



Beispielabbildung

NEUBAU, Einfamilienhaus

**NEUBAU-STADTVILLA AUF
SONNIGEM GRUNDSTÜCK**

**Wohldorfer Damm 77,
22395 Hamburg**

- Planungsvorschlag
- Eingeschossige Stadtvilla

Wohnfläche:	ca. 96 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 524 m ²
Zimmer:	4
Zustand:	projektiert
Provision:	Ja, 4,76 % auf den Grundstücksanteil

KAUFPREIS: 589.900 €

FACHBETRIEB
SEIT 1995



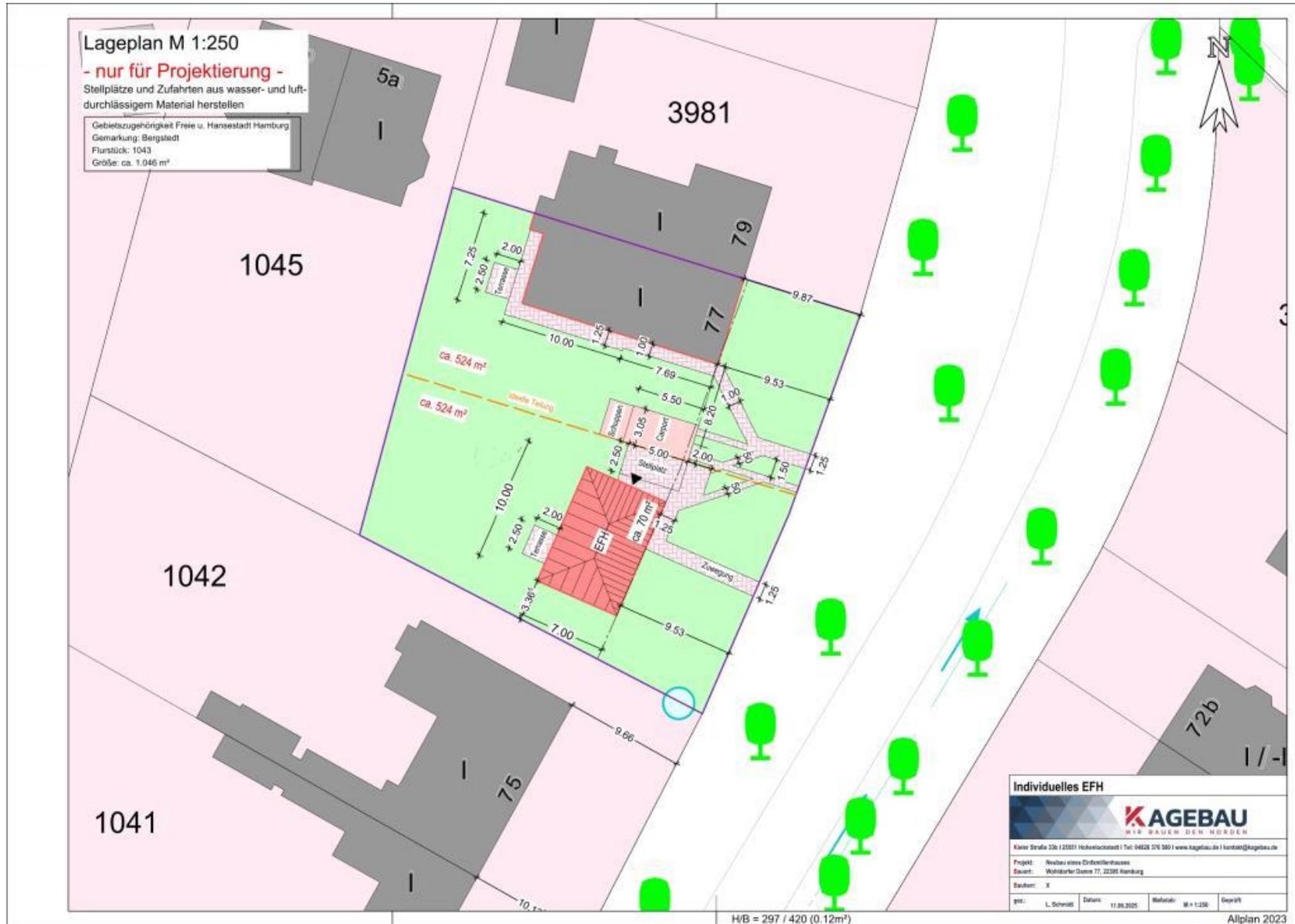
LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

