



**A&A IMMOBILIEN GMBH**

Drochtersen, Neubauprojekt Triftweg 63  
Wohnen, wo andere Urlaub machen!

# INHALT

- 03 Lage
- 04 Beschreibung
- 06 Ausstattung
- 09 Grundriss
- 14 Bildergalerie
- 16 Mietpreise
- 17 Kontakt





## LAGE

Das neue Bauprojekt im Herzen der Kehdinger Heimat. Drochtersen bietet alles für den täglichen Bedarf: Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, Kitas und Schulen.

Die Elbinsel Krautsand, Rad- und Wanderwege entlang der Elbe sind beliebte Ausflugsziele. Charakteristisch für dieses Erholungsgebiet ist der lange Elbsandstrand.

## BESCHREIBUNG

In moderner KfW 55 Energiebauweise entsteht dieses gutgeschnittene und moderne Bauprojekt. Es besitzt 2 Schlafzimmer und einen Wohn-/Essbereich mit einer offenen und modernen Küche. Das Tageslichtbadezimmer glänzt durch sein modernes Design und seine hochwertige Einrichtung.

Die Highlights sind Ihr **eigener Eingang sowie Garten** mit Terrasse (EG) oder Balkon (OG). Der Garten kann individuell gestaltet werden. Die Gärten der EG-Wohnungen sind zur Südseite und die der OG Wohnungen zur Nordseite ausgerichtet, was im Sommer für angenehme Temperaturen sorgt.

Dort können Sie entspannte Abende mit Ihrer Familie beim gemeinsamen Grillen verbringen.

Status	Neubau
Adresse	Triftweg 63, 21706 Drochtersen
Objektnummer	4 Wohneinheiten (WE)
Objektyp	Doppelhaus mit 4 eigenständig zugängigen Wohnungen
Wohnfläche	74 - 80 m <sup>2</sup>
Stellplätze	4
Garten	Jede WE verfügt über einen eigenen Garten auf dem ca. 700 qm großen Grundstück
Anzahl Zimmer pro WE	3
Anzahl Schlafzimmer pro WE	2

Anzahl Badezimmer pro WE	1
Befuerung	Fernwärme
Heizungsart	Fußbodenheizung
Verfügbar ab (Datum)	1. April 2024
Internet	Breitband Internet / Glasfaser
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Bauweise	Massiv, Verblendmauerwerk, Satteldach
Mindestmietdauer	2 Jahre
Energieeffizienzklasse	A+
Bauunternehmen	Lemke Bau GmbH
Bauherrin	A&A Immobiliengesellschaft



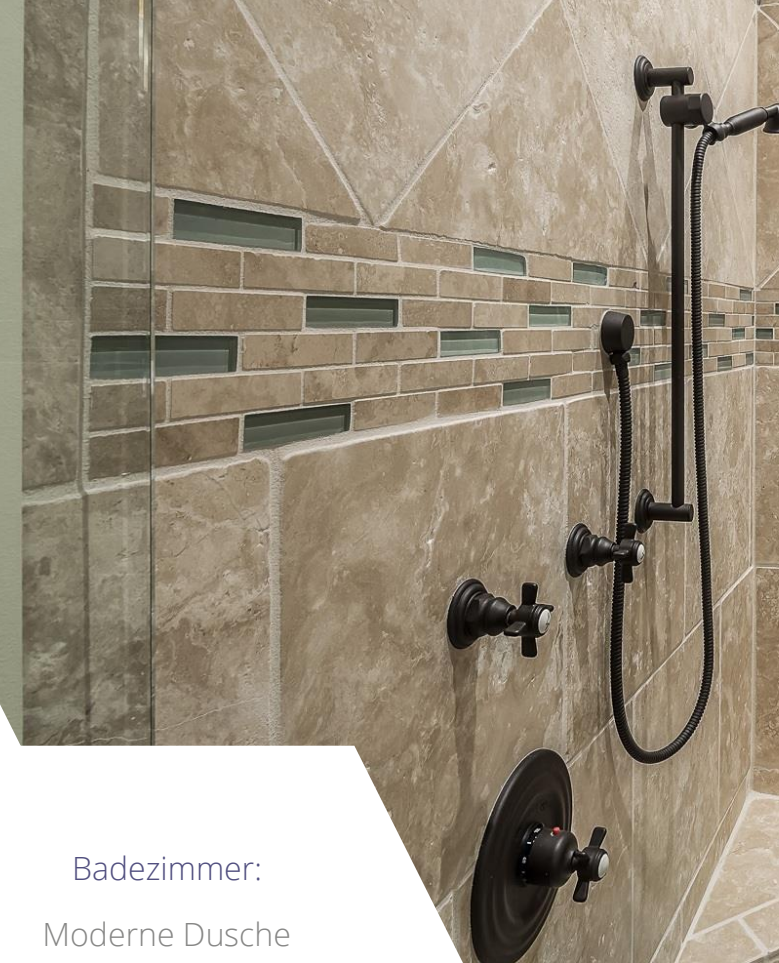
*Sämtliche Bilder sind Musterbilder  
und stehen nicht in Verbindung mit  
dem Bauobjekt.*

