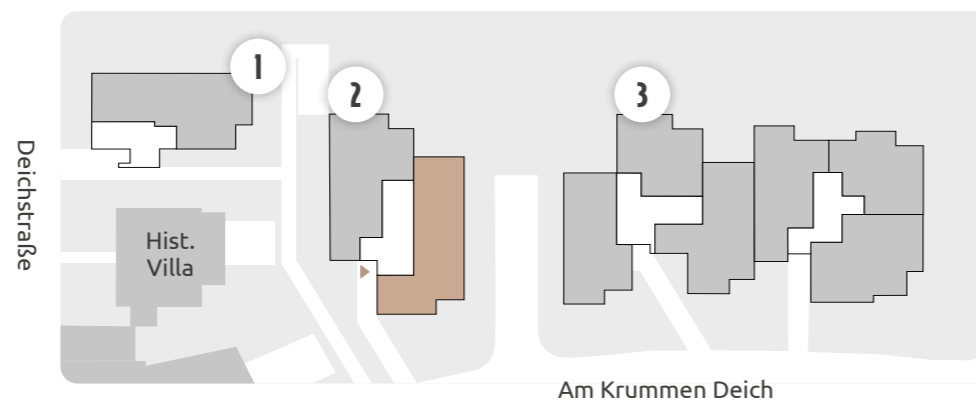
Wohnen + Küche	29,78 m ²
Schlafen	13,34 m ²
Zimmer	10,29 m ²
Bad	6,89 m ²
Gäste-WC	2,32 m ²
Diele	11,87 m ²
Abstellraum	3,69 m ²
Terrasse	3,27 m ²

WOHNFLÄCHE CA. 81,5 M²

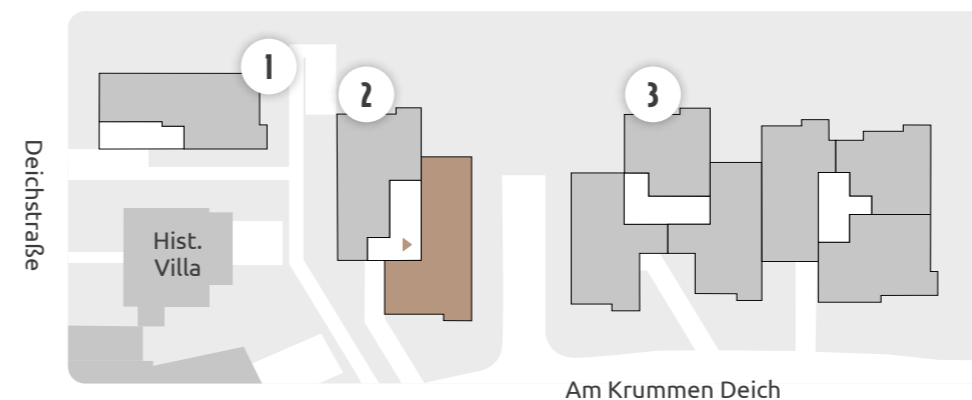
Alle Balkone, Terrassen und Dachterrassen sind nur anteilig (1/2) in die Wohnfläche einberechnet.



ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 7,9

3 ZIMMER IM 1. + 2. OG

Wohnen + Küche	33,98 m ²
Schlafen	13,34 m ²
Zimmer	10,29 m ²
Bad	6,89 m ²
Gäste-WC	2,32 m ²
Diele	11,87 m ²
Abstellraum	6,32 m ²
Balkon	3,15 m ²

WOHNFLÄCHE CA. 88,2 M²

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

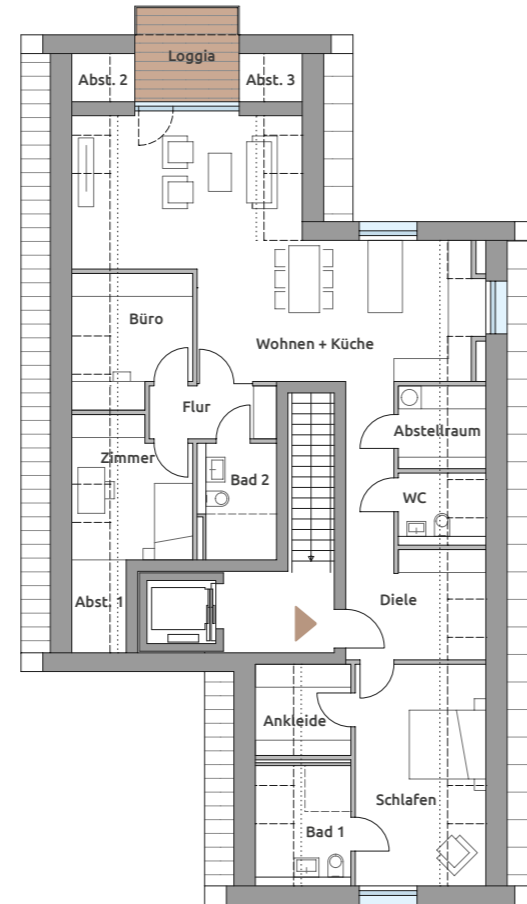
WOHNUNG 10

4 ZIMMER IM DACHGESCHOSS

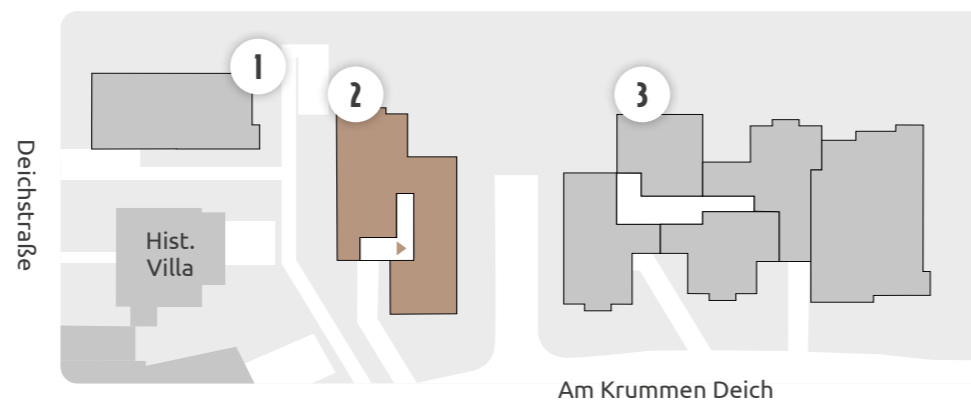
Wohnen + Küche	43,50 m ²
Schlafen	16,63 m ²
Zimmer	9,04 m ²
Büro	8,45 m ²
Bad 1	6,19 m ²
Bad 2	5,96 m ²
Gäste-WC	3,32 m ²
Diele	14,23 m ²
Flur	4,54 m ²
Ankleide	4,69 m ²
Abstellraum	3,81 m ²
Abstellfläche 1	2,21 m ²
Abstellfläche 2	1,42 m ²
Abstellfläche 3	1,42 m ²
Loggia	3,33 m ²

WOHNFLÄCHE CA. 128,7 m²

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



DACHGESCHOSS



HAUS 2



HAUS 3

WOHNUNG 11 BIS 30



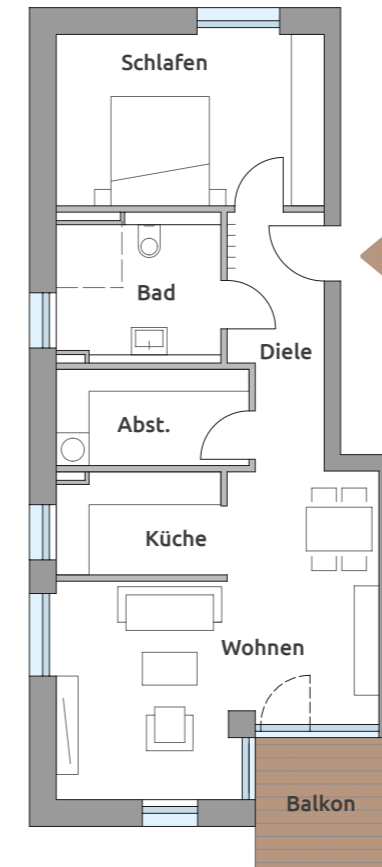
ROLLSTUHL-LIFT

"Am Krumpfen Deich 1B" wird mit einer Hebebühne für Rollstühle ausgestattet.

