

# IHR RAUMWUNDER-TRAUMHAUS AM BERNSTEINSEE



Wohnkonzepte für Menschen im besten  
und im allerbesten Alter





Ihre langfristige Wertanlage



RAUMWUNDER

TRAUMHAUS

am BernsteinSee





# VORWORT

Die Broschüre soll Ihnen ein Projekt näherbringen, welches in dieser Form bisher wohl noch nie oder zumindest sehr selten realisiert wurde. Raumoptimierte Bungalows mit einer Wohnfläche von 48 m<sup>2</sup> bis 75 m<sup>2</sup> + Terrasse und Carport, auf eigens dafür zugeschnittenen Grundstücken von 300 m<sup>2</sup> bis 450 m<sup>2</sup> und je nach Bedarf auch darüber hinaus.

Mit dieser außergewöhnlichen Maßnahme entsprechen wir sowohl dem Wunsch der „Best-Ager-Generation“ nach barrierearmen, reduzierten Wohnraum als Eigennutzer oder Mieter, als auch einer überschaubaren Investitionsgröße für Menschen, die Ihr Geld sinnvoll investieren wollen, um Ihr Vermögen zu sichern oder sich eine verlässliche Zusatzeinnahme zu schaffen.

So eignet sich also gerade dieses Marktsegment hervorragend für Kapitalanleger durch seriöse, zuverlässige, geprüfte Mieter die Immobilie als gewinnbringende Kapitalanlage in den Fokus der potentiellen Investitionen zu rücken. Ob dies mit derzeit eher wenig ertragreichem Eigenkapital oder mit äußerst günstigem Fremdkapital geschieht, richtet sich dabei grundsätzlich nach den Lebensumständen des potentiellen Investors - also nach Ihnen.

**Gern stehen wir Ihnen für all Ihre Fragen in jedem Fall hilfreich zur Seite! Denn nur so werden Sie langfristig glücklich mit Ihrer Investition!**



Blick auf die Siedlung am BernsteinSee



Blick auf den BernsteinSee





# IHR RAUMWUNDER TRAUMHAUS AM BERNSTEINSEE



Ausschnitt der Vogelperspektive auf die Siedlung am BernsteinSee

## Der BernsteinSee bei Gifhorn & Wolfsburg

In der Südheide, etwa 15 km nordöstlich von Gifhorn bzw. 18 km nordwestlich der bedeutenden Autostadt Wolfsburg, befindet sich das traumhafte Erholungsgebiet des BernsteinSees. Hier nutzen Menschen Auszeit, machen Kurzurlaub oder genießen die Ferien.

Rund 150 Meter vom Sandstrand des Sees entfernt beginnt ein außergewöhnlicher Lebensraum mit vielen neuen barrierefreien Bungalows und sehr geschmackvollen und gemütlichen Einfamilienhäusern mit max. 1.5geschossiger Bebauung, liebevoll angelegten Gärten und dem Duft der Heidelandschaft.

Der Elbe-Seitenkanal, direkt nebenan und lädt zu langen Spaziergängen oder zum Radfahren ein. Der BernsteinSee liegt in der Gemeinde Sassenburg / Stüde, im Landkreis Gifhorn und ist ein beliebtes Ausflugs- und Urlaubsziel für Jung und Alt. Der ehemalige Zelt- und Campingplatz wurde durch eine Neufassung des Bebauungsplans in ein wahres Schmuckkästchen moderner Architektur und ein Wochenendhausgebiet der Zukunft entwickelt. Aus diesem Grund ist es für viele Bewohner der neue oder zusätzliche Lebensmittelpunkt und wird sowohl als Erstwohnsitz, als auch als Alters- / Erholungs- oder Urlaubsdomizil genutzt.

## Leben und Erleben am BernsteinSee

Möchten Sie etwas erleben? Dann ist die Erlebniswelt am BernsteinSee genau das Richtige für Sie. Möchten Sie in Ruhe Ihre Freizeit und / oder das Wochenende genießen? Dann ist dieser Ort ebenfalls genau das Richtige für Sie. Möchten Sie Ihren Ruhestand vorbereiten und dem Alltag entfliehen...

Sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen des täglichen Lebens hält die Gemeinde für die Bewohner vor. Die Busanbindung Richtung Weyhausen, Gifhorn und Wolfsburg befindet sich direkt am BernsteinSee. Die Dinge des täglichen Bedarfs kaufen Sie im nahen Großendorf (2,5 km) und der Allgemeinmediziner befindet sich gleich nebenan. Auch sonst lassen sich alle Einrichtungen innerhalb weniger Minuten mit dem Auto erreichen. Und wer kein Auto besitzt, nutzt die angebotenen Servicedienstleistungen wie Linienbus, Lebensmittelbringdienst, u.ä.! Des Weiteren halten das Bistro oder das Restaurant am BernsteinSee halten einige kulinarische Köstlichkeiten bereit. Im Café gegenüber trifft man den Nachbarn zum Frühstück oder Omas Apfelkuchen am Nachmittag.





## Wohnkonzepte für Menschen im besten Alter

Wie sieht er aus, Ihr großer Traum vom idealen, barrierearmen, freistehenden Haus? Vom idealen Grundstück? Die Kinder sind aus dem Haus, der Platz überflüssig, kaum sauber zu halten und selbst der geliebte Garten ist plötzlich viel zu groß. Gerade im Hinblick auf die Zukunft wünschen sich viele Menschen ihr Haus, die Wohnung und die damit verbundenen Herausforderungen weitestgehend allein und ohne Hilfe meistern zu können.

