



Beispielabbildung

## NEUBAU, Einfamilienhaus

### GEPLANTES NEUBAUVORHABEN – EINFAMILIENHAUS IN NATurnaHER LAGE

Ödenweg 40, 22397 Hamburg

- Planungsvorschlag
- Grundstück mit Süd-/Westausrichtung
- Qualitativ hochwertige Ausstattung

---

Wohnfläche:	ca. 177 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 742 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Zustand:	projektiert
Provision:	Nein

---

**KAUFPREIS: 998.830 €**

**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

DIRK KAGE BAUUNTERNEHMEN GMBH  
Kieler Str. 33b | 25551 Hohenlockstedt  
[kontakt@kagebau.de](mailto:kontakt@kagebau.de) | Tel.: 04826/ 376 580

# LAGEPLAN



**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995

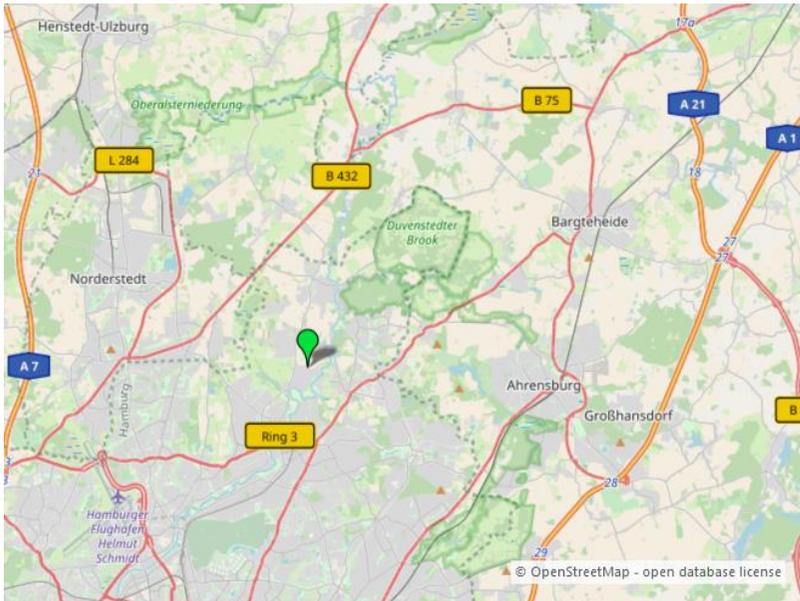


LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

**DIRK KAGE BAUUNTERNEHMEN GMBH**  
 Kieler Str. 33b | 25551 Hohenlockstedt  
 kontakt@kagebau.de | Tel.: 04826/ 376 580



## LAGE

Das Grundstück liegt in einer ruhigen Straße in Feldrandlage. Die Nachbarschaft ist durch Neubauten geprägt. Der Stadtteil Lemsahl-Mellingstedt gehört zu den Hamburger Walddörfern und erfreut sich besonders bei Familien großer Beliebtheit. Lemsahl-Mellingstedt mit seinen rund 7.000 Einwohnern bietet trotz Stadtnähe ländliche Idylle mit Dorfcharakter: Wälder, Moore, Wiesen und alte Reetdachhäuser prägen den Stadtteil und lassen eher an ein altes Bauerndorf erinnern. Zahlreiche Naherholungsgebiete (Rodenbeker Quellental, Wohldorfer Wald und Duvestedter Brook) sorgen für einen besonders hohen Freizeitwert.

Für Sportbegeisterte gibt es den Lemsahler Sport Verein (LSV) mit einem vielfältigen Sportangebot (Fußball, Tanzen, Volleyball etc.) und den "Golf & Country Club Hamburg-Treudenberg e.V.". Die 300 Jahre alte Redderbarg-Grundschule, mehrere Kitas, drei Gymnasien sowie eine Stadtteilschule befinden sich ebenfalls in einem Umkreis von 4 Kilometern.

Der Tannenhof mit einem Supermarkt, einer Apotheke und einigen Ärzten dient der direkten Nahversorgung in Lemsahl-Mellingstedt. Für Einkäufe, die über den täglichen Bedarf hinausgehen, findet man im benachbarten Poppenbüttel, besonders im Alstertaler Einkaufszentrum mit seinen 240 Läden, ein breites Angebot. Die U-Bahn-Station Hoisdüppel liegt drei Kilometer entfernt. Von hier aus erreicht man die Hamburger Innenstadt in 38 Minuten. Zwei Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Nähe zum Objekt.