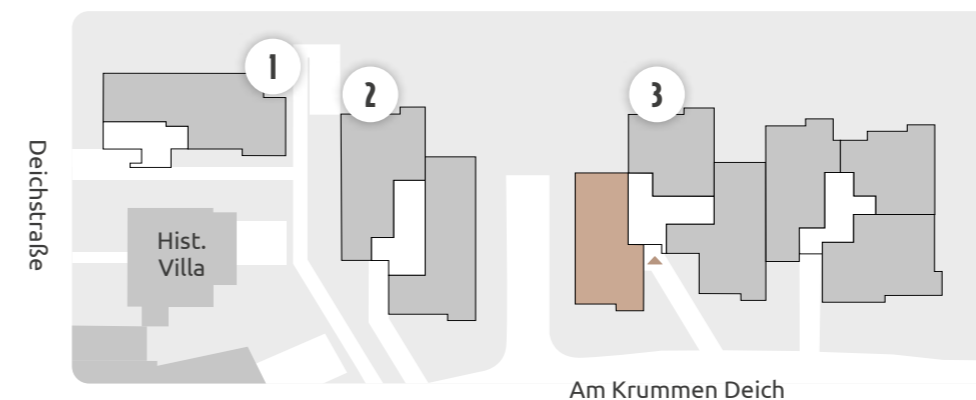
AM KRUMMEN DEICH 1B+C

Insgesamt 20 Wohnungen, verteilt auf 2 Hauseingänge und 4 Geschosse

Haus 3 ist das größte Haus der Mühlenbaurei, wirkt aber nicht so. Die beiden Hauseingänge sind optisch getrennt, die einzelnen Giebel sind versetzt und lockern so die Ansicht auf. Auf jeder Etage befinden sich 3 Wohnungen oder weniger.



ERDGESCHOSS



WOHNUNG 11

2 ZIMMER IM ERDGESCHOSS

+ KELLER-
RAUM

Wohnen	24,32 m ²
Küche	5,45 m ²
Schlafen	15,13 m ²
Bad	7,76 m ²
Diele	7,15 m ²
Abstellraum	6,11 m ²
Balkon	3,27 m ²

WOHNFLÄCHE CA. 69,2 M²

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

WOHNUNG 12, 18

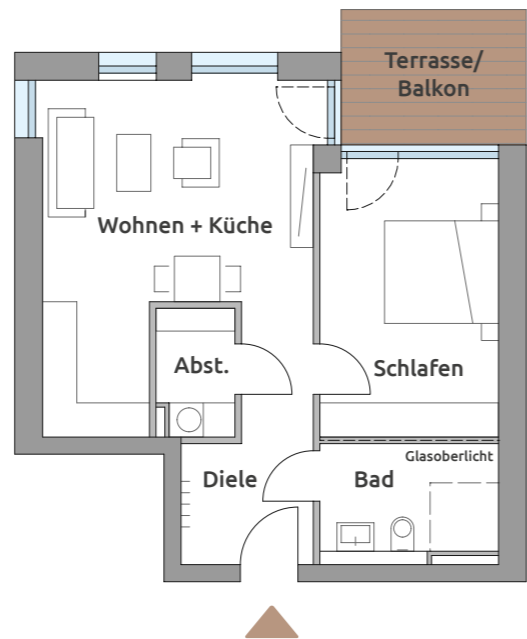
2 ZIMMER IM EG + 1. OG

+ KELLER-
RAUM

Wohnen + Küche	23,33 m ²
Schlafen	14,32 m ²
Bad	6,27 m ²
Diele	7,18 m ²
Abstellraum	2,95 m ²
bei Wohnung 12	
Terrasse	3,86 m ²
bei Wohnung 18	
Balkon	3,73 m ²

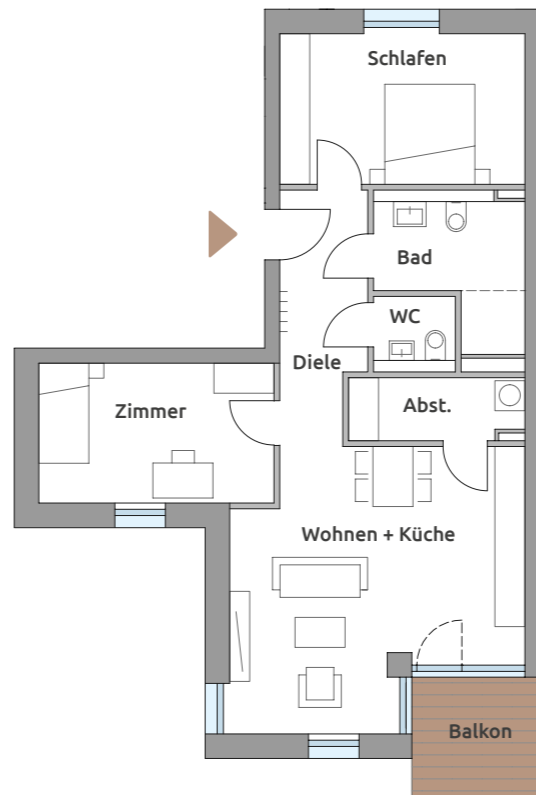
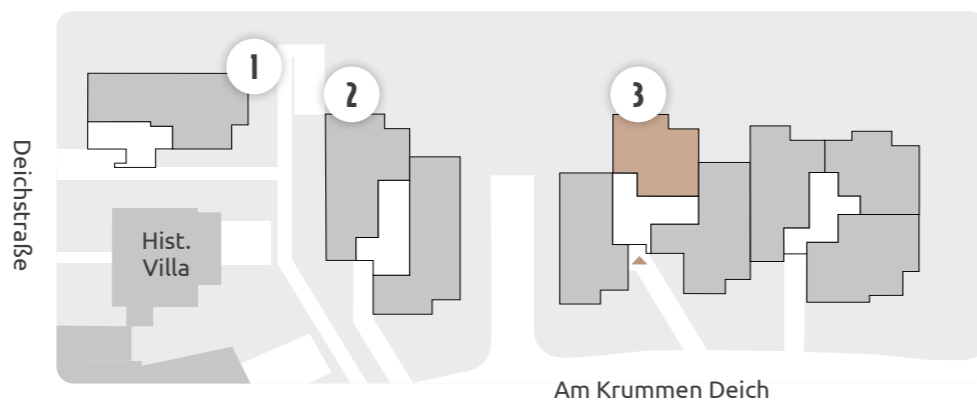
WOHNFLÄCHE CA. 57,9 M²

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



GLASOBERLICHT
ZWISCHEN BAD UND
SCHLAFBEREICH

ERDGESCHOSS



WOHNUNG 13

3 ZIMMER IM ERDGESCHOSS

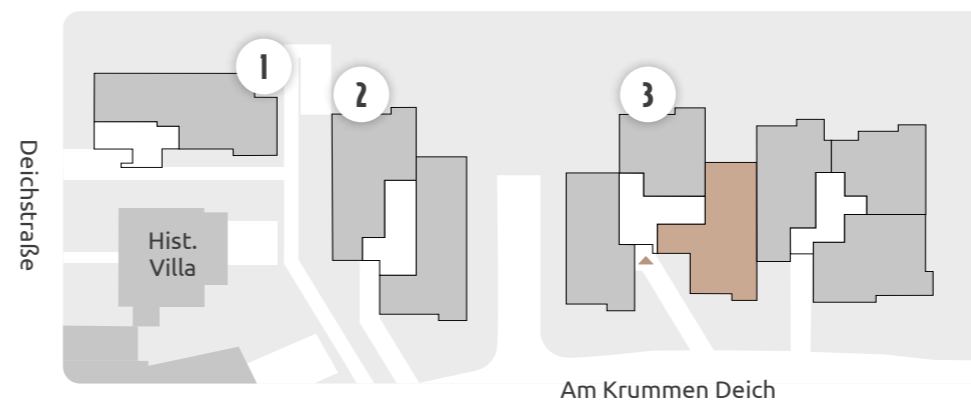
+ KELLER-
RAUM

Wohnen + Küche	27,76 m ²
Schlafen	14,53 m ²
Zimmer	12,94 m ²
Bad	7,45 m ²
Gäste-WC	2,43 m ²
Diele	8,01 m ²
Abstellraum	4,24 m ²
Balkon	3,27 m ²