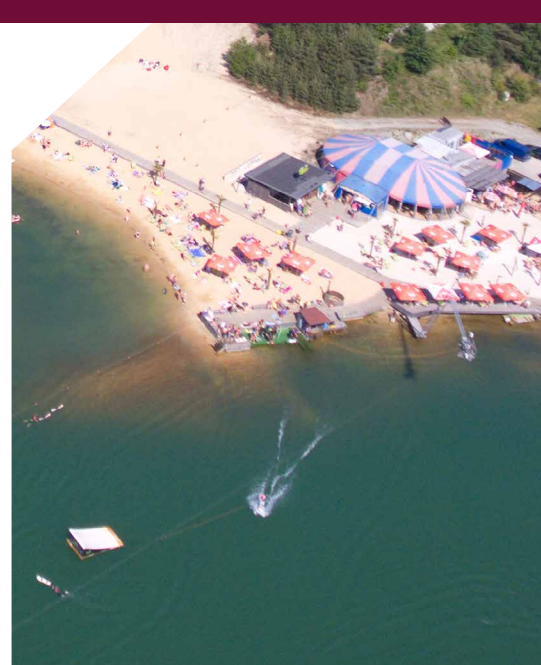
Die beste Voraussetzung hierfür ist eine kleinere, aber besser genutzte Fläche, viel Grün - ohne viel Aufwand zu haben - sowie kurze Wege zu den wichtigsten Lebensgrundlagen. Natur und Wasser im direkten Umfeld sind für die meisten Menschen pures Lebenselixier!

## Ihr Traum am BernsteinSee

Dieser Traum kann für Sie am BernsteinSee Wirklichkeit werden! Denn all das vereint unser Konzept am BernsteinSee. Und während bei einem Haus- und Grundstückskauf im Regelfall viel Arbeit und etliche Kosten auf Sie zukommen, die nicht immer vollständig zu kalkulieren sind, enthält unser Konzept für Sie eine Gesamtkostenkalkulation, die sämtliche potentiellen Kosten des Grundstücks, der Bau- und Baunebenkosten beinhaltet. Unsere Dienstleistung umfasst zudem die vollständige Begleitung und Abwicklung vom Grundstückskaufvertrag bis zum Einzug oder der Vermietung! Viele verschiedene Ausführungs- und Ausstattungsvarianten halten wir für Sie bereit und lassen Ihren Traum wahr werden. Sprechen Sie uns hierzu gern persönlich an.

## Unser Konzept am BernsteinSee

- Die wohl beliebteste Wohnform für Menschen 60+
- Raumwunder-Traumhaus (barrierearm), inkl. Terrasse + Carport oder Garage, auf Grundstücken ab ca. 300 m<sup>2</sup> - 633 m<sup>2</sup>
- Wohnflächen ca. 50m<sup>2</sup> - 102m<sup>2</sup> (rollstuhlgerecht möglich)
- Bauweise: Massiv (Stein auf Stein), Holzrahmenbauweise, Fachwerk oder Vollholz
- Komplettpreise, bezugsfertig ab 179.900 €, inkl. Grundstück und Grundstücksnebenkosten
- 1.5geschossige Bauweise von 86 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup> ab 239.000 €



Eine Vielzahl von Angeboten sind direkt am See vorhanden. Im Bild der Karibikstrand mit Wasserski-Anlage.



Mit dem Fahrrad oder zu Fuß. Erleben Sie das Gebiet in der Südheide auf ca. 100 Hektar Fläche.

