



## NEUBAU, Doppelhaushälfte

**TRAUMHAFTE SÜD-OST-  
LAGE-DOPPELHAUSHÄLFTE  
SCHLÜSSELFERTIG INKL.  
KÜCHE UND MALER- UND  
OBERBELAGSARBEITEN,  
BAUBEGINN ERFOLGT**

**Reiterstraße 3a, 22926 Ahrensburg**

Wohnfläche:	ca. 120 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 524 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Zustand:	Fertigstellung Herbst 2025
Provision:	Nein

**KAUFPREIS: 695.000 €**

Dirk Kage Bauunternehmen GmbH  
Kieler Straße 33b | 25551 Hohenlockstedt

Ansprechpartner: Herr Gunnar Struckmeyer  
Telefon: +49 170 3156671  
E-Mail: Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de

**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995

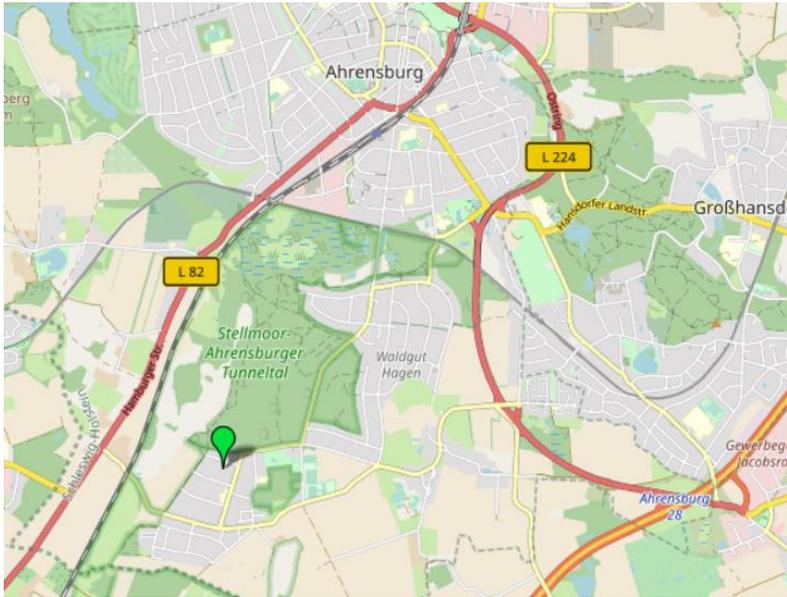


**LIEFERFÄHIG**



**FESTPREISGARANTIE**





## LAGE

Ahrensburg liegt im Südosten Schleswig-Holsteins vor „den Toren Hamburgs“ und ist mit ca. 33.500 Einwohnern die größte Stadt des Kreises Stormarn. Durch die verkehrsgünstige Lage zwischen A1 und A7 und die Nähe zu Hamburg bietet Ahrensburg eine echte Wohnalternative zum hektischen Stadtleben.

Das Grundstück liegt in einer ruhigen Wohngegend im Süden Ahrensburg im Ortsteil Am Hagen, unweit des Stellmoor-Ahrensburger Tunneltals, welches sich hervorragend für Spaziergänge und Ausflüge in die Natur eignet. Im Umkreis von einem Kilometer sind von dem Grundstück aus eine Kindertagesstätte, eine Grundschule, eine Akademie, ein Spielplatz sowie eine Apotheke und zwei Arztpraxen schnell zu erreichen. Die weitere medizinische Versorgung ist über ein kleines Krankenhaus in Ahrensburg gewährleistet. 10 weiterführende Schulen befinden sich in 3 bis 6 km Entfernung. Für die Nahversorgung stehen im Umkreis von 6 km 5 Supermärkte zur Verfügung. Ob sportliche, kreative oder kulturelle Freizeitmöglichkeiten - Ahrensburg bietet Aktivitäten für verschiedene Interessens- und alle Altersgruppen.

Innerhalb von 5 Minuten Fußweg kann vom Grundstück aus eine Bushaltestelle erreicht werden. Von dieser aus gelangt man zum Bahnhof sowie zur 2 km entfernten U-Bahn Station der Linie U1, sowie zu Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Sowohl das Zentrum von Hamburg als auch Lübeck sind in 40 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Vom Ahrensburger Bahnhof aus wird das Hamburger Zentrum alle 30 Minuten angefahren.