**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



**LIEFERFÄHIG**



**FESTPREISGARANTIE**

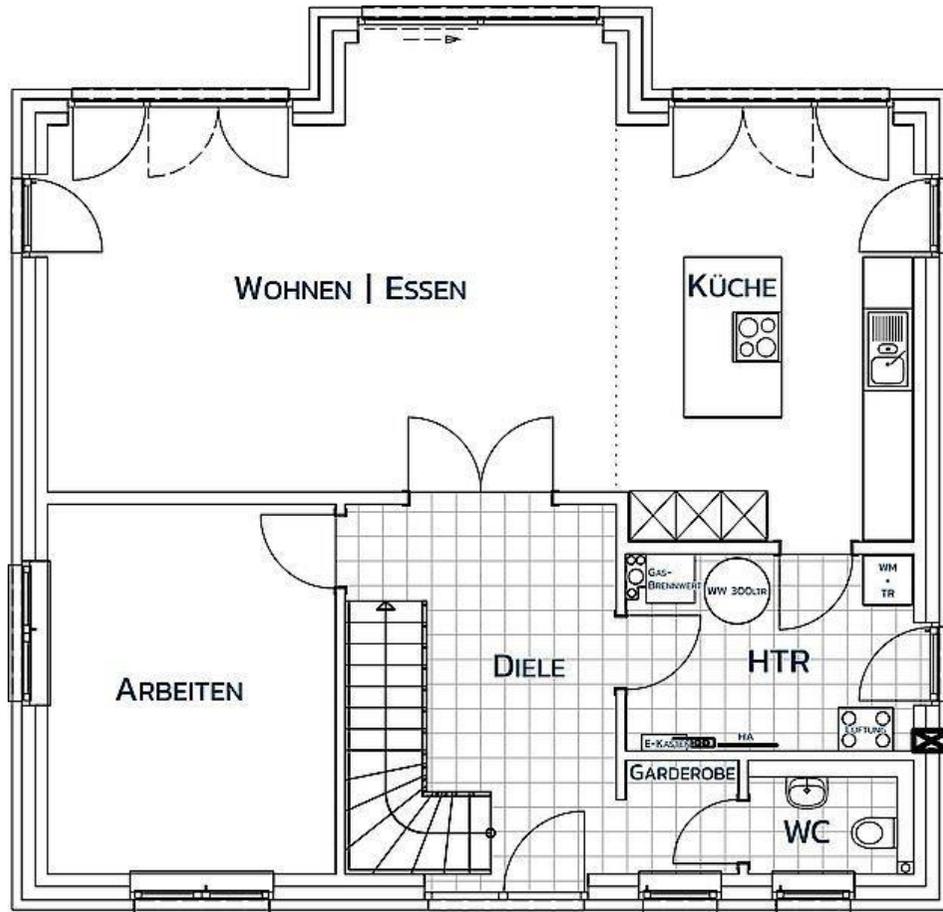
**DIRK KAGE BAUUNTERNEHMEN GMBH**

Kieler Str. 33b | 25551 Hohenlockstedt

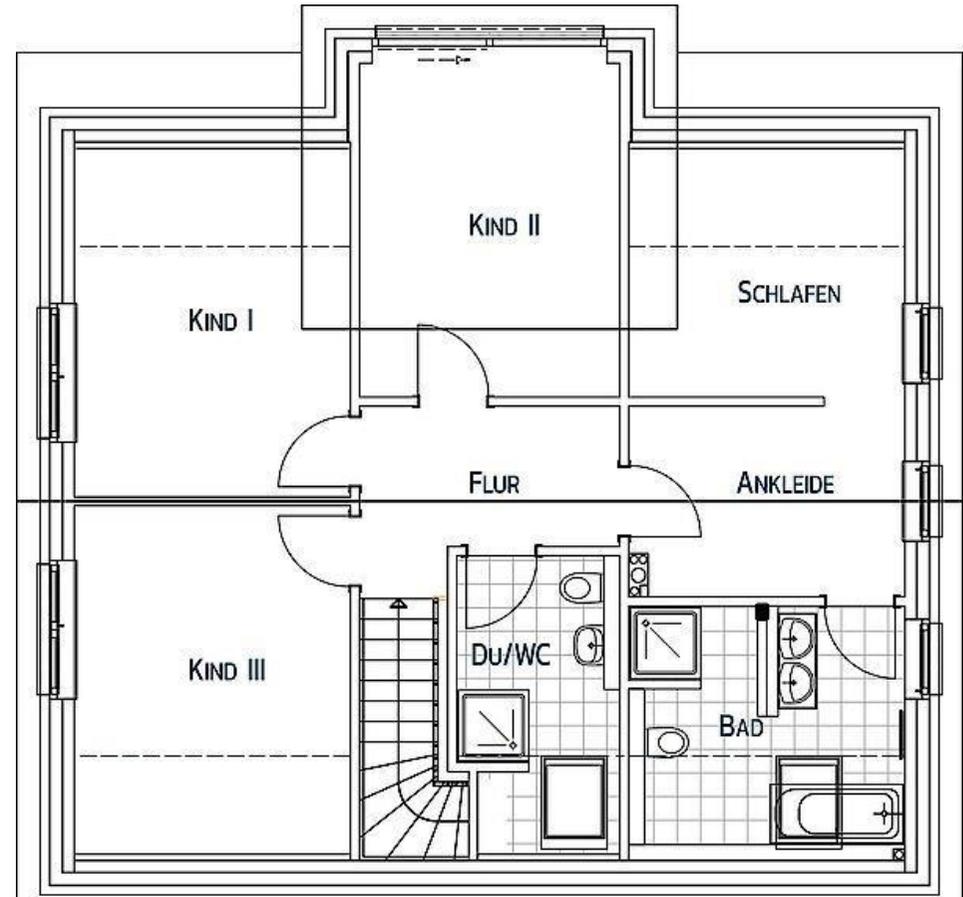
[kontakt@kagebau.de](mailto:kontakt@kagebau.de) | Tel.: 04826/ 376 580