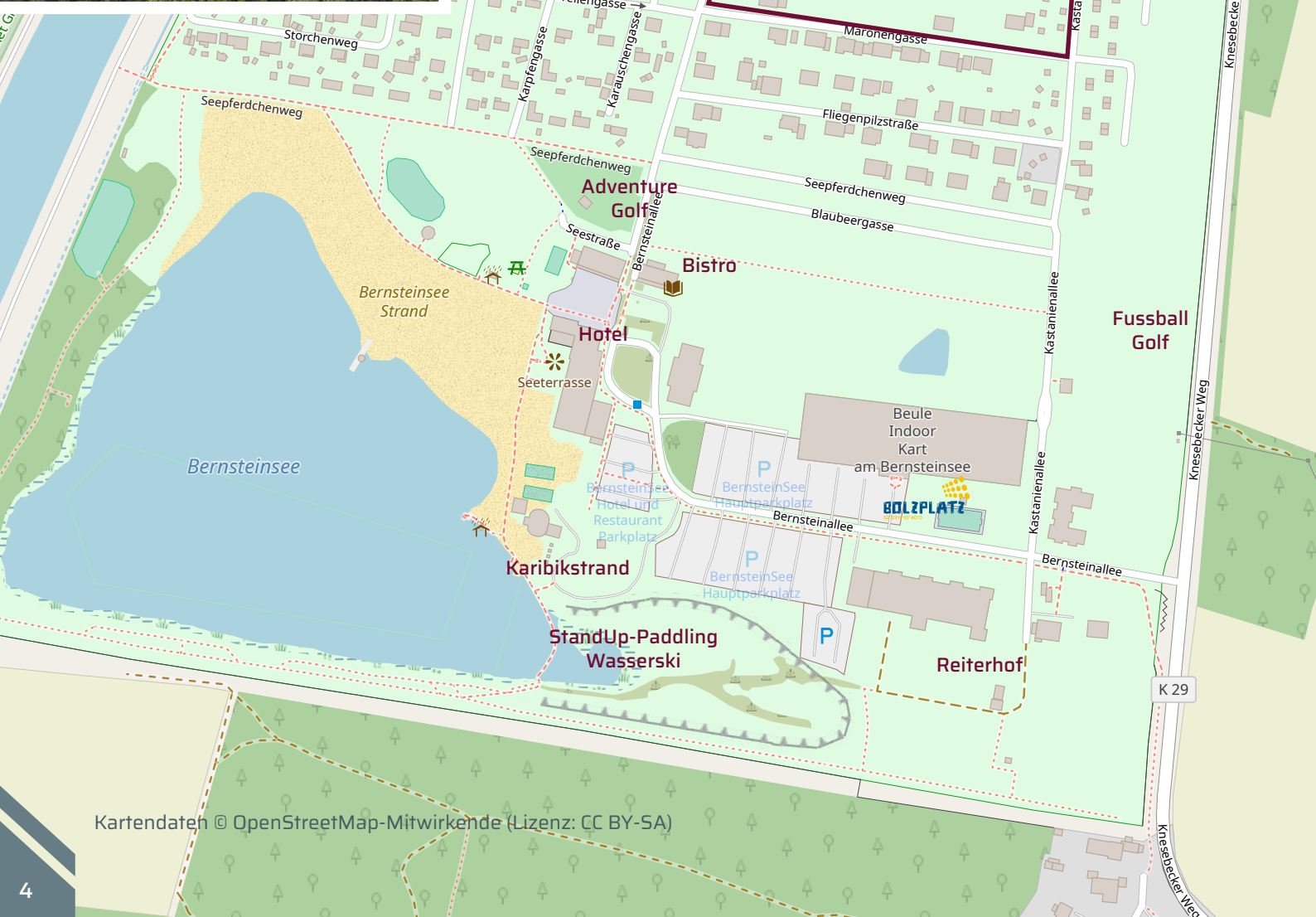


Weitläufige Natur bietet Vielfalt zum Erkunden zum Erholen oder Relaxen.





# IHR RAUMWUNDER TRAUMHAUS AM BERNSTEINSEE





# DIREKT AM BERNSTEINSEE

## Sinnvoll angepasste Grundstücke entstehen

Am BernsteinSee wächst ein weiterer Bereich in der Siedlung zwischen Maronengasse und Lindenweg. Hier entstehen etwa 60 - 80 Grundstücke in der Größenordnung von ca. 300 - 600m<sup>2</sup>. Dies hängt im Wesentlichen von Ihren Wünschen und den damit zulässigen Gesamtflächen der Häuser ab. Wir passen die Grundstücksgröße den geplanten Häusern an, um größtmögliche Effizienz zu erreichen. Die Grundstücksgröße ist damit angenehm überschaubar und entsprechend leicht zu pflegen, passend zum komfortablen und doch flächenmäßig reduzierten Haus, das auf wenigen Quadratmetern alles Wichtige beinhaltet, um gemütlich zu leben. Und das Schönste dabei ist, Sie befinden sich unter Gleichgesinnten. Was gibt es Schöneres als entspannte Nachbarn!?

## Mitten in der Natur - entspannt den Tag genießen!

Die Natur direkt nebenan und der Blick aufs kristallklare Wasser mit Trinkwasserqualität, lassen die Herzen der Besucher und Anwohner höherschlagen! Ob die Reduzierung auf das Wesentliche oder die angenehme Auszeit zur Erholung Ihre Anliegen sind, unsere Raumwunder-Traumhäuser ermöglichen Ihnen viel Platz für Ihr neues Lebensgefühl auf reduziertem Raum. Schick, modern und ganz auf Ihre Wünsche und Bedürfnisse zugeschnitten - und das in einer traumhaften Umgebung, wenige Meter vom See entfernt!

## Erlebniswelt am BernsteinSee

- 3\*-Hotel & Tagungen
- Ferienhäuser & Appartements
- Restaurant & Events
- Bistro & Kiosk
- Café & Strandbar
- Karibikstrand
- Wasserski
- StandUp-Paddling
- Bolzplatz / SoccerArena
- Fußball-Golf / Fußballschule
- Reiterhof
- Bogenschießen
- Adventure-Golf & Volleyball
- Fahrradverleih
- Ruhe & Entspannung
- Elbe-Seitenkanal
- Segelflughafen



Der Elbe-Seitenkanal lädt zu langen Spaziergängen ein und fasziniert durch regen Schiffsverkehr.





## BEISPIEL-HAUS: **RAUMWUNDER-BUNGALOW**



### **Kleine Häuser, große Wirkung**

Groß kann jeder und wäre auch wirtschaftlich klüger, da die Stückkosten gerade in Sachen Technik erheblich geringer sind. Wir kompensieren dies durch eine große Anzahl Häuser an einem Fleck. So lassen sich auch die gut ausgelasteten Handwerksunternehmen dazu bewegen mit uns termingerecht und zuverlässig zu arbeiten. Aufgrund der bewusst reduzierten Grundstücksgrößen in Verbindung mit sinnvollen zukunftsweisenden Hausgrößen erreichen wir zudem ein sehr angenehmes Publikum, welches unsere Gedankenansätze sehr dankbar übernimmt.

So bewegt sich der kalkulierte Gesamtaufwand inklusive sämtlicher Nebenkosten in einem nachvollziehbar gesunden wirtschaftlichen Rahmen, sodass der Aufwand für eine Finanzierung oftmals deutlich günstiger ist als eine Mietwohnung. Trotz eigenem Grundstück, trotz Carport, trotz Urlaubsfeeling.