Vor allem die Vielzahl an Freizeitangeboten für jedes Alter aus den Bereichen Sport, Musik und Kultur sowie den hohen Wohnwert und die vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten geben Ahrensburg die Vorzüge einer Stadt ohne lange Wege.

**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG

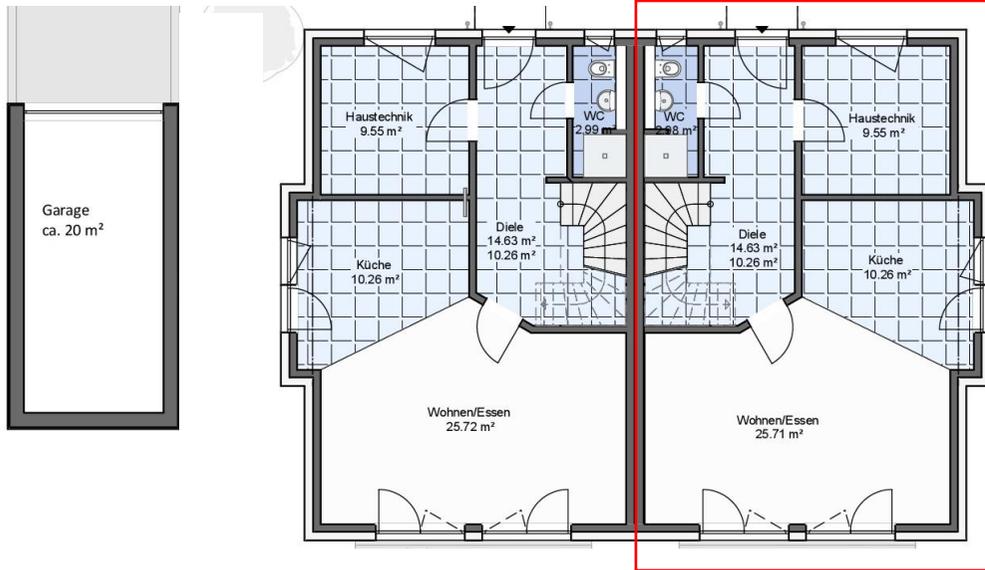


FESTPREISGARANTIE

Ansprechpartner: Herr Gunnar Struckmeyer  
Telefon: +49 170 3156671  
E-Mail: [Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de](mailto:Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de)

# GRUNDRISS

## Erdgeschoss



## Raumgrößen EG

<b>Gesamt:</b>	<b>58,70 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnen/Essen:</b>	<b>25,71 m<sup>2</sup></b>
<b>Küche:</b>	<b>10,26 m<sup>2</sup></b>
<b>Diele:</b>	<b>10,26 m<sup>2</sup></b>
<b>Abstellraum:</b>	<b>1,10 m<sup>2</sup></b>
<b>HTR:</b>	<b>9,55 m<sup>2</sup></b>
<b>Gäste WC:</b>	<b>1,82 m<sup>2</sup></b>