WOHNFLÄCHE CA. 80,6 M²

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

ERDGESCHOSS



WOHNUNG 14

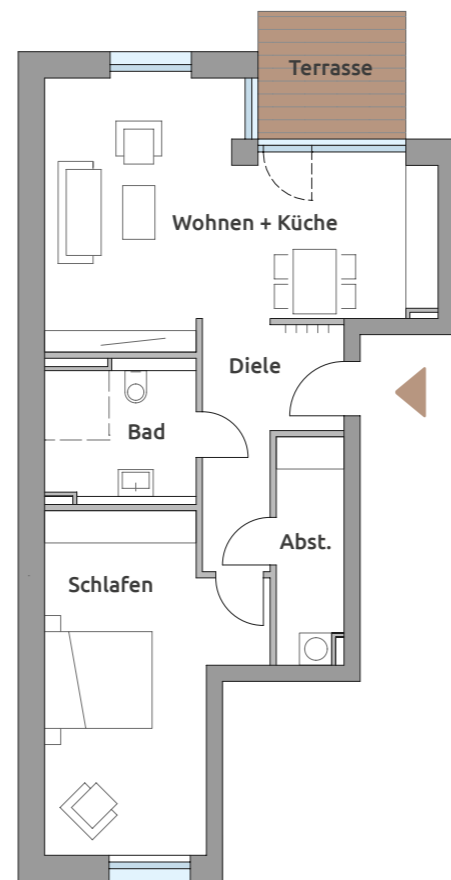
2 ZIMMER IM ERDGESCHOSS

+ KELLER-
RAUM

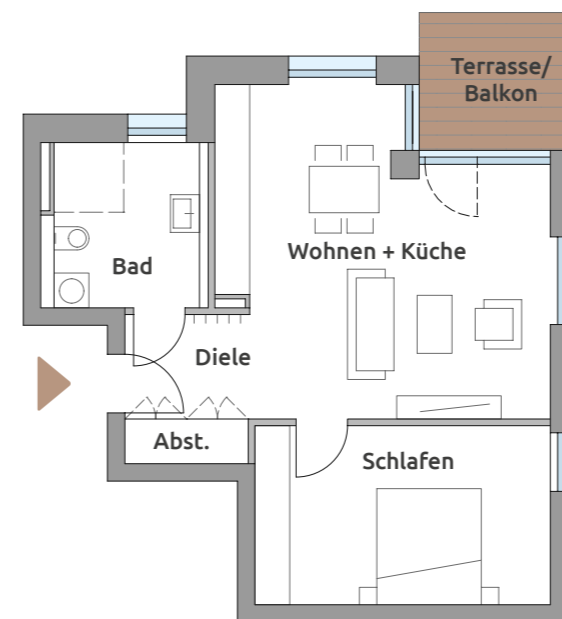
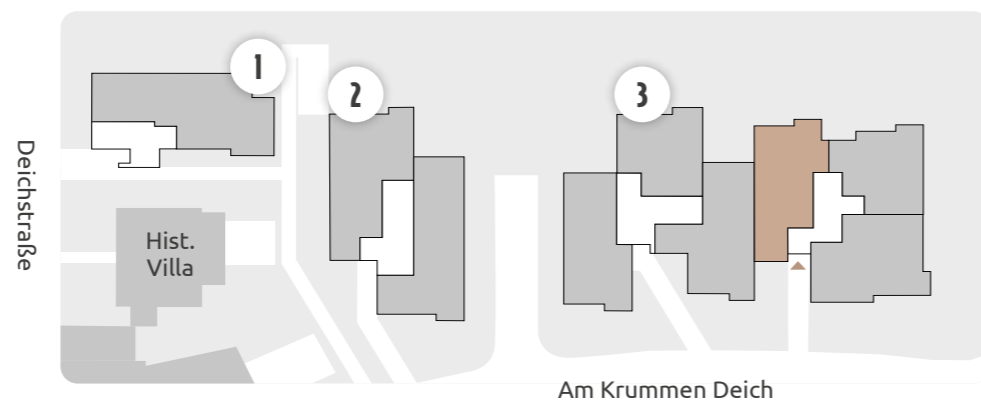
Wohnen + Küche	27,73 m ²
Schlafen	20,67 m ²
Bad	7,14 m ²
Diele	8,37 m ²
Abstellraum	5,14 m ²
Terrasse	3,27 m ²

WOHNFLÄCHE CA. 72,3 M²

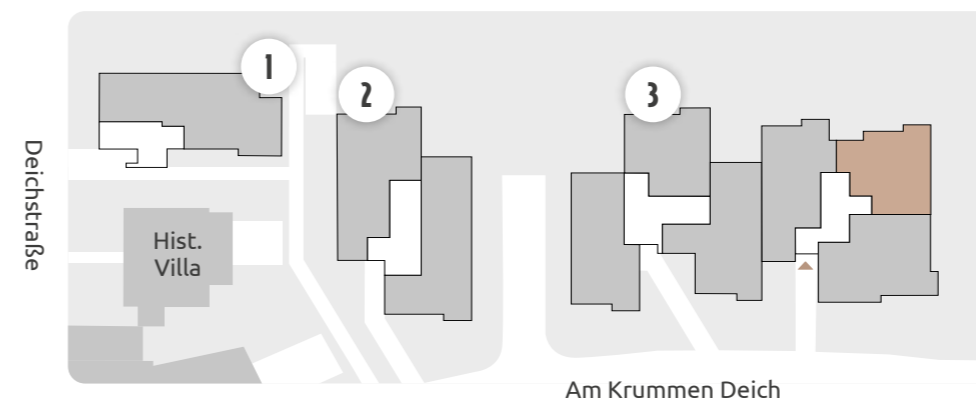
Alle Balkone, Terrassen und Dachterrassen sind nur anteilig (1/2) in die Wohnfläche einberechnet.



ERDGESCHOSS



ERDGESCHOSS



WOHNUNG 15, 21

2 ZIMMER IM EG + 1. OG

+ KELLER-
RAUM

Wohnen + Küche	27,14 m ²
Schlafen	15,47 m ²
Bad	7,81 m ²
Diele	3,61 m ²
Abstellraum	1,61 m ²

