



Neubau!
Ab Frühjahr 2025
bezugsfertig.

Niendorf

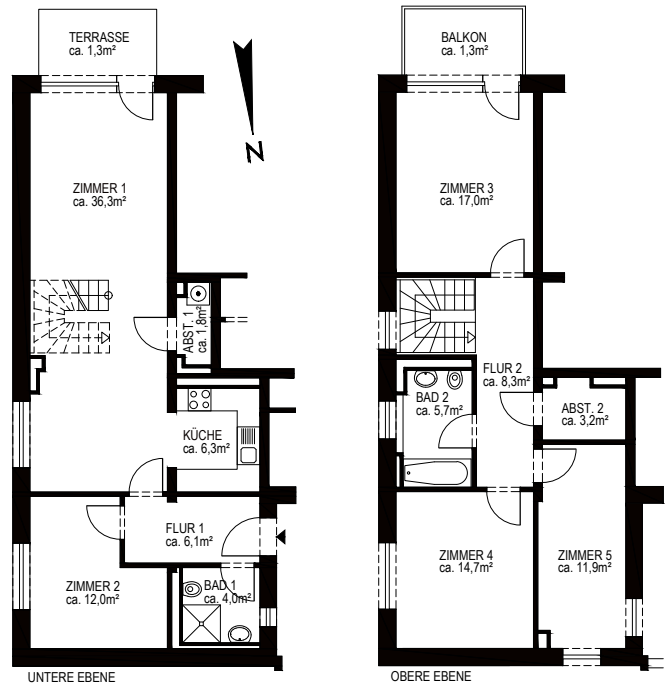
**Modernes Wohnen
für jede Generation**



Für alle Generationen

Das Wohnquartier Vielohweg der Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG wird in den kommenden Jahren zu einem Zukunftsquartier für alle Generationen weiterentwickelt. Das Projekt hat Vorbildcharakter für Hamburg, denn spätestens ab 2030 soll die Energie für das Quartier überwiegend vor Ort und klimaneutral erzeugt werden.

In vier Bauabschnitten wird das Quartier um 85 Wohnungen erweitert. Die Grundrisse sind vielfältig: großzügige Maisonette-Wohnungen für Familien, geräumige Wohnungen für Paare und Singles, barrierefreie Wohnungen für ältere oder mobilitätseingeschränkte Menschen und öffentlich geförderte Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen. Zusätzlich entsteht Parkraum in einer großen Tiefgarage.

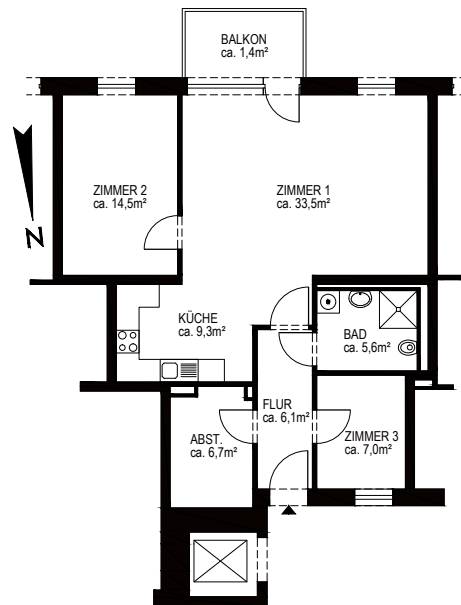


Beispiel: 5-Zimmer-Maisonettewohnung, EG (ca. 129,9 m²)