**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



**LIEFERFÄHIG**



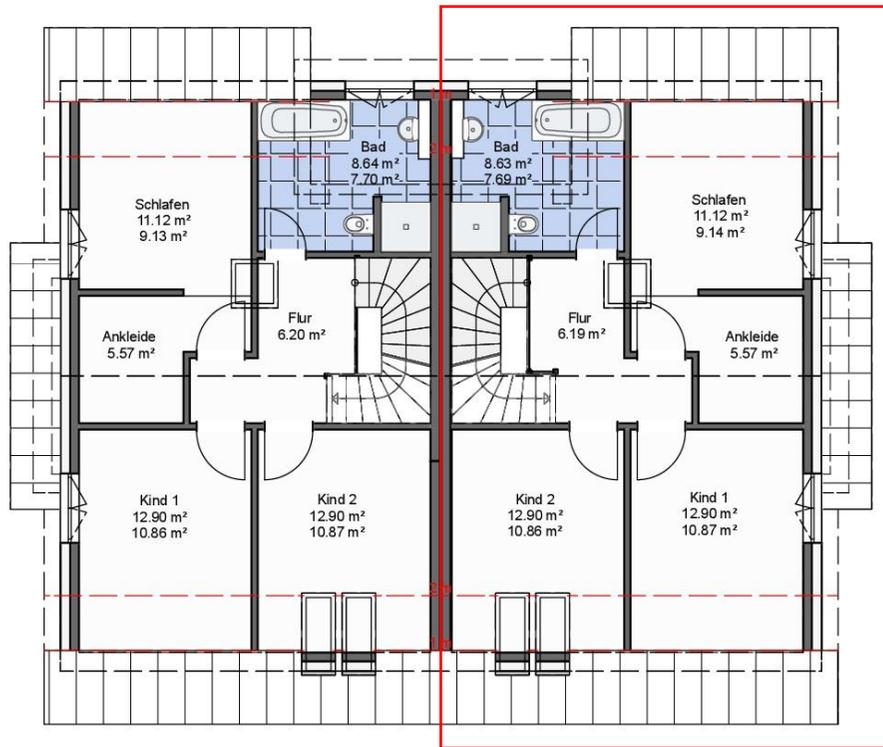
**FESTPREISGARANTIE**

Ansprechpartner: Herr Gunnar Struckmeyer  
Telefon: +49 170 3156671  
E-Mail: [Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de](mailto:Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de)

# GRUNDRISS

## Dachgeschoss

## Raumgrößen DG



<b>Gesamt:</b>	<b>50,32 m<sup>2</sup></b>
Schlafen:	9,14 m <sup>2</sup>
Ankleide:	5,57 m <sup>2</sup>
Kind 1:	10,87 m <sup>2</sup>
Kind 2:	10,86 m <sup>2</sup>
Bad:	7,69 m <sup>2</sup>
Flur:	6,19 m <sup>2</sup>

**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



**LIEFERFÄHIG**



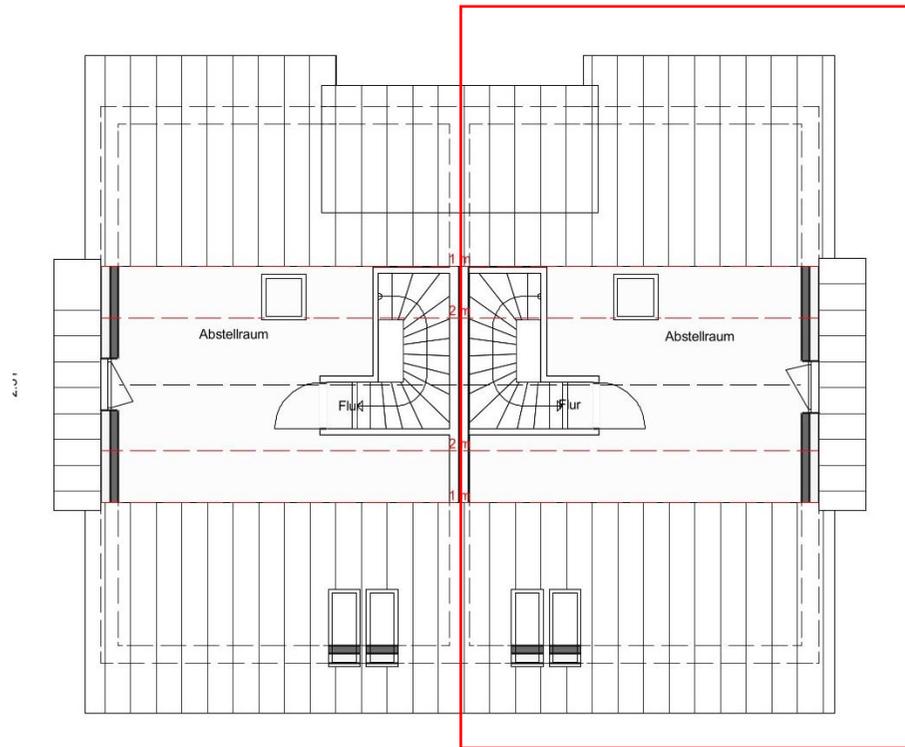
**FESTPREISGARANTIE**

Ansprechpartner: Herr Gunnar Struckmeyer  
Telefon: +49 170 3156671  
E-Mail: [Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de](mailto:Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de)

# GRUNDRISS

## Spitzboden

## Raumgrößen Spitzboden



**Gesamt:** **11,50 m<sup>2</sup>**

**Abstellraum:** **10,00 m<sup>2</sup>**

**Flur:** **1,50 m<sup>2</sup>**

**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



**LIEFERFÄHIG**



**FESTPREISGARANTIE**

Ansprechpartner: Herr Gunnar Struckmeyer  
Telefon: +49 170 3156671  
E-Mail: [Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de](mailto:Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de)