**Div. Ausführungen möglich (S. 10ff)**

Größen, Grundrisse, Fassaden, Ausstattungen





# BEISPIEL-GRUNDRISS BUNGALOW

## Grundriss-Beispiel 50 m<sup>2</sup>

2 Zimmer, mit Bad und Küche



### Flächenberechnung

Wohnen	10,97 m <sup>2</sup>
Küche	8,24 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,31 m <sup>2</sup>
Bad	5,27 m <sup>2</sup>
HAR	4,10 m <sup>2</sup>
Garderobe	3,33 m <sup>2</sup>
Flur / Diele	5,82 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt Wohnfläche</b>	<b>50,04 m<sup>2</sup></b>
zzgl. Terrasse (50%) nach DIN bei Vermietung	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>56,04 m<sup>2</sup></b>

## Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (1. volles Wirtschaftsjahr)

<b>Größe Bungalow</b>	<b>50 + 6 m<sup>2</sup></b>
<b>Kaufpreis Bungalow</b>	<b>179.900 €</b>
Grundstücksanteil 300 m <sup>2</sup>	31.500 €
Gebäudeanteil + Bau-NK	148.400 €
<b>Erwerbsnebenkosten</b>	<b>2.205 €</b>
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>182.105 €</b>

### Zielsetzung der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Bei Nutzung von Fremdkapital als Kapitalanleger ist die **Optimierung der Eigenkapital-Rendite** bei möglichst neutralem Aufwand / Ertrag pro Jahr das Ziel.

*Kursiv Geschriebenes* = individ. Voraussetzungen  
 Ek-Steuern = Einkommensteuern  
 DIN-Wohnfläche beinhaltet bei Vermietung 50% der Terrassenfläche.  
 Reale Terrassengröße im Beispiel: 12,00 m<sup>2</sup>

Liquiditätsbetrachtung	
Alle Angaben PRO JAHR (wenn n. a. angegeben)	
<b>Fremdkapital (Bank)</b>	
<b>Eigenkapital</b>	
Bankzinsen	
Darlehensstilgung	
Mieteinnahmen pro Jahr (56 m <sup>2</sup> DIN, 690 € p.m.)	
Rücklage + Verwaltung	
<b>Überschuss vor Ek-Steuern</b>	<b>747 €</b>
Steuerlast bei 40,00% Grenzsteuersatz	- 704 €
<b>Überschuss nach Ek-Steuern pro Jahr</b>	<b>43 €</b>
<b>Prozentualer Ertrag auf Gesamtaufwand nach Kosten + Steuern</b>	<b>12,85%</b>
<b>Vermögenszuwachs aus Tilgung pro Jahr</b>	<b>4.125 €</b>
<b>Saldo zu versteuernde Einnahmen</b>	<b>1.760 €</b>

Berechnungs-Beispiele	
Betrachtung KAPITALANLEGER	
<b>150.000 €</b>	<b>100.000 €</b>
<b>32.105 €</b>	<b>82.105 €</b>
2,00 % - 3.000 €	1,60 % - 1.600 €
2,75 % - 4.125 €	5,00 % - 5.000 €
8.280 €	8.280 €
- 408 €	- 408 €
<b>747 €</b>	<b>1.272 €</b>
- 704 €	- 1.264 €
<b>43 €</b>	<b>8 €</b>
<b>12,85%</b>	<b>6,09%</b>
<b>4.125 €</b>	<b>5.000 €</b>
<b>1.760 €</b>	<b>3.160 €</b>

Berechnungs-Beispiel	
Betrachtung EIGENNUTZER	
<b>Bank-Finanzierung</b>	<b>150.000 €</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>32.105 €</b>
1,80 %	2.700 €
2,20 %	3.300 €
---	---
---	---
<b>Aufwand pro Jahr</b>	<b>6.000 €</b>
<b>Aufwand pro Monat</b>	<b>500 €</b>



## BEISPIEL-HAUS: **RAUMWUNDER-BAUHAUS 1.5**



### **Große Häuser, noch mehr Platz**

Groß kann jeder und ist auch wirtschaftlich klüger... Wer es also größer möchte, soll es bekommen!

Natürlich gibt es auch die Möglichkeit, Häuser mit deutlich mehr Platz auf angepassten Grundstücken zu realisieren. So kann ein Bungalow bei maximal genehmigter Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> immerhin ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche hervorbringen und das auch noch voll unterkellert! Noch mehr Wohnfläche bietet die 1.5geschossige Bauweise mit 118 m<sup>2</sup> in Erd- und Obergeschoss. Raumoptimiert halt - maximale Wohn- / Nutzfläche, da selbst der Bereich unter der Treppe ins Obergeschoß sinnvoll genutzt wird. Auf Wunsch wird dieses Obergeschoß mit einer Dachterrasse ausgestattet, von der Sie den Ausblick in Richtung See oder Kanal noch mehr genießen können.



### **Weitere Ausführungen möglich**

Größen, Grundrisse, Fassaden, Ausstattungen





# BEISPIEL-GRUNDRISS BAUHAUS 1.5

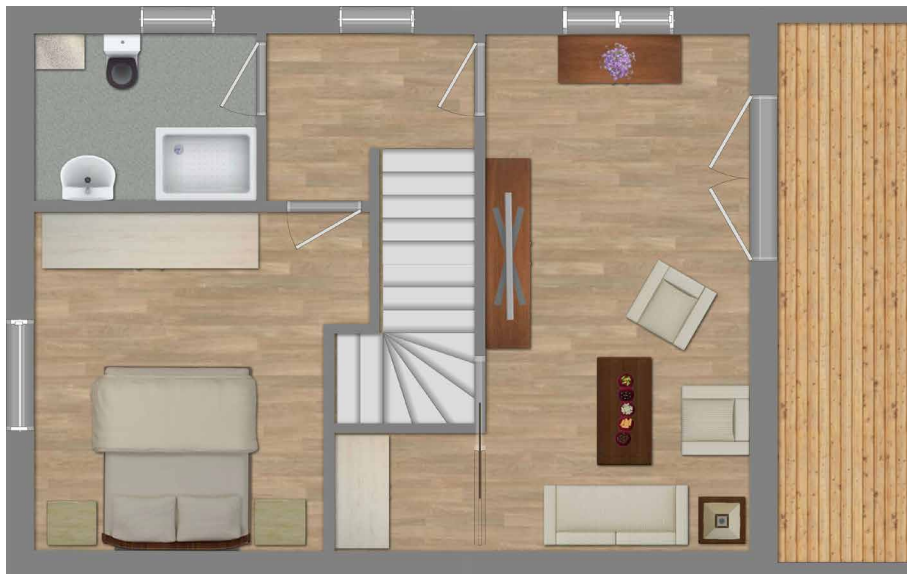
## Grundriss-Beispiel 88 m<sup>2</sup> (EG)