# AUSSTATTUNG



## Wohn- Esszimmer:

Lichtdurchflutet mit direktem Zugang zur Terrasse. Es bietet Platz für eine gemütliche Sofalandschaft und einen Esstisch.



## Badezimmer:

Moderne Dusche

Waschbecken von Villery & Boch

Wandhängendes WC von Villery & Boch

Helle moderne Fliesen sorgen für Wohlfühlgefühl

*Sämtliche Bilder sind Musterbilder und stehen nicht in Verbindung mit dem Bauobjekt.*

### Schlafzimmer:

Ein Raum der Ruhe und Erholung mit ausreichend Platz für einen geräumigen Kleiderschrank lädt hier zur Entspannung ein.



### Küche:

Die maßangefertigte Küchenzeile mit modernen Elektrogeräten, glänzend weiße Front. Platz für eigene Spülmaschine und eigenes Kühlgefriergerät nach Bedarf. Es können weitere Schränke und Küchenelemente beim Küchenstudio auf eigene Kosten bestellt werden

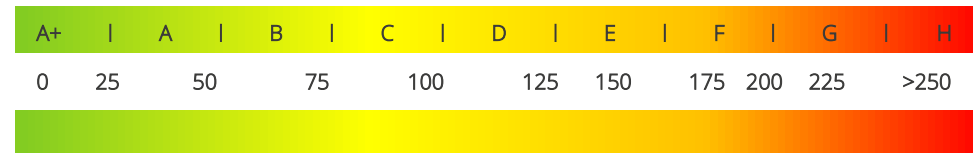
*Sämtliche Bilder sind Musterbilder und stehen nicht in Verbindung mit dem Bauobjekt.*

# AUSSTATTUNG

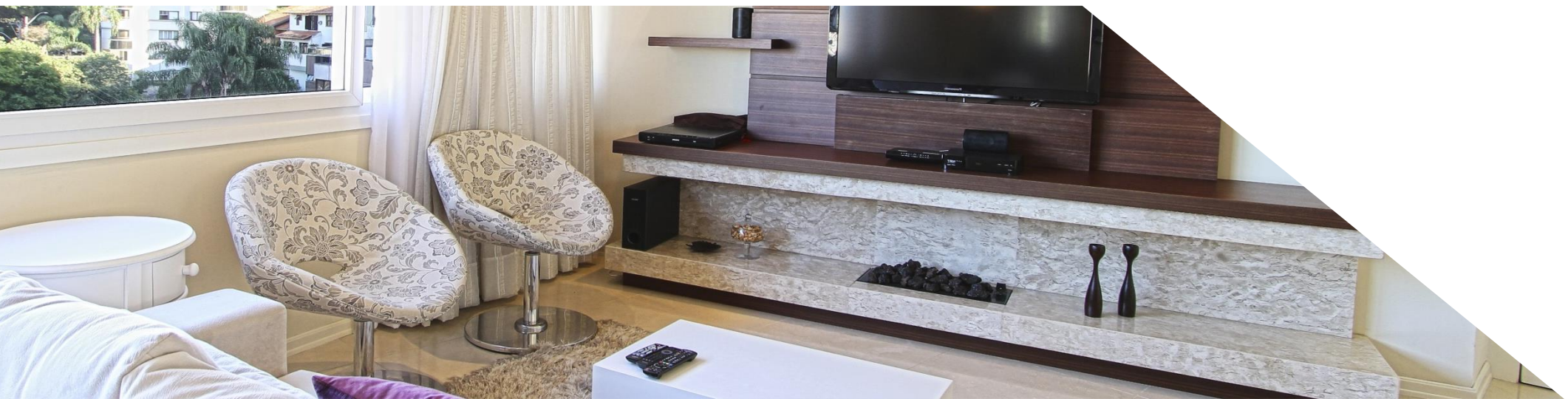
- ✓ Helle Fliesen im Bad
- ✓ Helles, beständiges Vinyl mit Trittschalldämmung in Holzoptik in den übrigen Räumen
- ✓ Weiße Fensterrahmen
- ✓ Fenster mit Dreifachverglasung von Gealan
- ✓ Nutzfläche auf dem Dachboden für die Wohnungen im OG
- ✓ Weiße Eingangstüren massiv und einbruchssicher mit RC2 Beschlägen
- ✓ Alle Fenster mit manuellen Rollos, ausgenommen sind die Dachfenster
- ✓ EG: 12 qm Terrasse als Nutzfläche pro WE
- ✓ OG: 4 qm Balkon und 26 qm Dachboden (begehbar) als Nutzfläche pro WE