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

LAGEPLAN



FACHBETRIEB
SEIT 1995



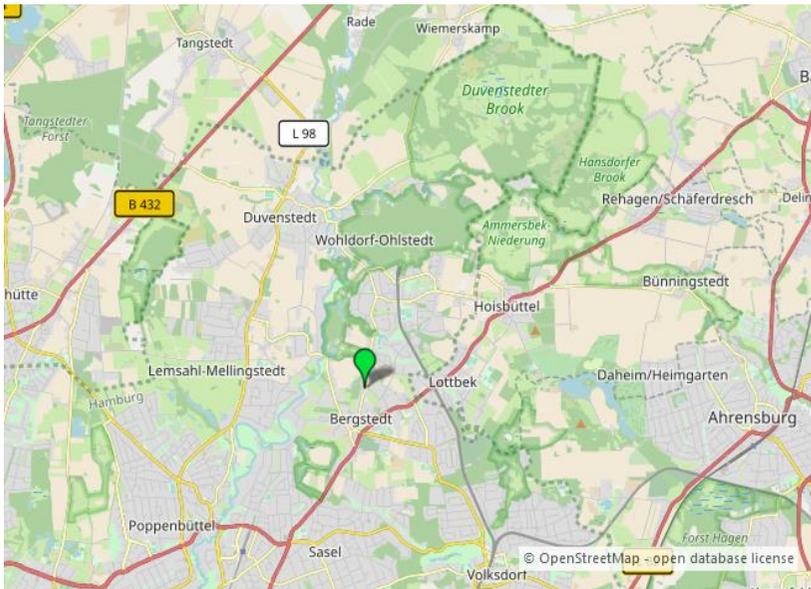
LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

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

LAGE



Das Grundstück liegt im Stadtteil Bergstedt unweit eines Waldes entfernt. Bergstedt ist ein Stadtteil der Freien und Hansestadt Hamburg im Bezirk Wandsbek, und gehört mit den angrenzenden Stadtteilen Volksdorf, Lemsahl-Mellingstedt und Duvenstedt zu den sogenannten „Walddörfer“, welche als ruhige und ländliche Bereiche bekannt sind. Vor allem Bergstedt ist geprägt durch eine offene Einfamilienhausbebauung sowie zahlreiche Grün- und Wasserflächen. Im Norden des Stadtteils und nur 1 km entfernt von Ihrem neuen Grundstück befindet sich das Naturschutzgebiet Rodenbeker Quellental. Die abwechslungsreiche grüne Landschaft mit Hügeln, Tälern, Wiesen und Wäldern bietet eine angenehme Auszeit vom Stadtleben. Das sind nur wenige Gründe, weswegen Bergstedt eines der beliebtesten Wohngebiete in Hamburg ist.



Im vom Grundstück 1,3 km entfernten Ortskern von Bergstedt finden Sie alles, was Sie für das tägliche Leben brauchen wie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sowie mehrere Allgemeinmediziner und eine Apotheke. Im Umkreis von 1 km um das Grundstück gibt es eine Grundschule, eine Stadtteilschule und eine Waldorfschule. Ansonsten besuchen die Bergstedter Schüler das Gymnasium Oberalster in Hamburg-Sasel oder das Gymnasium Buckhorn in Volksdorf. Eine Kita befindet sich 1,5 km vom Grundstück entfernt. Der Sportverein Bergstedt von 1948 bietet zahlreiche Freizeitaktivitäten wie Fußball, Hockey und Volleyball. Ansässig sind im Ortskern auch zwei Reitställe.

Bergstedt selbst verfügt nicht über eine U- oder S-Bahn Anbindung, ist jedoch durch mehrere Bushaltestellen an den Hamburger Verkehrsverbund (HVV) angeschlossen. Die nächste U-Bahn-Station Hoisbüttel liegt 1,3 km entfernt von Ihrem Grundstück. Der Flughafen und die A 1 sind jeweils ca. 30 Autominuten entfernt, die Innenstadt erreichen Sie in 40 Minuten und ein Anschluss an die B 432 Richtung Bad Segeberg ist in 15 Minuten möglich.