# GRUNDRISS

## Grundriss EG



## Grundriss DG



**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

DIRK KAGE BAUNTERNEHMEN GMBH

Kieler Str. 33b | 25551 Hohenlockstedt

[kontakt@kagebau.de](mailto:kontakt@kagebau.de) | Tel.: 04826/ 376 580

# ANSICHTEN

Beispielansicht Terrasse



Beispielabbildung

Beispielansicht



Beispielabbildung



## Merkmale:

Neubau, Massivbauweise, Satteldach mit Giebel, schlüsselfertig mit Bodenplatte



## Besonderheiten:

Luft/Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung, kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage, Kunststofffenster, Rollläden an allen senkrechten Fensterelementen, Vollbad, Gäste-WC

**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

**DIRK KAGE BAUUNTERNEHMEN GMBH**  
Kieler Str. 33b | 25551 Hohenlockstedt  
[kontakt@kagebau.de](mailto:kontakt@kagebau.de) | Tel.: 04826/ 376 580

# OBJEKTBE SCHREIBUNG

Bei dem Gebäude handelt es sich um einen Planungsvorschlag, da das Grundstück eine Vielzahl von Bebauungsmöglichkeiten bietet. Nutzen Sie die Chance Ihr Haus bereits in den Grundzügen der Planung mitzugestalten.

## Seeblick

Das Haus Seeblick besticht durch seine schlichte Eleganz und erweist sich dabei als reines Platzwunder! Die schönen, zum Teil bodentiefen Fenster bringen Helligkeit ins ganze Haus und bieten einen fantastischen Ausblick. Im Erdgeschoss überzeugt das kombinierte Wohn- und Esszimmer mit der angrenzenden offenen Küche. Die Diele gewährt Ihnen Zugang zu allen Zimmern. Ein Arbeits- oder Gästezimmer, ein Gäste-WC und ein Hauswirtschaftsraum runden das Platzangebot im Erdgeschoss ab. Das Dachgeschoss mit seinen vier großzügigen Familienzimmern sowie einem Voll- und einem Duschbad teilt sich in einen Eltern- und einen Kinderbereich auf. Da kommt jeder auf seine Kosten.



Beispielabbildung



Beispielabbildung

**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

**DIRK KAGE BAUUNTERNEHMEN GMBH**

Kieler Str. 33b | 25551 Hohenlockstedt

[kontakt@kagebau.de](mailto:kontakt@kagebau.de) | Tel.: 04826/ 376 580

# AUSSTATTUNG



Beispielabbildung

Das Haus verfügt bereits standardmäßig über eine qualitativ sehr hochwertige Grundausstattung. Die unten aufgeführten Ausstattungsmerkmale zeigen nur einen kleinen Ausschnitt.