bei Wohnung 15

Terrasse	3,27 m ²
----------	---------------------

bei Wohnung 21

Balkon	3,15 m ²
--------	---------------------

WOHNFLÄCHE CA. 58,8 M²

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

WOHNUNG 16

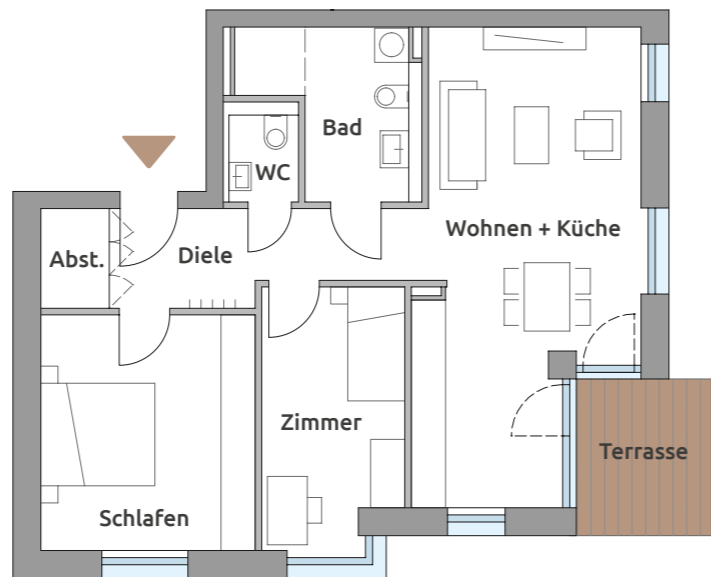
3 ZIMMER IM ERDGESCHOSS

+ KELLER-
RAUM

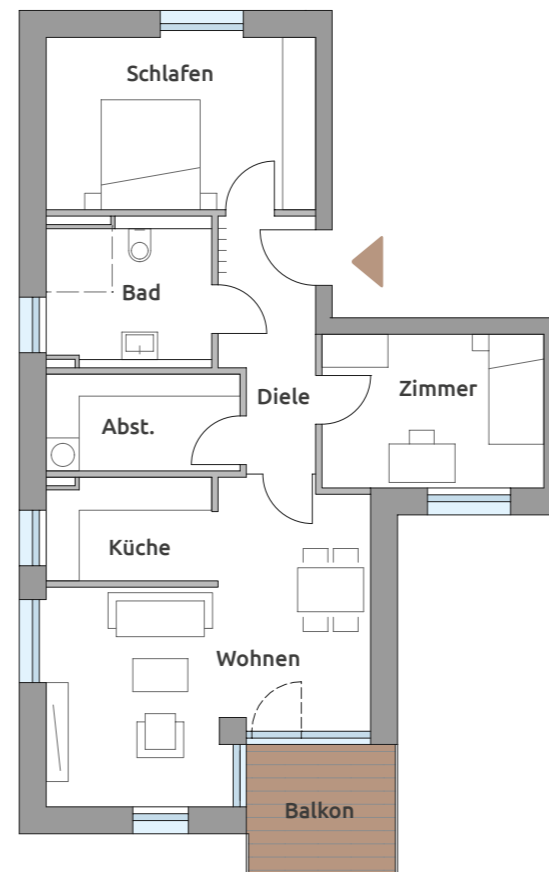
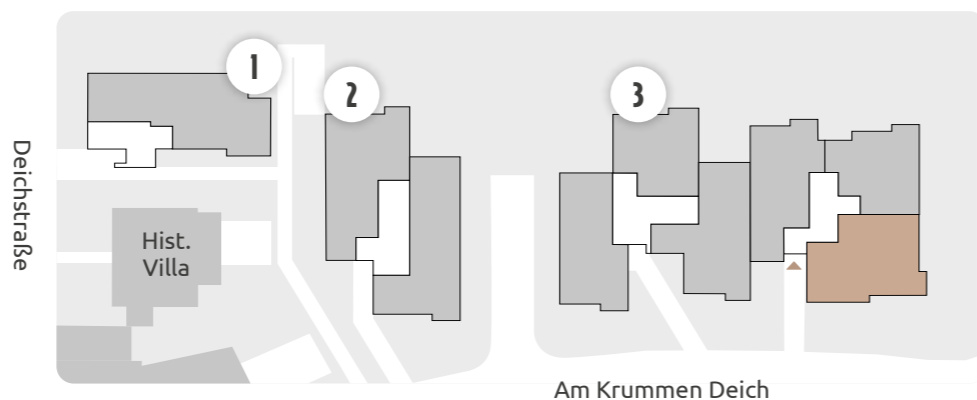
Wohnen + Küche	27,56 m ²
Schlafen	15,31 m ²
Zimmer	10,83 m ²
Bad	7,52 m ²
Gäste-WC	2,28 m ²
Diele	8,04 m ²
Abstellraum	2,07 m ²
Terrasse	3,27 m ²

WOHNFLÄCHE CA. 76,9 M²

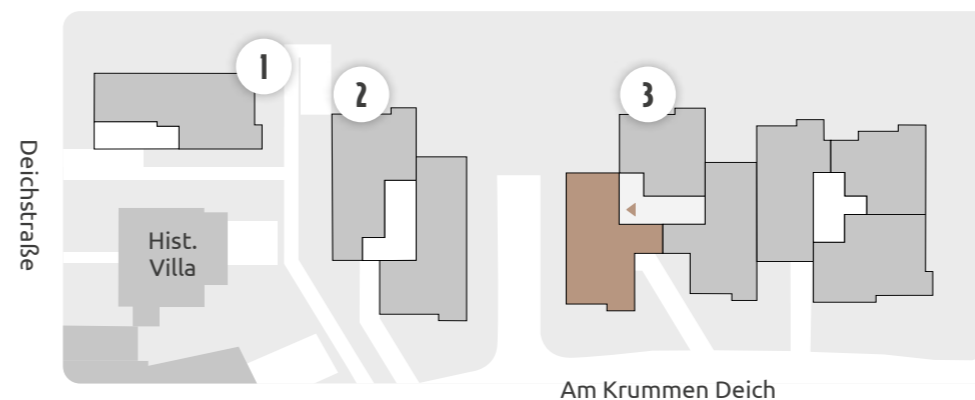
Alle Balkone, Terrassen und Dachterrassen sind nur anteilig (1/2) in die Wohnfläche einberechnet.



ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 17, 23

3 ZIMMER IM 1. + 2. OG

+ KELLER-
RAUM

Wohnen	23,98 m ²
Küche	5,45 m ²
Schlafen	15,13 m ²
Zimmer	11,11 m ²
Bad	7,76 m ²
Diele	7,15 m ²
Abstellraum	6,11 m ²
Balkon	3,15 m ²

WOHNFLÄCHE CA. 79,8 M²

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

WOHNUNG 19,25

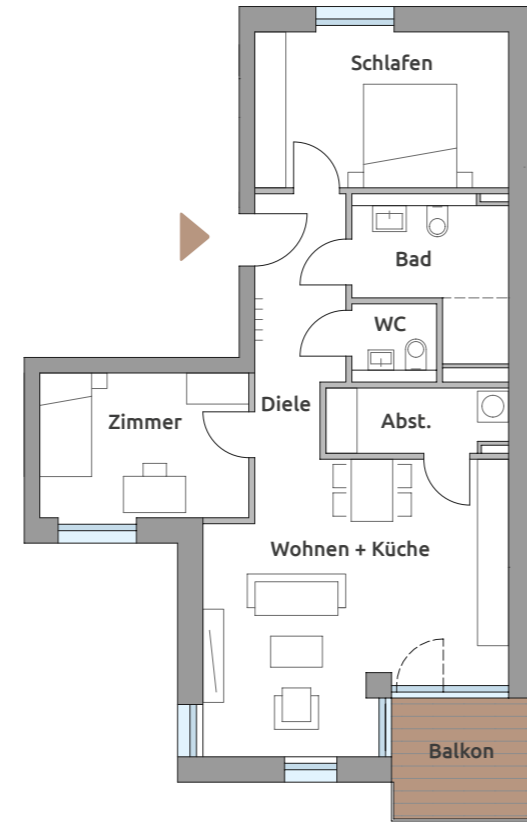
3 ZIMMER IM 1. + 2. OG

+ KELLER-
RAUM

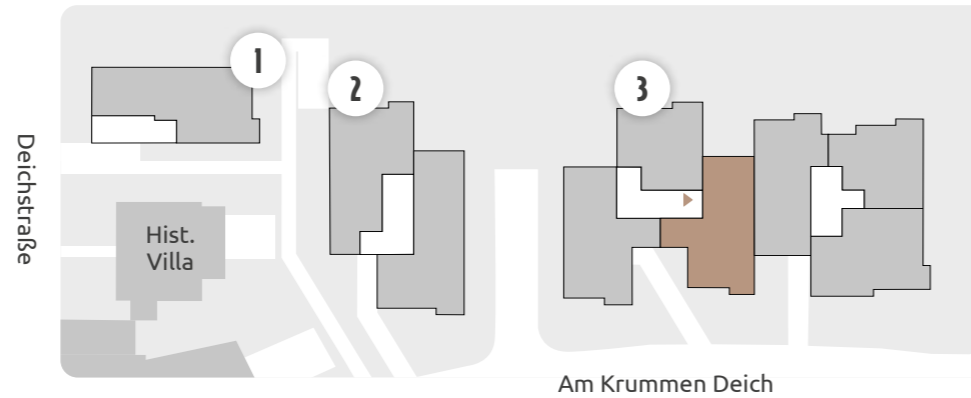
Wohnen + Küche	27,76 m ²
Schlafen	14,53 m ²
Zimmer	11,11 m ²
Bad	7,45 m ²
Gäste-WC	2,43 m ²
Diele	8,01 m ²
Abstellraum	4,24 m ²
Balkon	3,15 m ²