Überblick Bauabschnitt A

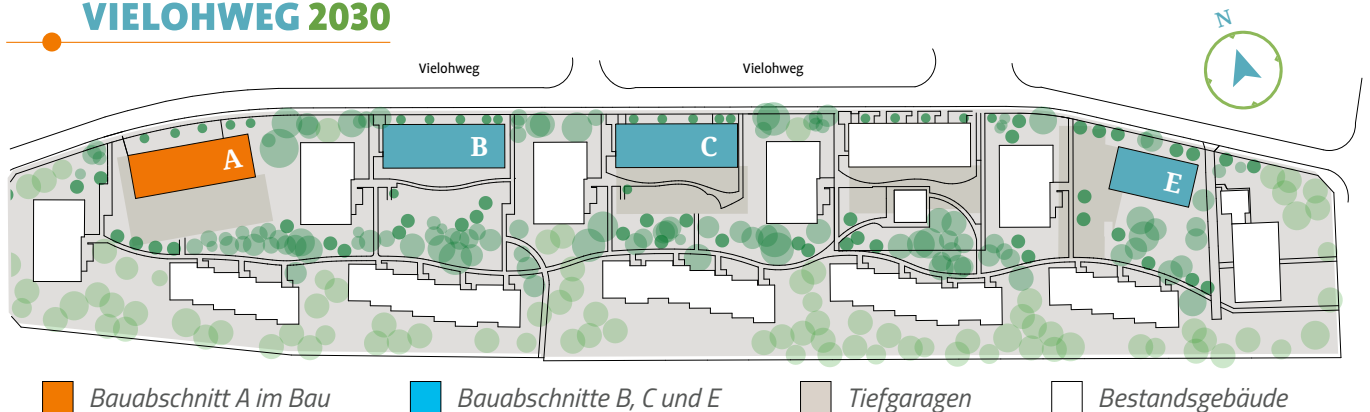
Im ersten Bauabschnitt (Haus A) entstehen insgesamt 22 Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 50 bis 130 Quadratmetern. 8 Wohnungen werden im 1. Förderweg errichtet.

- 4 x 2-Zimmer-Wohnungen
- 4 x 2,5-Zimmer-Wohnungen
- 8 x 3-Zimmer-Wohnungen
- 3 x 4-Zimmer-Wohnungen für Familien
- 1 x 4,5-Zimmer-Wohnung für Familien
- 2 x 5-Zimmer-Maisonettewohnungen



Beispiel: 3-Zimmer-Wohnung, 1. OG (ca. 84,1 m²)

Zukunftsquartier VIELOHWEG 2030



A Bauabschnitt A im Bau

B, C, E Bauabschnitte B, C und E

Tiefgaragen

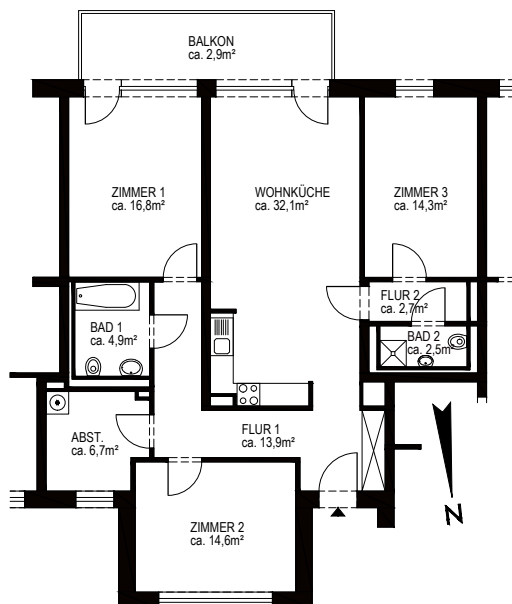
Bestandsgebäude

Ausstattung

- Einbauküche mit E-Herd und Spüle
- Parkettböden in den Wohnräumen
- Fußbodenheizung
- Multimediaanschlüsse in allen Wohnräumen
- Glasfaser bis in die Wohnung
- Balkon oder Terrasse

Energieeffizienz und -versorgung

- KfW-Effizienzhaus 40 (vergleichbar mit Passivhaus)
- Einsatz von Solarthermie und Luft-Wasser-Wärmepumpen für Heizungsversorgung
- Photovoltaik mit Mieterstrommodell (für Bewohnerinnen und Bewohner des Gebäudes mindestens 10 Prozent günstiger als der Stromtarif des Grundversorgers)
- Dezentrale Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer
- Betrieb der Versorgungsanlagen mit Ökostrom (teilweise aus eigener Photovoltaikanlage)