# ANSICHTEN

Visualisierung



Visualisierung



## Merkmale:

Neubau, Massivbauweise, KfW 40 NH, schlüsselfertig inkl. aller Hausanschlüsse, Pflasterung der Stellplätze und der Zufahrt



## Besonderheiten:

Küche mit hochwertigen Bosch-Einbaugeräten (u. a. Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug), Eichenparkett in allen Wohnräumen, hochwertige Malerarbeiten, Kunststofffenster, Fußbodenheizung, kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage, Gäste-WC, Bad mit Dusche und Wanne, Bad mit Fenster

**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



**LIEFERFÄHIG**



**FESTPREISGARANTIE**

Ansprechpartner: Herr Gunnar Struckmeyer  
Telefon: +49 170 3156671  
E-Mail: [Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de](mailto:Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de)

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Familien-Domizil – modern und eindrucksvoll

Viel Platz für das Familienleben bietet Ihnen diese Doppelhaushälfte. Rund 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich so optimal auf 5 Zimmer, dass der Eindruck eines separaten Hauses entsteht. Für viel Licht in Ihrem Haus sorgen im EG große Fensterelemente und im DG eine Gaube. Der gesamte Spitzbodenbereich ist ausgebaut (Maler- und Parkettarbeiten, großes Wohnraumfenster, Lüftungsanschluss etc.) und bietet Ihnen für die zukünftige Nutzung vielfache Möglichkeiten. Ein rundes Doppelhaus-Paket.

Der Baubeginn ist bereits erfolgt.



**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

Ansprechpartner: Herr Gunnar Struckmeyer  
Telefon: +49 170 3156671  
E-Mail: [Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de](mailto:Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de)

## AUSSTATTUNG

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
- Pflasterarbeiten

### Gebäudehülle:

- Blower-Door-Test
- Energieausweis
- Massivmauerwerk: Innen und außen
- 16 cm Außenwanddämmung (WLS 032)
- Raumhöhe über 2,50 m im EG und DG
- Dachstuhl aus Konstruktions-Vollholz (KVH) mit 26 cm Dämmung
- Dreischeiben-Wärmeschutzverglasung
- farbige Fenster (außen)



**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



**LIEFERFÄHIG**



**FESTPREISGARANTIE**

Ansprechpartner: Herr Gunnar Struckmeyer  
Telefon: +49 170 3156671  
E-Mail: [Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de](mailto:Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de)



### **Innenausstattung:**

- Wand- und Bodenfliesen in hochwertiger Ausführung
- Maler- und Oberbelagsarbeiten im Preis enthalten
- Betonwinkelstufentreppe
- reichhaltige Elektroausstattung
- Elektrisch betriebene Aluminium-Rollläden
- Insges. 6 x Datennetzwerkdose
- Sanitärinstallation mit hochwertigen Qualitätsprodukten
- Hauptbad mit ebenerdig gefliester Dusche und Ablaufrinne
- Ausgussbecken im HTR mit Warmwasseranschluss

### **Haustechnik:**

- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Handtuch-Heizkörper im Hauptbad
- zentraler kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Wärmepumpe Wolf CHC 07
- Mehrspartenhauseinführung
- Hausanschlüsse
- PV-Anlage

**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



**LIEFERFÄHIG**



**FESTPREISGARANTIE**

Ansprechpartner: Herr Gunnar Struckmeyer  
Telefon: +49 170 3156671  
E-Mail: [Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de](mailto:Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de)

## HINWEIS

Im oben genannten Preis ist die geplante Doppelhaushälfte mit allen vorstehend aufgeführten Extras, inkl. Pflasterarbeiten, Küche, Hausanschlüsse und PV-Anlage sowie der Grundstücksanteil von ca. 524 m<sup>2</sup> enthalten.

Nicht enthalten sind: Die Ankaufkosten wie Grunderwerbsteuer (6,5 %), sowie die Notar- und Gerichtskosten (ca. 2-3 %).  
Weiterhin sind nicht enthalten: Die Gartenanlage.

Stimmen Sie gerne einen Beratungstermin mit mir ab. Für ein Beratungsgespräch begrüße ich Sie unserem Musterhaus in Norderstedt oder in unserem Büro in Hohenlockstedt.

**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.

### WEITERE PROJEKTE:



**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



**LIEFERFÄHIG**



**FESTPREISGARANTIE**

Ansprechpartner: Herr Gunnar Struckmeyer  
Telefon: +49 170 3156671  
E-Mail: Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de