4 Zimmer (2 davon im EG), mit Bädern und Küche



## Grundriss-Beispiel 88 m<sup>2</sup> (DG)

4 Zimmer (2 davon im DG), mit Bädern und Küche



### Flächenberechnung EG

Wohnen O1 / Küche	24,70 m <sup>2</sup>
Gästezimmer	8,86 m <sup>2</sup>
Bad	3,63 m <sup>2</sup>
HAR	4,50 m <sup>2</sup>
Flur	4,90 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt EG</b>	<b>46,59 m<sup>2</sup></b>

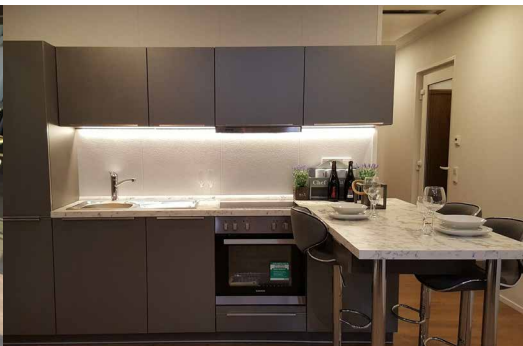


### Flächenberechnung DG

Wohnen O2	16,07 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,10 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,00 m <sup>2</sup>
Bad	4,04 m <sup>2</sup>
Flur	3,45 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt DG</b>	<b>37,66 m<sup>2</sup></b>

### Flächenberechnung gesamt

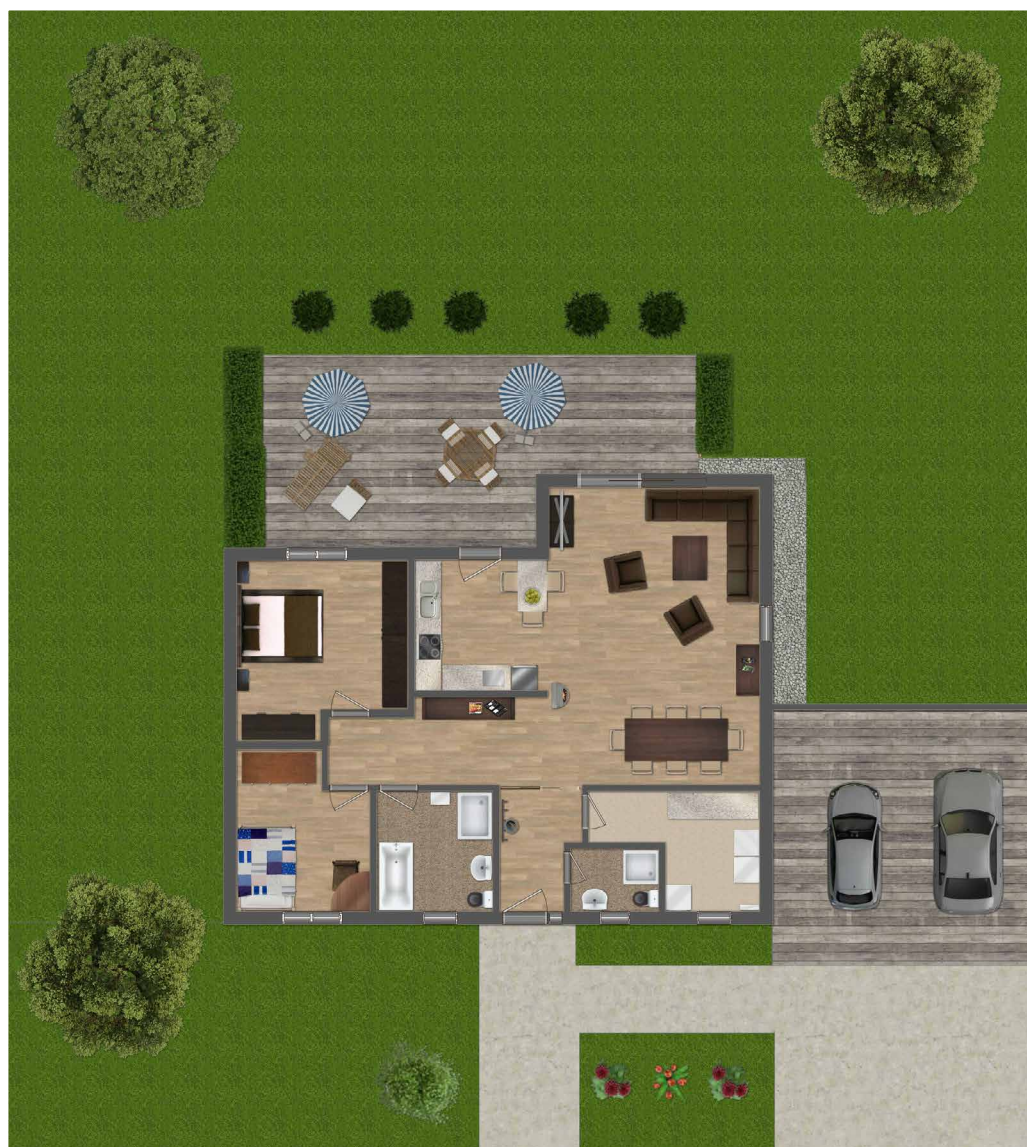
Erdgeschoss	46,59 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	37,66 m <sup>2</sup>
Balkon / Terasse (50%)	4,25 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>88,50 m<sup>2</sup></b>