FACHBETRIEB
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

DIRK KAGE BAUUNTERNEHMEN GMBH

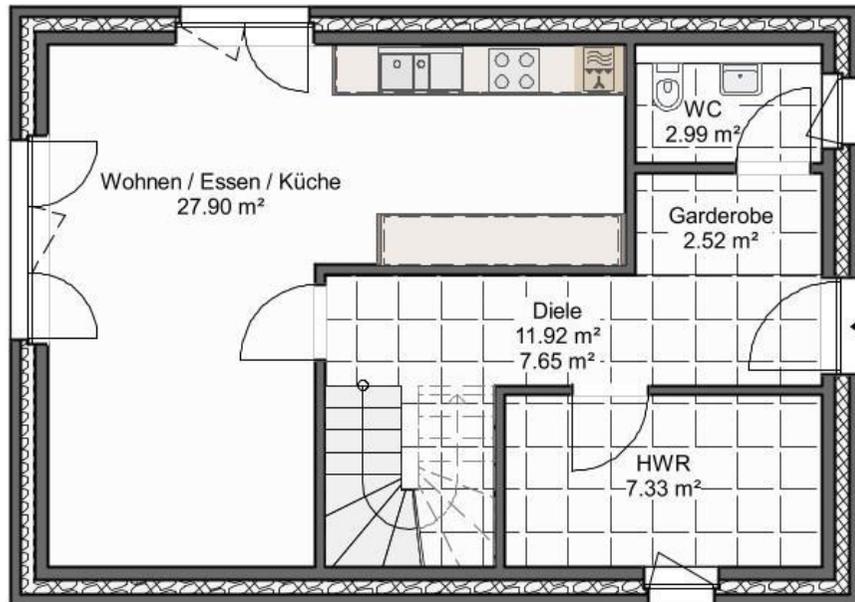
Kieler Str. 33b | 25551 Hohenlockstedt

kontakt@kagebau.de | Tel.: 04826/ 376 580

GRUNDRISS

Beispielgrundriss EG

Raumgrößen EG



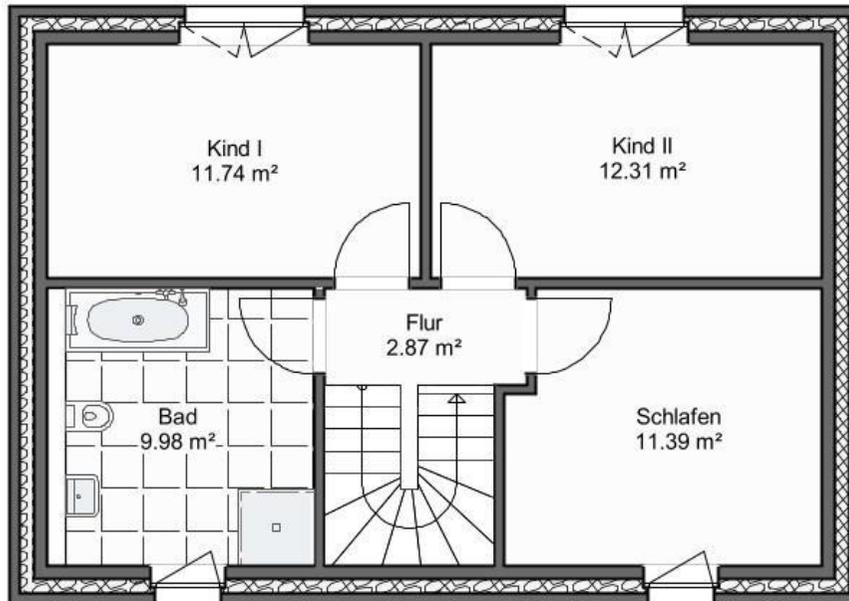
Gesamt:	48,39 m²
Wohnen/ Essen/Küche:	27,90 m²
Diele:	7,65 m²
WC:	2,99 m²
Garderobe:	2,52 m²
HTR:	7,33 m²



GRUNDRISS

Beispielgrundriss DG

Raumgrößen DG



Gesamt:	48,29 m²
Schlafen:	11,39 m²
Kind 1:	11,74 m²
Kind 2:	12,31 m²
Bad:	9,98 m²
Flur:	2,87 m²



ANSICHTEN

Beispielansicht



Beispielabbildung

Beispielansicht



Beispielabbildung



Merkmale:

- Massivbauweise
- Neubau
- Walmdach



Besonderheiten:

- Luft/Wasser-Wärmepumpe
- kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage
- Kunststofffenster
- Fußbodenheizung
- Vollbad
- Gäste-WC

FACHBETRIEB
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

DIRK KAGE BAUUNTERNEHMEN GMBH
Kieler Str. 33b | 25551 Hohenlockstedt
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.