Energiebedarf:

↓ Heizwärmebedarf  
 $\leq 15 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$

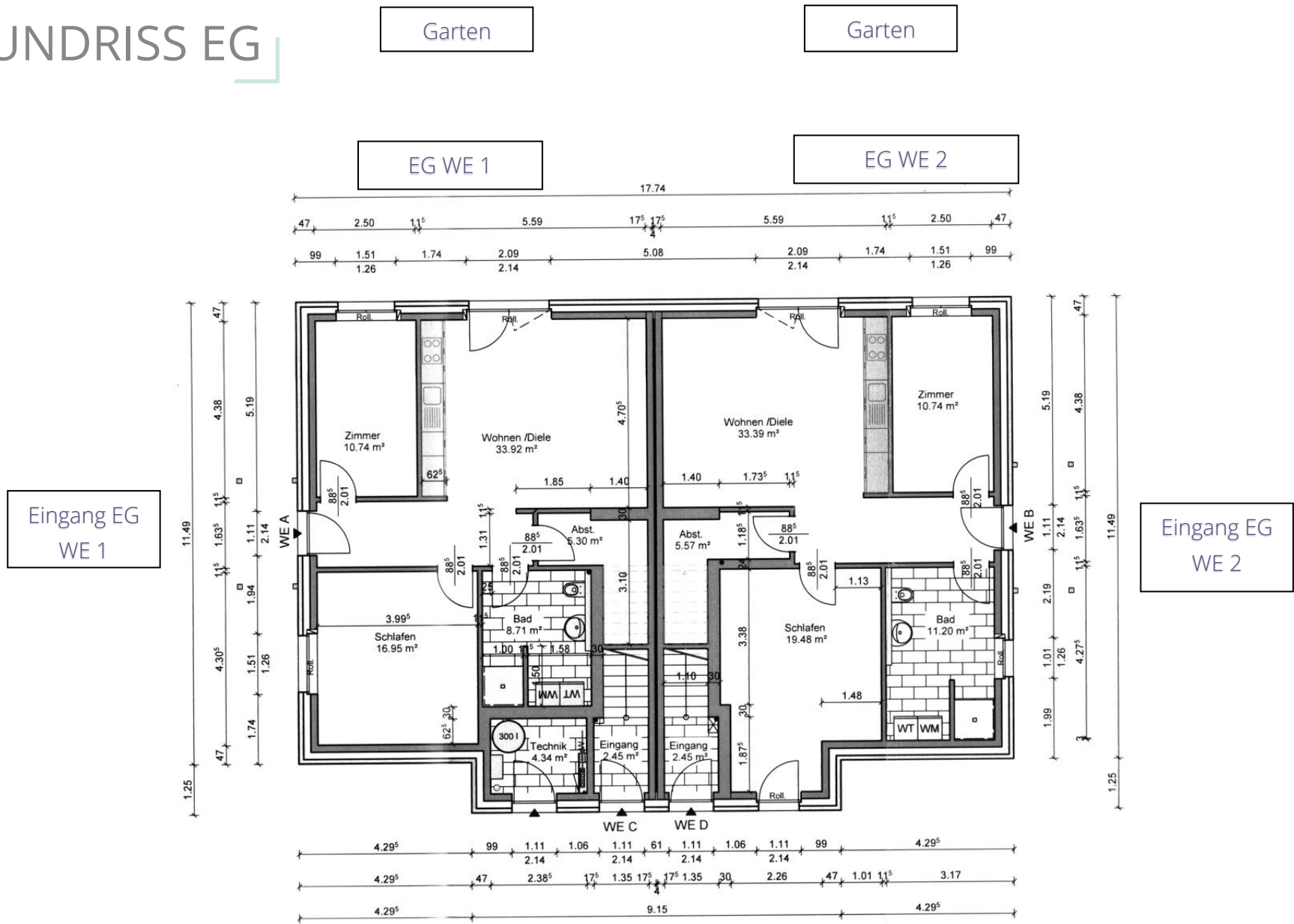


↑ Primärenergiebedarf  
 $\leq 35 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$