Beispiel: 4-Zimmer-Wohnung, 1. OG (ca. 111,4 m²)



Der Stadtteil Niendorf

Im Nordosten der Hansestadt liegt Niendorf. Vor allem Familien und ältere Menschen schätzen die ruhigen Wohngebiete und das kleinstädtische Flair. Denn rund um den Tibarg hat sich Niendorf einen eigenen Stadtkern bewahrt. Hier befindet sich die Fußgängerzone mit vielen Geschäften und dem Einkaufszentrum. Die zahlreichen Cafés und der Wochenmarkt sind beliebte Treffpunkte. Zu erreichen ist der Tibarg direkt über den Bus- und U-Bahnhof Niendorf Markt.

- Ideal für Familien: zahlreiche Kitas, fünf Grundschulen, zwei Gymnasien und eine Stadtteilschule
- Sehr gute Verkehrsanbindung: Zahlreiche U-Bahn- und Busverbindungen in die Hamburger City und zum Flughafen, Anschluss an die A7 über HH-Stellingen oder HH-Schnellen
- Nähe zur Natur: Waldgebiet Niendorfer Gehege, Landschaftsschutzgebiet Ohmoor
- Abwechslungsreiches Freizeitangebot: Hallen- und Freibad Bondenwald mit Wellnessbereich, Strandbad am Bayernweg, Minigolf, Reiterhof uvm.

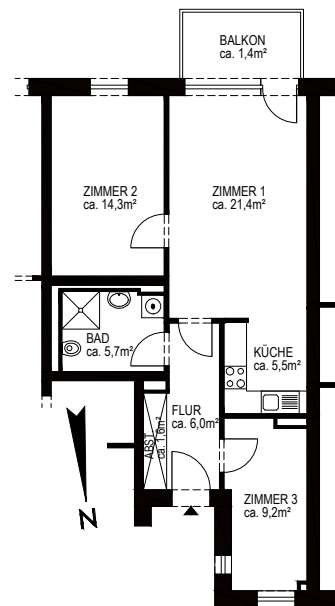


Die monatliche Nutzungsgebühr (Miete)

Wohnungen frei finanziert:	14,50 €/m ²
Wohnungen 1. Förderweg:	7,10 €/m ²
Vorauszahlung Heiz-/Betriebskosten:	3,10 €/m ²

Tiefgaragenstellplatz:	120,00 €
Tiefgaragenstellplatz mit Ladestation für E-Fahrzeug:	155,00 €

Für die Anmietung einer Wohnung ist der Erwerb von Genossenschaftsanteilen zwischen 3.255,00 € und 7.750,00 € (zzgl. 50,00 € Eintrittsgeld für Nichtmitglieder) erforderlich.

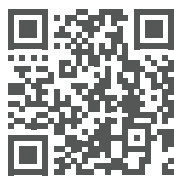


Beispiel: 2 1/2-Zimmer-Wohnung, 1. OG (ca. 65,1 m²)

Ihre Ansprechpartnerin

Anja Thiele
Tel. 040 531091-37
a.thiele@fluwog.de

Mehr Informationen finden Sie auch auf fluwog.de/wohnen/neubau



Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG
Wiesendamm 9 | 22305 Hamburg-Barmbek
Tel. 040 531091-0 | wohnen@fluwog.de

Öffnungszeiten
mo. - do. 08:00 - 16:00 Uhr | fr. 08:00 - 12:00 Uhr



Bildnachweis:
Maik Carstensen (Titel, Rückseite), Andreas Bock (Innenseite)

Layout & Text:
mitra Kommunikation, mitra.hamburg

Druck:
Diese Broschüre ist auf Recyclingpapier aus 100 % Altpapier mit zertifizierten, lebensmittelechten Farben gedruckt.

Die Grundriss-Beispiele in dieser Broschüre sind exemplarisch für die weiteren Wohnungen. Die angegebenen Maße sind ca.-Maße aus der ursprünglichen Bauzeichnung. Die Grundrisse dienen nur zur Information und sind keine Vertragsgrundlage.