Das im attraktiven Stadthaus-Stil geplante Einfamilienhaus bietet auf zwei Geschossen Wände und Stellmöglichkeiten ohne hinderliche Dachschrägen. Durch üppige Fensterflächen im Erdgeschoss dringt viel Tageslicht in den Wohn- Essbereich, an den sich die offen gestaltete Küche anschließt. Neben dem Haustechnikraum ist noch ein Gäste-WC und eine praktische Garderobe. Das Dachgeschoss bietet zwei nahezu identisch große Kinderzimmer zur freizügigen Spielentfaltung und ein Elternschlafzimmer und ein Vollbad.

Wie bei all unseren Planungsvorschlägen, gilt auch bei diesem Grundriss: Wir legen Ihnen Ideen und Anregungen nahe und Sie planen mit uns auf dieser Basis Ihren ganz individuellen Grundriss. Unsere Firma beschäftigt eine haus-eigene Planungsabteilung, die dafür Sorge trägt, dass Ihre Vorstellungen umgesetzt werden. (Fast) Alles ist möglich.



Beispielabbildung



Beispielabbildung

FACHBETRIEB
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

DIRK KAGE BAUUNTERNEHMEN GMBH

Kieler Str. 33b | 25551 Hohenlockstedt

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
- Gartenpaket: Außensteckdose, Außenwasserhahn, Erdkabel 10 m, Fallrohrklappe, Bewegungsmelder am Eingang

Gebäudehülle:

- Blower-Door-Test
- Energieausweis
- Massivmauerwerk: Innen und außen
- 16 cm Außenwanddämmung (WLS 032)
- große Auswahl an Verblendsteinen
- Dachstuhl aus Konstruktions-Vollholz (KVH) mit 26 cm Dämmung
- Dreischeiben-Wärmeschutzverglasung





Beispielabbildung



Beispielabbildung

Innenausstattung:

- Wand- und Bodenfliesen in hochwertiger Ausführung
- reichhaltige Elektroausstattung
- Sanitärinstallation mit hochwertigen Qualitätsprodukten

Haustechnik:

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

Versicherungen:

- Vertragserfüllungsbürgschaft
- Rohbaufeuerversicherung
- Bauherrenhaftpflichtversicherung
- Bauwesenversicherung

FACHBETRIEB
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

DIRK KAGE BAUUNTERNEHMEN GMBH

Kieler Str. 33b | 25551 Hohenlockstedt

kontakt@kagebau.de | Tel.: 04826/ 376 580

HINWEIS

In dem genannten Preis ist das Einfamilienhaus mit allen vorstehend aufgeführten Extras sowie der Grundstücksanteil mit einer Größe von ca. 524 m² enthalten.

Die Grundstücksvermittlung erfolgt über:

Schwarzat-Immobilien

Wohldorfer Damm 17a

22395 Hamburg

Tel.: 040/536 30 749

mobil: 0179/232 67 46

info@schwarzat-immobilien.de

Nicht enthalten sind: Die Ankaufkosten wie Grunderwerbsteuer (5,5 %), die Notar- und Gerichtskosten (ca. 2-3 %), die Maklercourtage i. H. v. 14.280 € brutto auf den Grundstücksanteil sowie die geschätzten Baunebenkosten in Höhe von ca. 73.000 €.

Weiterhin sind nicht enthalten: Die Küche, die Maler- und Oberbelagsarbeiten und die Gartenanlage.

Bitte stimmen Sie gerne einen Beratungstermin mit mir ab. Für ein Beratungsgespräch begrüße ich Sie in unserem Musterhaus in Norderstedt oder in unser Musterausstellung in Hohenlockstedt.

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:

Mirco Heins

Telefon: +49 160 6507572

E-Mail: mirco.heins@kagebau.de

WEITERE PROJEKTE:



FACHBETRIEB
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

DIRK KAGE BAUUNTERNEHMEN GMBH

Kieler Str. 33b | 25551 Hohenlockstedt

kontakt@kagebau.de | Tel.: 04826/ 376 580



FREIE GRUNDSTÜCKE mit Planungsideen



HAUSBESICHTIGUNGEN zur Inspiration



VERKAUFSOBJEKTE in HH und SH



REGELMÄSSIGE VERANSTALTUNGEN



MUSTERHÄUSER in Norddeutschland

FACHBETRIEB
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

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