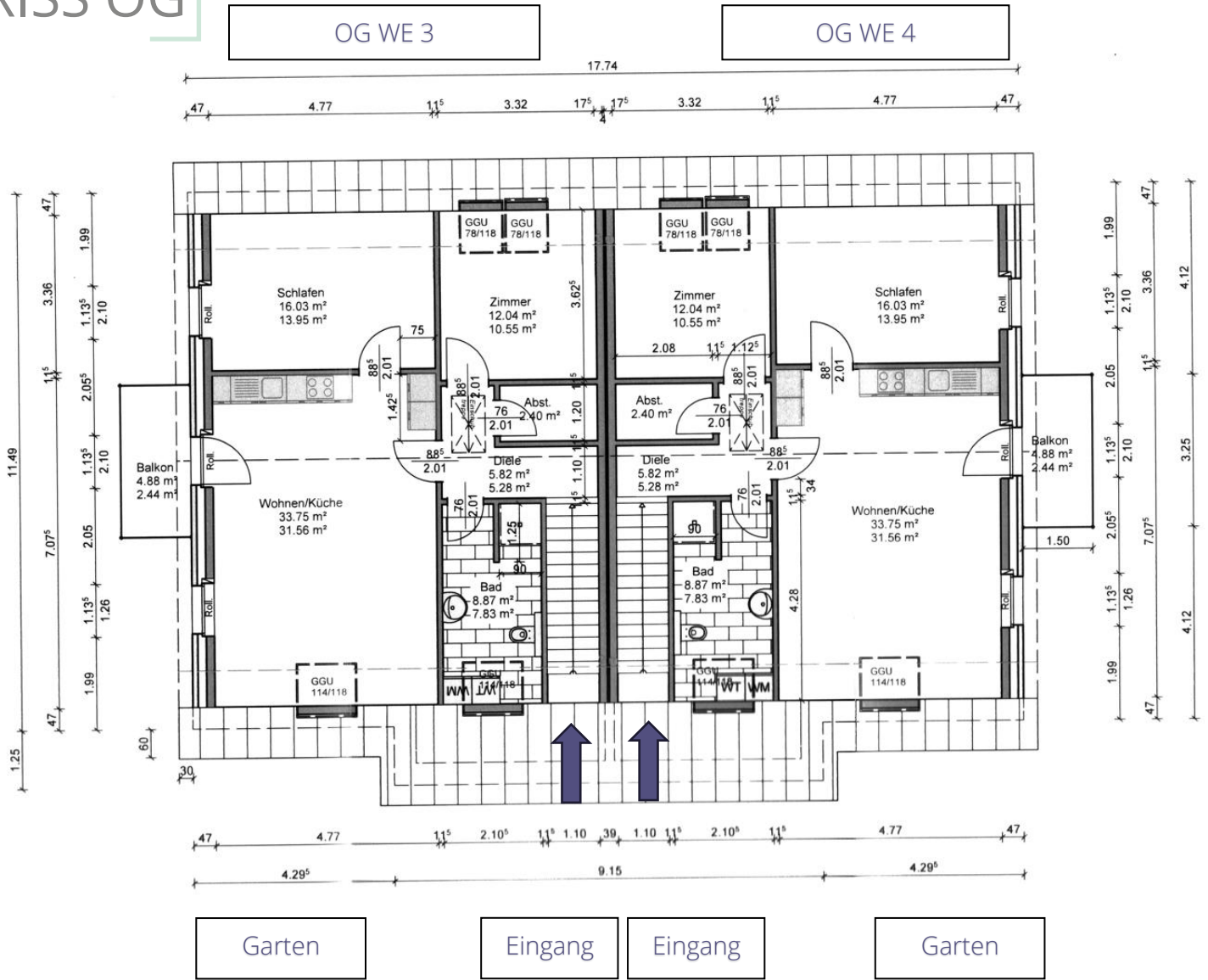




# GRUNDRISS EG



# GRUNDRISS OG



# ANSICHTEN SW+SO



# ANSICHTEN NO+NW

Nordost



Nordwest



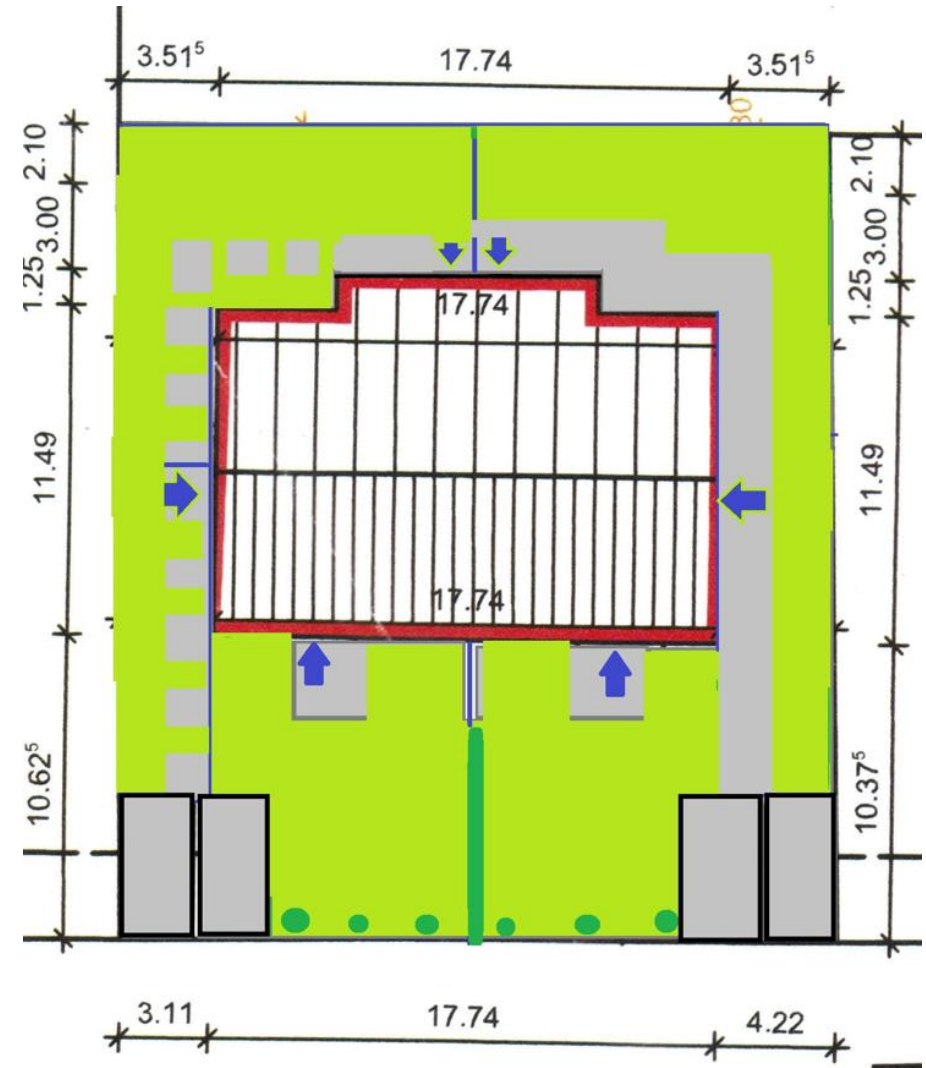
# GALERIE EINRICHTUNG

## AUßENANLAGE

- ✓ Pflastersteine in Hellgrau
- ✓ Außenbeleuchtung
- ✓ Hecke zur Straßenseite
- ✓ Die konkrete Planung der Außenanlage ist in Arbeit
- ✓ Die Terrassen der Wohnungen im EG werden mit einem Sichtschutz getrennt



*Sämtliche Bilder sind Musterbilder und können von den Einbauten abweichen.*





*Sämtliche Bilder sind Musterbilder  
und können von den Einbauten  
abweichen.*

Elbinsel Krautsand, nur 5 Minuten  
entfernt



# MIETPREISE



Bildquelle: [Elbinsel Krautsand zwischen Stade und Cuxhaven \(elbstrand-resort.de\)](http://elbstrand-resort.de)

WE	Qm Wohnfläche	Zimmer	Nettokaltmiete/Monat in €	NK/Monat in €	Stellplatz/Monat in €	Kaution in €
EG WE 1	76	3	912	307*	30	2736
EG WE 2	80	3	960	307*	30	2880
OG WE 3	74	3	888	285*	30	2644
OG WE 4	74	3	888	285*	30	2644

\*Die NK enthalten Wasser und Heizkosten. Bei den aufgeführten Nebenkosten inkl. Heizkosten handelt es sich um eine grobe Schätzung. Die konkreten Werte werden von der Verwaltung auf Basis der Personenhaushalte berechnet. Nicht enthalten sind der Winterdienst und Gärtnerarbeiten, da jeder Mieter für die Pflege des eigenen Gartens sowie der Gehwege zum Eingang der Wohnung zuständig ist.



## KONTAKT



### **Ihr Ansprechpartner**

Herr Benjamin Afshari

Tel. 0160/2011285

E-Mail: [benjamin@afshari.de](mailto:benjamin@afshari.de)

A&A Immobiliengesellschaft mbH

Forsmannstraße 14 B

22303 Hamburg

Deutschland