## BEISPIEL FÜR EINE GRUNDSTÜCKSAUFTEILUNG



### Grundstücksdaten

Breite 23,86 m<sup>2</sup>

Tiefe 26,53 m<sup>2</sup>

**Gesamtfläche 633,00 m<sup>2</sup>**

### Weitere Größen

Wohnfläche 101,56 m<sup>2</sup>

Carport 30,00 m<sup>2</sup>

Terrasse 24,00 m<sup>2</sup>







## Grundriss ohne Terrasse



## Flächenberechnung (ca.)

Wohnen / Essen	32,90 m <sup>2</sup>
Küche	9,40 m <sup>2</sup>
Wohndiele	9,85 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,14 m <sup>2</sup>
Gästezimmer	10,60 m <sup>2</sup>
Bad	7,53 m <sup>2</sup>
HAR	8,24 m <sup>2</sup>
Flur	4,90 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 101,56 m<sup>2</sup></b>

Die Ausführung mit Keller erfordert ggf. Stufen mit Rampe, eine erhöhte Terrasse

und / oder Lichteinfall nach unten...







## BEISPIEL FÜR EINE GRUNDSTÜCKSAUFTEILUNG

### Grundstücksdaten

Breite 23,86 m<sup>2</sup>

Tiefe 25,43 m<sup>2</sup>

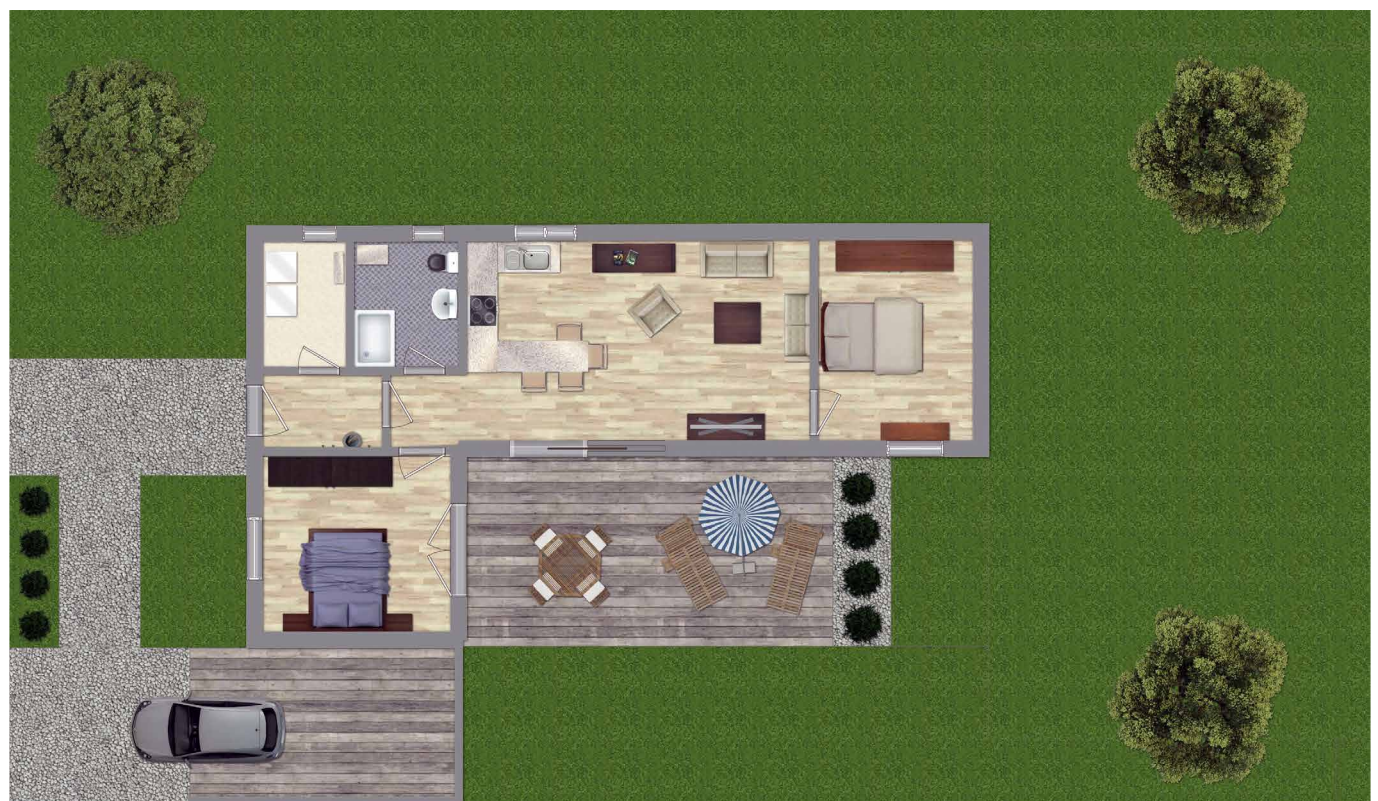
**Gesamtfläche 400,00 m<sup>2</sup>**

### Weitere Größen

Wohnfläche 66,72 m<sup>2</sup>

Carport 15,00 m<sup>2</sup>

Terrasse 18,00 m<sup>2</sup>







### Grundriss ohne Terrasse



### Flächenberechnung (ca.)

Wohnen / Essen / Kochen	29,60 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,52 m <sup>2</sup>
Gästezimmer / Kind	11,88 m <sup>2</sup>
Bad	5,40 m <sup>2</sup>
HAR	3,87 m <sup>2</sup>
Flur / Windfang	3,45 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 66,72 m<sup>2</sup></b>

Selbstverständlich sind auch Ausführungen mit Flachdach und / oder Pergola möglich,

verschiedene Fassaden, Farben...