WOHNFLÄCHE CA. 78,7 M²

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



1. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 20

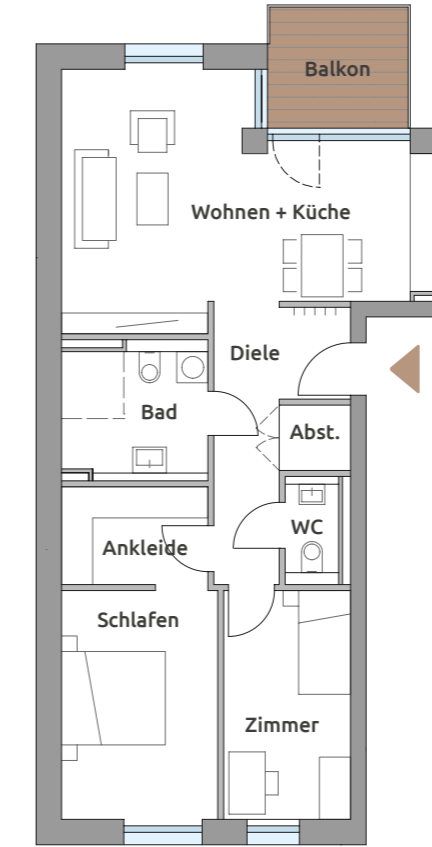
3 ZIMMER IM 1. OBERGESCHOSS

+ KELLER-
RAUM

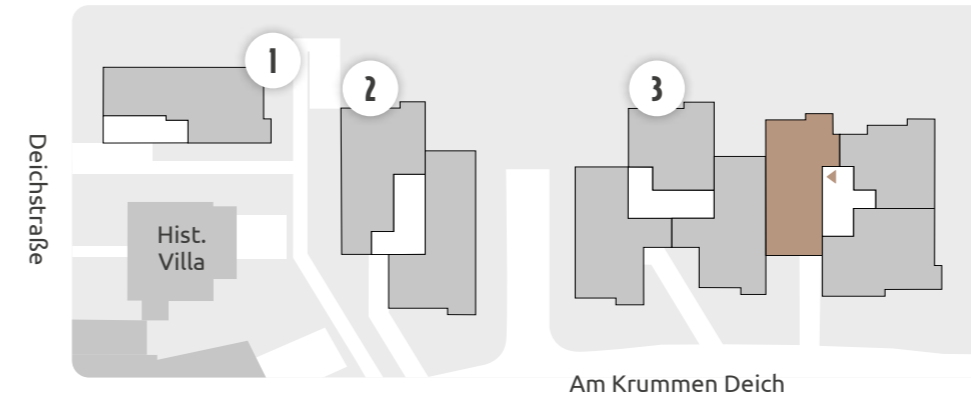
Wohnen + Küche	27,73 m ²
Schlafen	13,07 m ²
Zimmer	10,62 m ²
Ankleide	5,24 m ²
Bad	7,14 m ²
Gäste-WC	2,12 m ²
Diele	9,03 m ²
Abstellraum	1,56 m ²
Balkon	3,15 m ²

WOHNFLÄCHE CA. 79,7 M²

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



1. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 22

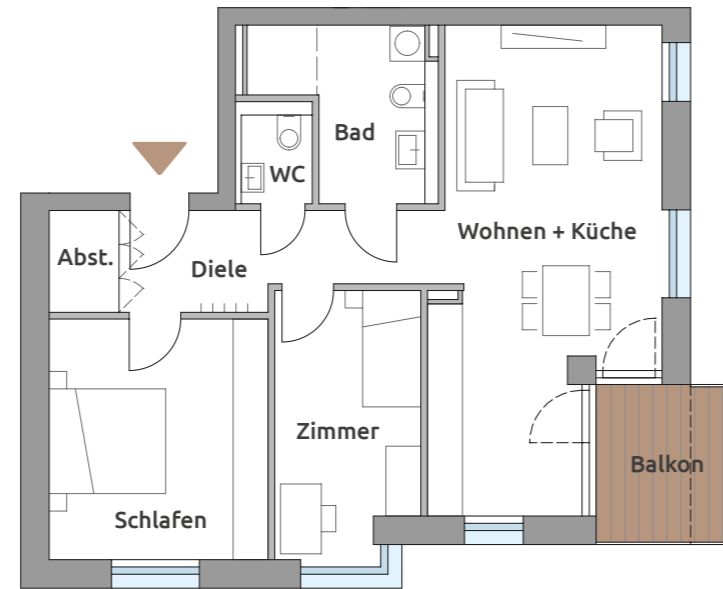
3 ZIMMER IM 1. OBERGESCHOSS

+ KELLER-
RAUM

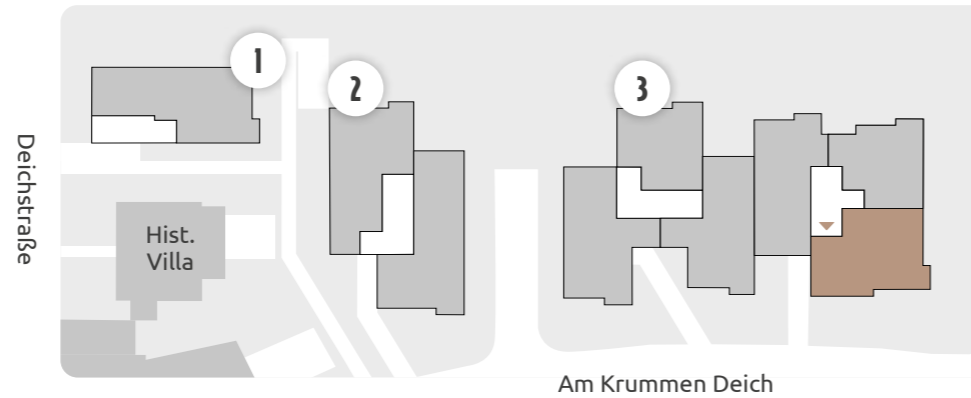
Wohnen + Küche	27,56 m ²
Schlafen	15,31 m ²
Zimmer	10,83 m ²
Bad	7,52 m ²
Gäste-WC	2,28 m ²
Diele	8,04 m ²
Abstellraum	2,07 m ²
Balkon	3,15 m ²

WOHNFLÄCHE CA. 76,8 M²

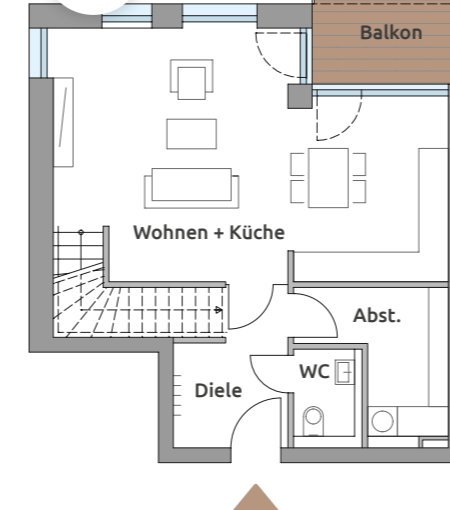
Alle Balkone, Terrassen und Dachterrassen sind nur anteilig (1/2) in die Wohnfläche einberechnet.