## Rund ums Haus:

- Baugrunduntersuchung
- Baugerüst, Baustellen-WC, Bauschuttentsorgung

## Gebäudehülle:

- Blower-Door-Test
- Energieausweis
- Massivmauerwerk: Innen und außen
- 16 cm Außenwanddämmung (WLS 032)
- Raumhöhe über 2,50 m im EG und DG
- große Auswahl an Verblendsteinen
- Dachstuhl aus Konstruktions-Vollholz (KVH) mit 26 cm Dämmung
- Dreischeiben-Wärmeschutzverglasung
- farbig folierte Fenster (anthrazit)
- Rollläden an allen senkrechten Fensterelementen



Beispielabbildung



Beispielabbildung

#### **Innenausstattung:**

- Wand- und Bodenfliesen in hochwertiger Ausführung
- reichhaltige Elektroausstattung
- Sanitärinstallation mit hochwertigen Qualitätsprodukten
- Gäste-WC im EG und Vollbad im DG
- Inkl. Malerarbeiten
- Inkl. Oberbelagsarbeiten

#### **Haustechnik:**

- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Handtuch-Heizkörper im Hauptbad
- zentraler kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Wärmepumpe Wolf CHC 07
- Mehrspartenhauseinführung
- Leerrohr für die spätere Installation einer PV-Anlage

#### **Versicherungen:**

- Vertragserfüllungsbürgschaft
- Rohbaufeuerversicherung
- Bauherrenhaftpflichtversicherung
- Bauwesenversicherung

**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



**LIEFERFÄHIG**



**FESTPREISGARANTIE**

**DIRK KAGE BAUNTERNEHMEN GMBH**

Kieler Str. 33b | 25551 Hohenlockstedt

[kontakt@kagebau.de](mailto:kontakt@kagebau.de) | Tel.: 04826/ 376 580

# HINWEIS

In dem genannten Preis ist das Einfamilienhaus mit allen vorstehend aufgeführten Extras sowie der Grundstücksanteil von ca. 742 m<sup>2</sup> enthalten.

Nicht enthalten sind: Die Ankaufkosten wie Grunderwerbsteuer (5,5 %) und die Notar- und Gerichtskosten (ca. 2-3 %) sowie die Baunebenkosten.

Weiterhin sind nicht enthalten: Die Küche und die Gartenanlage.

Bitte stimmen Sie gerne einen Beratungstermin mit mir ab. Für ein Beratungsgespräch begrüße ich Sie gerne in unserem Musterhaus in Norderstedt, an unserem Standort in Hohenlockstedt oder in unserem Büro in Hamburg-Harburg.

### Bei den gezeigten Abbildungen handelt es sich um beispielhafte Darstellungen

**Hinweis:** Das Angebot ist freibleibend. Zwischenverkauf oder Vermietung bleibt vorbehalten. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Daten kann von uns keine Haftung übernommen werden. Eine Weitergabe des Exposés an Dritte nur mit Einverständnis des Anbieters.



Ihr Ansprechpartner:

Gunnar Struckmeyer

Telefon: +49 170 3156671

E-Mail: [Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de](mailto:Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de)

### WEITERE PROJEKTE:



**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

**DIRK KAGE BAUUNTERNEHMEN GMBH**

Kieler Str. 33b | 25551 Hohenlockstedt

[kontakt@kagebau.de](mailto:kontakt@kagebau.de) | Tel.: 04826/ 376 580



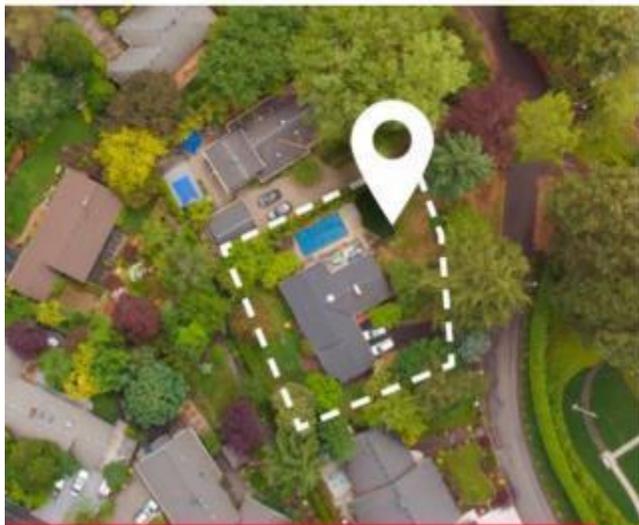
**INDIVIDUELLE PLANUNGEN** für Ihr Grundstück



**ZEICHENABTEILUNG** mit Planungsexperten



**BEMUSTERUNGSZENTRUM** in Hohenlockstedt



**FREIE GRUNDSTÜCKE** mit Planungsideen



**HAUSBESICHTIGUNGEN** zur Inspiration



**VERKAUFSSOBJEKTE** in HH und SH

**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



**LIEFERFÄHIG**



**FESTPREISGARANTIE**

**DIRK KAGE BAUNTERNEHMEN GMBH**  
Kieler Str. 33b | 25551 Hohenlockstedt  
[kontakt@kagebau.de](mailto:kontakt@kagebau.de) | Tel.: 04826/ 376 580