# NATUR UND LEBEN RUND UM DEN BERNSTEINSEE

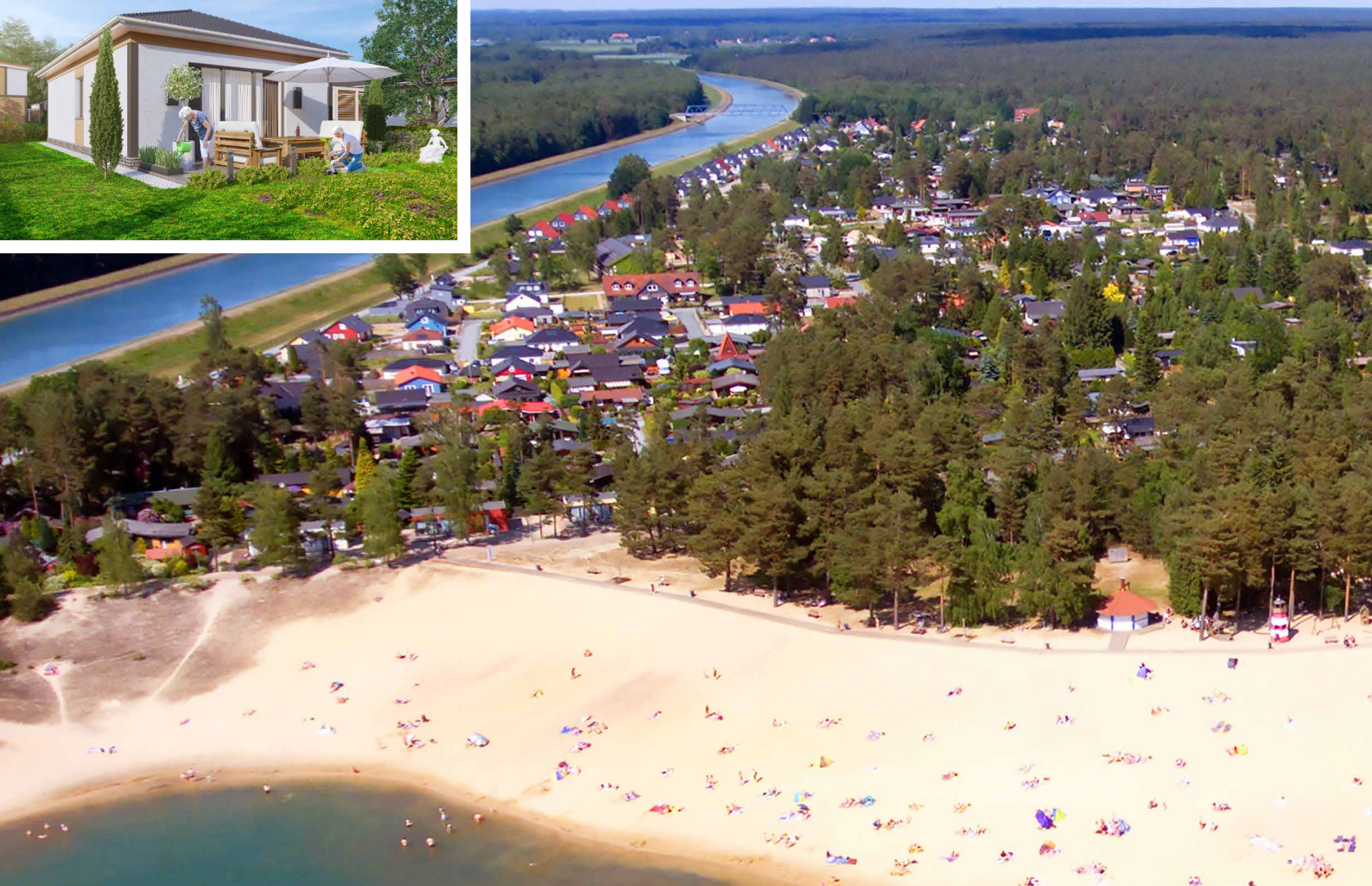


## Vereinbaren Sie Ihr persönliches Gespräch

Vielen Dank für Ihr Interesse und Ihre Zeit sich diesem Exposé zu widmen. Wir hoffen, dass Sie einen wertvollen Einblick erhalten haben. Die individuellen Möglichkeiten sind jedoch so umfangreich, dass hier kaum alles informativ dargestellt werden kann.

Hierzu zeigen wir Ihnen gern alles Wichtige in einem persönlichen Gespräch oder nach einem telefonischen Kennenlernen per eMail. Wir liefern Ihnen eine einzigartige Baubegleitung, um Ihnen alle geahnten und ungeahnten Sorgen eines Bauprojektes vom Hals zu halten. So erhalten Sie am Ende ein fertiges Ergebnis, mit dem Sie lange Freude haben werden!