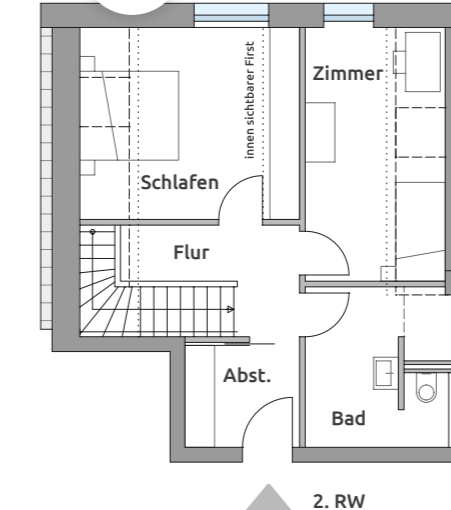
1. OBERGESCHOSS



2. OG

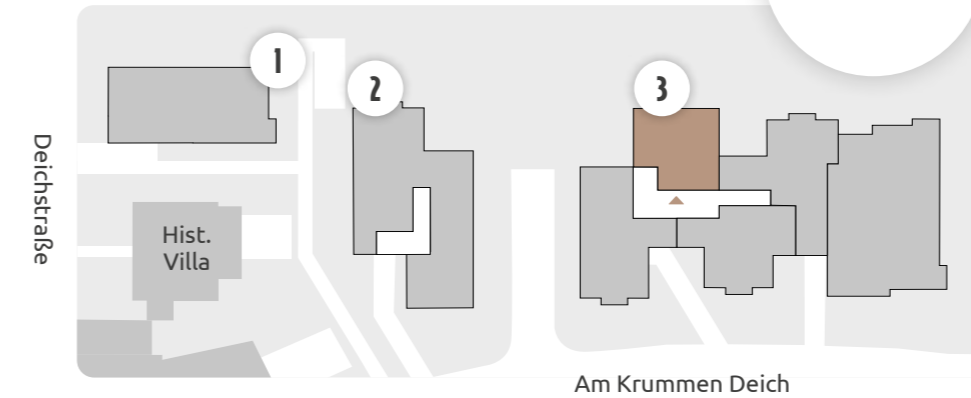


DG



2. OBERGESCHOSS

MAISONETTE



WOHNUNG 24

3 ZIMMER IM 2. OG + DG

+ KELLER-
RAUM

2. Obergeschoss	
Wohnen + Küche	34,08 m ²
Abstellraum	6,77 m ²
Diele	6,25 m ²
Gäste-WC	2,73 m ²
Balkon	3,73 m ²

Dachgeschoss	
Schlafen	15,50 m ²
Zimmer	12,32 m ²
Bad	9,47 m ²
Flur	5,48 m ²
Abstellfläche	4,72 m ²

WOHNFLÄCHE CA. 101,1 M²

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

WOHNUNG 26

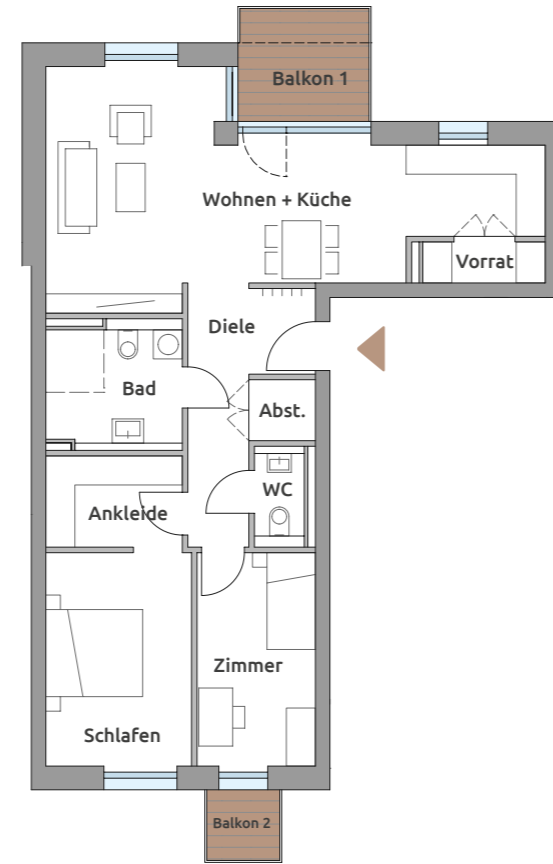
3 ZIMMER IM 2. OBERGESCHOSS

+ KELLER-
RAUM

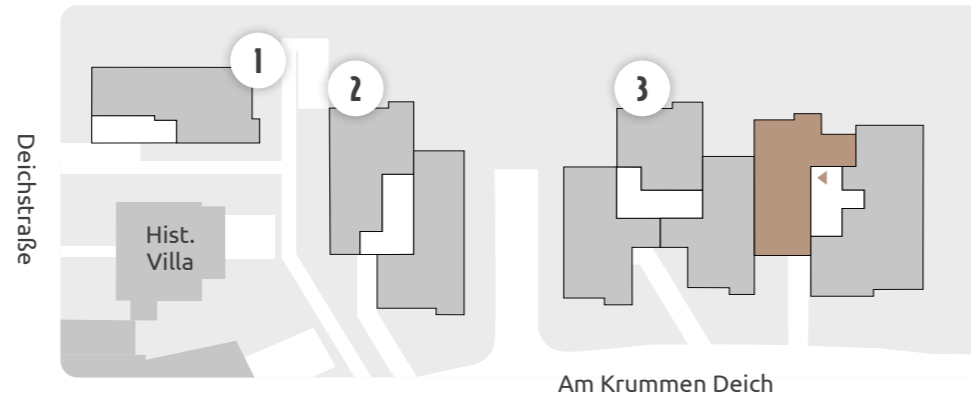
Wohnen + Küche	33,53 m ²
Schlafen	13,07 m ²
Zimmer	10,62 m ²
Ankleide	5,24 m ²
Bad	7,14 m ²
Gäste-WC	2,12 m ²
Diele	9,03 m ²
Abstellraum	1,56 m ²
Vorrat	2,11 m ²
Balkon 1	3,15 m ²
Balkon 2	1,10 m ²

WOHNFLÄCHE CA. 88,7 M²

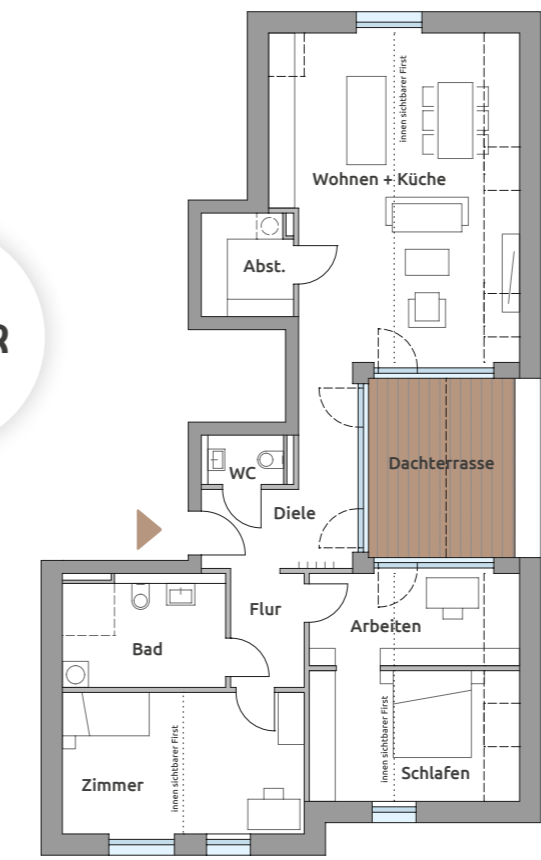
Alle Balkone, Terrassen und Dachterrassen sind nur anteilig (1/2) in die Wohnfläche einberechnet.



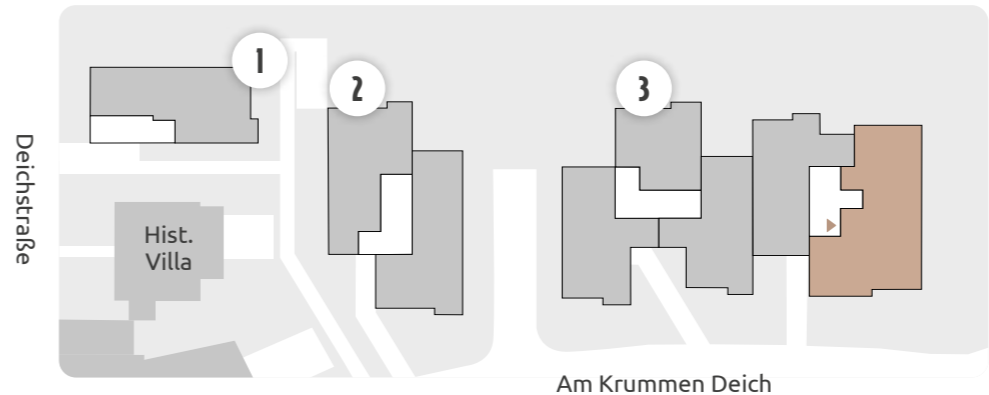
2. OBERGESCHOSS



INNEN
SICHTBARER
FIRST



2. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 27

3 ZIMMER IM 2. OBERGESCHOSS

+ KELLER-
RAUM

Wohnen + Küche	37,32 m ²
Schlafen	13,15 m ²
Zimmer	17,89 m ²
Arbeiten	9,28 m ²
Bad	9,45 m ²
Gäste-WC	2,12 m ²
Diele	9,83 m ²
Flur	4,38 m ²
Abstellraum	4,84 m ²
Dachterrasse	6,96 m ²

WOHNFLÄCHE CA. 115,2 M²

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

WOHNUNG 28

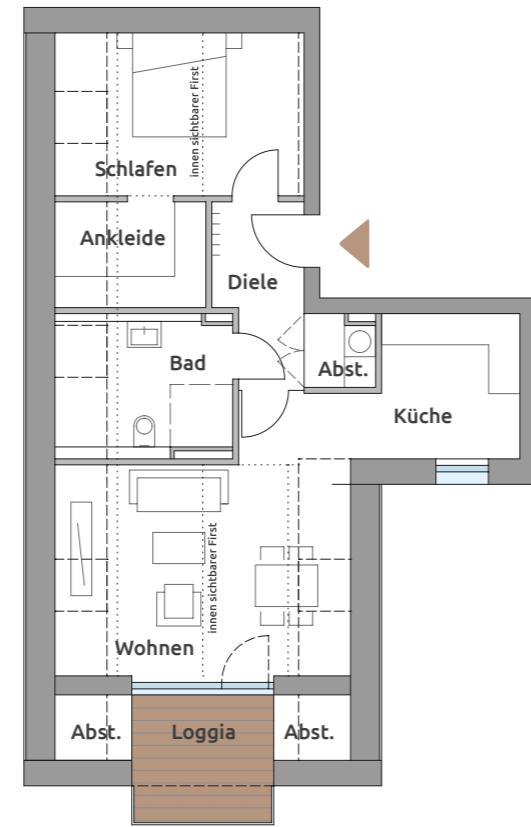
2 ZIMMER IM DACHGESCHOSS

+ KELLER-
RAUM

Wohnen	22,40 m ²
Küche	7,32 m ²
Schlafen	13,41 m ²
Ankleide	4,92 m ²
Bad	7,76 m ²
Diele	5,46 m ²
Abstellraum	1,79 m ²
Abstellfläche 1	1,21 m ²
Abstellfläche 2	1,28 m ²
Loggia	3,33 m ²

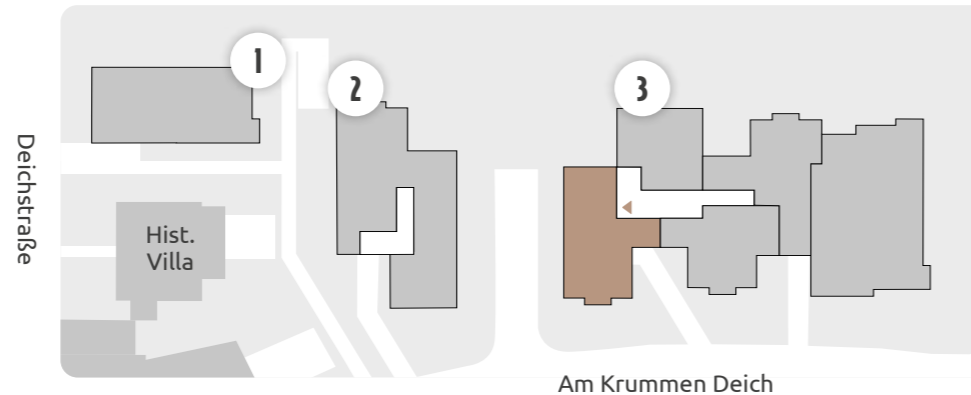
WOHNFLÄCHE CA. 68,9 M²

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



**INNEN
SICHTBARER
FIRST**

DACHGESCHOSS



Am Krummen Deich

WOHNUNG 29

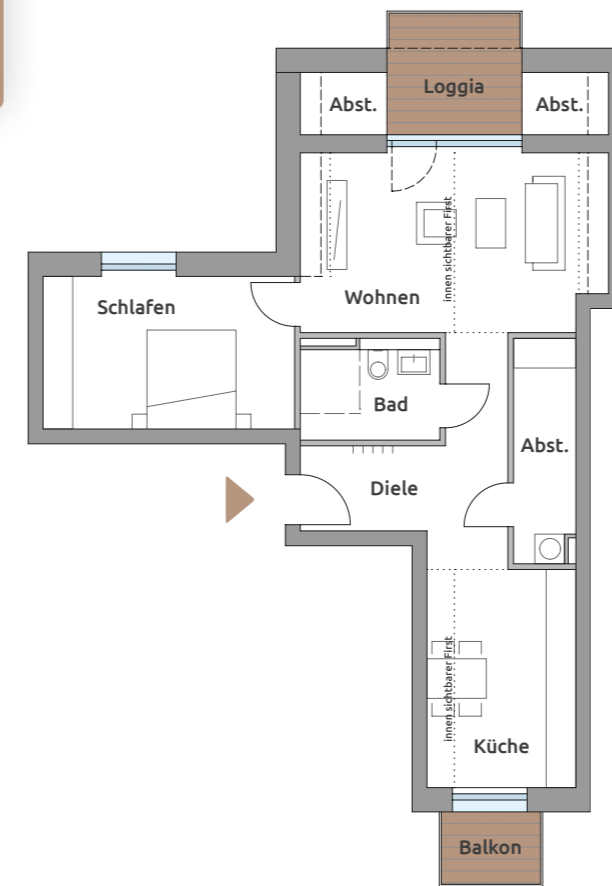
2 ZIMMER IM DACHGESCHOSS

+ KELLER-
RAUM

Wohnen	20,97 m ²
Küche	14,15 m ²
Schlafen	15,45 m ²
Bad	5,44 m ²
Diele	9,80 m ²
Abstellraum	5,52 m ²
Abstellfläche 1	1,98 m ²
Abstellfläche 2	1,98 m ²
Loggia	3,33 m ²
Balkon	1,47 m ²