**Wir freuen uns auf Ihren Anruf!**





# IN IHREM NEUEN **RAUMWUNDER** TRAUMHAUS

Beratung, Verkauf und Baubegleitung

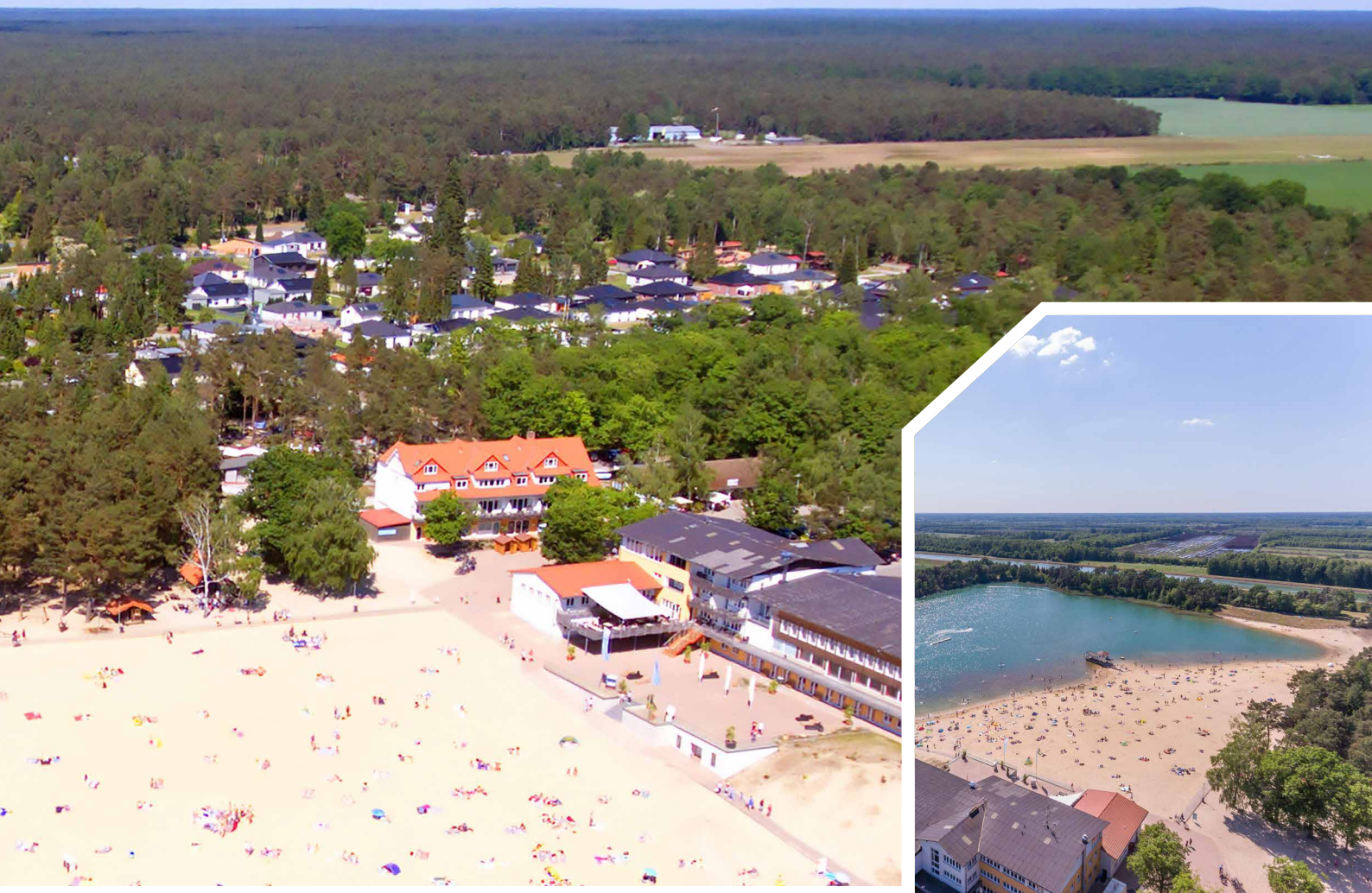


Achim Laucke



05306 - 93 08 08

01577 - 820 72 61





## IMPRESSUM



### Herausgeber, inhaltlich verantwortlich

PIP Wohnkonzepte GmbH  
Marienstraße 60, 32427 Minden  
[www.pip-wohkonzepte.de](http://www.pip-wohkonzepte.de), [info@pip-wohkonzepte.de](mailto:info@pip-wohkonzepte.de)



### Kundenberatung, Verkauf sowie Baubegleitung

ML-ImmoMarketing, Maurice Laucke  
Gutswiese 14, 38162 Cremlingen  
[www.ml-immomarketing.de](http://www.ml-immomarketing.de), [info@ml-immomarketing.de](mailto:info@ml-immomarketing.de)

**Gesamtkonzept & Baubegleitung:** Achim Laucke



### Informations-Kommunikation, Marketing

Patrick Schröder  
Braunschweig  
[www.patrick-schroeder.de](http://www.patrick-schroeder.de), [mail@patrick-schroeder.de](mailto:mail@patrick-schroeder.de)



### Bildrechte

Fotos Umgebung BernsteinSee : © Achim Laucke  
Innenausstattungen (teilweise): © Achim Laucke  
Konzeption Grundrisse: © Achim Laucke  
Luftaufnahmen BernsteinSee: © Axel Schwiersch  
Fotos Bolzplatz: © Axel Jakob  
Innenausstattungen (teilweise): © HGB-Bau  
3D-Visualisierungen Seite 12: © Group38  
Weitere Bildillustrationen © Fotolia.com (Lizenzen Patrick Schröder):  
„Mature couple riding bikes“ © Monkey Business  
„Mature couple talking to financial planner“ © Alexander Raths  
„Globale Erwärmung“ © froxx  
„urlaub“ © monropic  
„Randgruppe“ © RR



### Hinweise

Änderungen und Irrtümer vorbehalten. Einige Abbildungen sind symbolisch zur Verdeutlichung von diversen Optionen zu verstehen. Optionen und ihre Details entnehmen Sie bitte dem jeweiligen Verkaufsprospekt der Hausherstellers bzw. der Baubeschreibung.  
Stand 09/2019



Ihre langfristige Wertanlage



RAUMWUNDER

TRAUMHAUS

am BernsteinSee

VIELEN DANK  
FÜR IHR INTERESSE