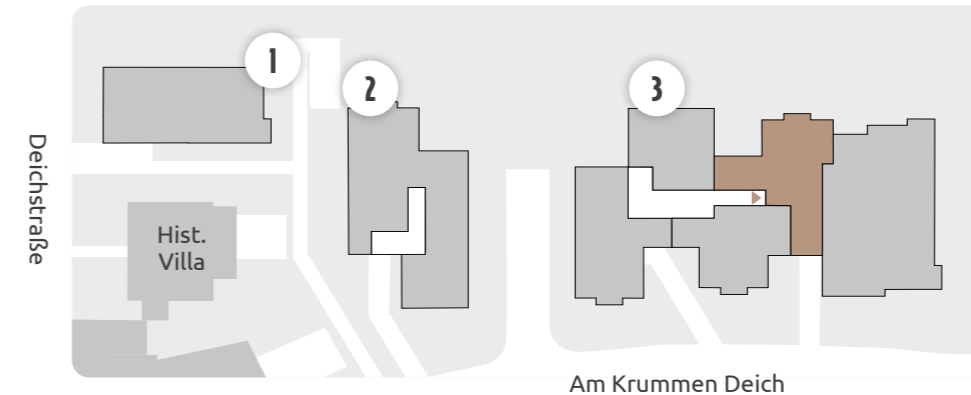
WOHNFLÄCHE CA. 80,1 M²

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



**INNEN
SICHTBARER
FIRST**

DACHGESCHOSS



Am Krummen Deich

WOHNUNG 30

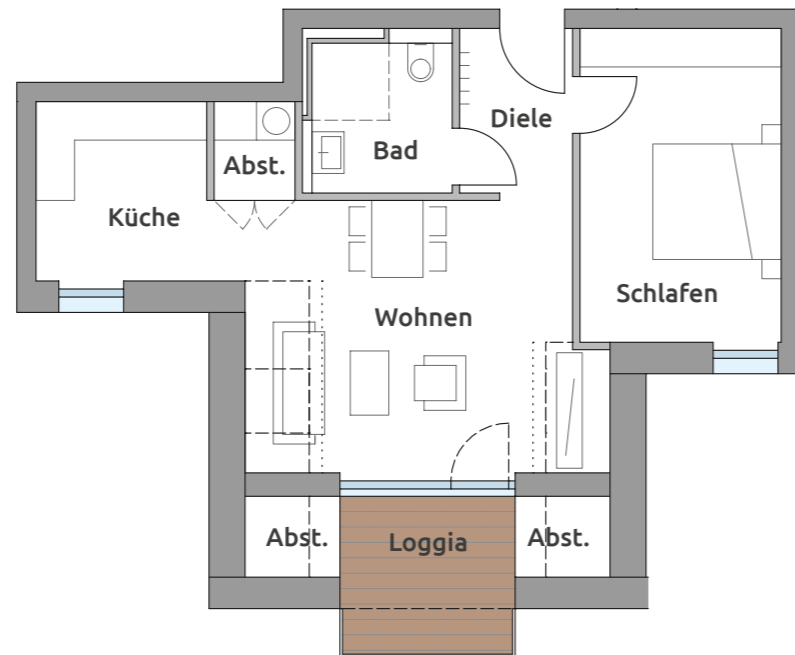
2 ZIMMER IM DACHGESCHOSS

+ KELLER-
RAUM

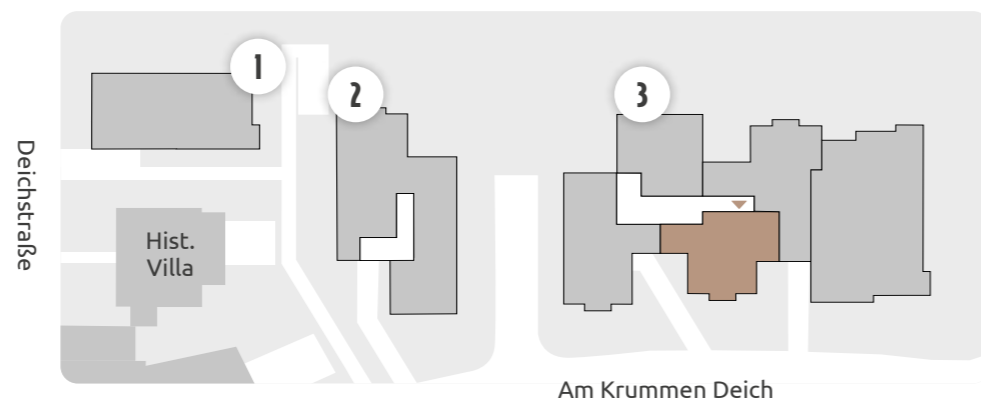
Wohnen	21,12 m ²
Küche	7,32 m ²
Schlafen	15,10 m ²
Bad	5,42 m ²
Diele	4,45 m ²
Abstellraum	1,91 m ²
Abstellfläche 1	1,34 m ²
Abstellfläche 2	1,34 m ²
Loggia	3,33 m ²

WOHNFLÄCHE CA. 61,3 M²

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



DACHGESCHOSS



HAUS 3



Unverbindliche Darstellung | Änderungen vorbehalten

08 SALLIER & SCHRÖDER

ZWEI STARKE PARTNER AUS DER REGION

Bei diesem Projekt haben Sie die geballte Immobilienkompetenz aus Lüneburg und Winsen an Ihrer Seite. Sowohl Sallier Immobilien als auch Schröder Immobilien beherrschen mehr als den normalen Haus- und Wohnungsverkauf. Beide Unternehmen haben sich den Fortschritt auf die Fahne geschrieben, ohne ihre Wurzeln zu vergessen. Zahlreiche Bauvorhaben wurden in den letzten Jahrzehnten geplant und realisiert, und zwar immer mit dem richtigen Gespür für Innovation und zugleich solider Beständigkeit.

Auf zu neuen Wegen: Für dieses besondere Projekt haben sich beide Firmen zusammengesetzt. Bei der „Mühlenbauerei“ kommen die gesammelten Erfahrungen von Sallier und Schröder mit dem Können eines erfahrenen

Architekten und der Leidenschaft für schöne Häuser zusammen.

Profitieren Sie von dem Know-How zweier inhabergeführter Unternehmen und einem großen Netzwerk an Bauunternehmen, Handwerkern, Investoren und anderen Geschäftspartnern.

Wir freuen uns auf Sie!

Unser Service für Eigentümer

Sie besitzen bereits eine Immobilie? Im Rahmen unseres Rundum-Services bieten wir Ihnen eine kostenfreie und unverbindliche Werteschätzung Ihrer Bestandsimmobilie an.



ENTSPRICHT DIESES BAUPROJEKT IHREM LEBENSGEFÜHL?

Dann setzen Sie sich mit uns in Verbindung. Gern stellen wir Ihnen dieses attraktive Neubauprojekt in einem persönlichen Gespräch vor.

Wichtige Hinweise:

Alle Eigentumswohnungen in der Mühlenbauerei werden **provisionsfrei** verkauft – es fällt **keine Maklercourtage** an. Individuelle Grundrissänderungen sind kostenpflichtig. Die **Kfz- und Tiefgaragenstellplätze** sind den Wohnungen fest zugeordnet und **nicht im Kaufpreis enthalten**.

Bitte berücksichtigen Sie bei Ihrer Finanzierungsplanung auch die üblichen **Erwerbsnebenkosten** (ca. 2 % Notar- und Gerichtskosten sowie 5 % Grunderwerbsteuer).



SABINE WENZEL & TOBIAS SCHMIDT

Auf dem Meere 47 | 21335 Lüneburg

(04131) 24 20 24
s.wenzel@sallier.de



SALLIER
IMMOBILIEN



STEFANIE GASER

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

(04171) 88 18 11
gaser@schroederimmobilien.de

SCHRÖDER[®]
IMMOBILIEN
SEIT 1990

PARTNERUNTERNEHMEN

BAUTRÄGER

DIE MÜHLENBAUEREI
W I N S E N 

FINANZIERUNGSPARTNER

 Kreissparkasse
Soltau

GENERALUNTERNEHMER

 BUX
BAU.

BERATUNG & VERKAUF

 SALLIER
IMMOBILIEN

UND

 SCHRÖDER®
IMMOBILIEN
SEIT 1990

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 Stützpfiler 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.

