







Beispielhaftes Foto

## Einfamilienhaus im ruhigen Rahlstedt

### ALLGEMEINE ANGABEN

-  Objektanschrift: Bublitzer Straße 14, 22147 Hamburg
-  Immobilienart: Häuser: Einfamilienhaus
-  Merkmale: Neubau, schlüsselfertig mit Bodenplatte, KfW55, Satteldach
-  Besonderheiten: Gäste WC, Bad mit Wanne, Luft/Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung, kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage, Kunststofffenster

### PREIS-ANGABEN

**Kaufpreis: 1.254.610 €**

---

## BASIS-DATEN

Wohnfläche:	ca. 132 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 1296 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bezug:	nach Vereinbarung
Zustand:	projektiert
Baujahr:	2023
Provisionspflichtig:	Nein

---

## ÜBER DAS OBJEKT:

Klassisch modern

Das Kage Klassik ist ohne Zweifel eines unserer beliebtesten Häuser. Zum einen liegt es wohl an seinem ansprechenden äußeren Erscheinungsbild und zum anderen an der überzeugenden Innengestaltung. Lassen auch Sie sich von unserem Klassiker faszinieren! Übrigens: Dieses Haus bauen wir ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen wahlweise mit Satteldach oder mit Krüppelwalmdach. In der besonders großen Diele empfangen Sie Ihre Gäste. Das Wohnzimmer präsentiert sich hell und geräumig. Die geräumige Küche, der Hauswirtschaftsraum sowie das Gäste-WC sind bequem von der Diele aus erreichbar. Ein zusätzliches Zimmer schafft Platz für Ihre persönlichen Wünsche. Im Dachgeschoss ist der Flur ganz bewusst etwas kleiner gehalten. Dafür gibt es mehr Platz zum Leben in den drei großzügig geschnittenen Zimmern und dem Familien-Badezimmer.

## AUSSTATTUNG & MERKMALE:

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

Inkl. Baugrunduntersuchung

- Inkl. Baugerüst
  - Inkl. Baustellen-WC
  - Inkl. Bauschuttentsorgung
  - Inkl. Blower-Door-Test
  - Inkl. Energieausweis
  - Inkl. wärme gedämmte Sohlplatte
  - Inkl. Massivmauerwerk
  - Inkl. 16 cm Außenwanddämmung (WLS 032)
  - Inkl. großer Auswahl an Verblendsteinen
  - Inkl. drei Fugenfarben zur Wahl
  - Inkl. massiv gemauerter Innenwände
  - Inkl. über 2,50 m lichte Höhe im EG und DG
  - Inkl. Dachstuhl aus Konstruktions-Vollholz (KVH)
  - Inkl. 26 cm Dämmung im Dach
  - Inkl. engobierter Tondachziegel
  - Inkl. Dachrinnen aus Zink
  - Inkl. Dreischeiben-Wärmeschutzverglasung
  - Inkl. Wand- und Bodenfliesen in hochwertiger Ausführung
  - Inkl. großer Auswahl an Innenausstattung
  - Inkl. Designbodenbelagsarbeiten in den Wohnräumen
  - Inkl. Malerarbeiten
  - Inkl. reichhaltiger Elektroausstattung
  - Inkl. Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
  - Inkl. Zirkulationsleitung
  - Inkl. Sanitärinstallation mit hochwertigen Qualitätsprodukten
  - Inkl. Handtuch-Heizkörper im Hauptbad
  - Inkl. zentraler, kontrollierter Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
  - Inkl. Vertragserfüllungsbürgschaft
  - Inkl. Rohbaufeuerversicherung
  - Inkl. Bauherrenhaftpflichtversicherung
  - Inkl. Bauwesenversicherung
  - Inkl. Mehrsparteneinführung
  - Inkl. Dekra-Begleitung
- Inkl. Vermesserpaket (Flurkarte, Höhenplan, Baumbestandsplan, Grobabsteckung, Gebäudeeinmessung, amtliche Einmessung)

**LAGEBESCHREIBUNG:** Das Objekt entsteht auf einem Grundstück zentral in dem Hamburger Stadtteil Rahlstedt.

Für die tägliche Nahversorgung ist in Rahlstedt dank mehrerer Einkaufsmöglichkeiten gesorgt. Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind alle fußläufig erreichbar. Ein Spielplatz ist ebenfalls zu Fuß sehr gut zu erreichen. Für ausgedehntere Spaziergänge wird das Naturschutzgebiet Stellmoorer Tunneltal, welches sich in 3,7 km Entfernung befindet, gern aufgesucht.

Der Stadtteil Rahlstedt ist mit 88.000 Einwohnern der bevölkerungsreichste Teil Hamburgs und erfreut sich zunehmend an einer steigenden Beliebtheit bei jungen Familien. Trotz des Bevölkerungswachstums erhält sich Rahlstedt mit dem Dorfplatz und dem Alt-Rahlstedter Markt das Image einer liebenswürdigen Kleinstadt.

Auch ein komplettes Ausbildungsangebot für den Nachwuchs ist mit mehreren Kindertageseinrichtungen und Grund- sowie weiterführenden Schulen in unmittelbarer Nähe gegeben.

Darüber hinaus befinden sich in ganz Rahlstedt diverse Ärzte, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten.

Rahlstedt ist sowohl mit der Regionalbahn als auch mit der U1 und durch mehrere Bushaltestellen an das Hamburger Verkehrsnetz angeschlossen. Die Stationen liegen 1,5 km vom Grundstück entfernt und befördern Sie in 15 Minuten in die Innenstadt.

Vor allem die Vielzahl an familienfreundlichen Freizeitangeboten sowie die Balance zwischen dem urbanen und naturnahen Leben machen Rahlstedt zu dem idealen Wohnort für junge Familien.

**BEZUGSTERMIN:** auf Anfrage

## HINWEIS

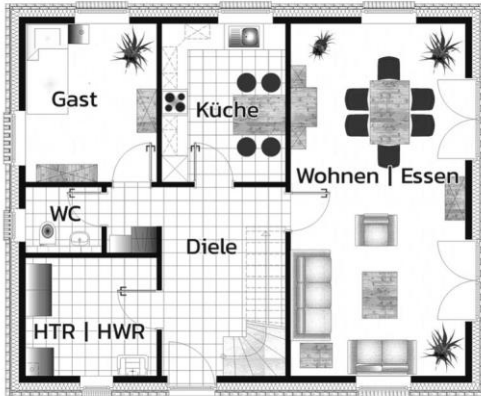
Im oben genannten Preis ist das geplante Einfamilienhaus mit allen vorstehend aufgeführten Extras sowie dem Grundstück von circa. 1296 m<sup>2</sup> enthalten.

Nicht enthalten sind: Die Ankaufkosten wie Grunderwerbsteuer (4,5 %), die Notar- und Gerichtskosten (ca. 2-3 %) sowie die geschätzten Baunebenkosten von circa 100.000 €.

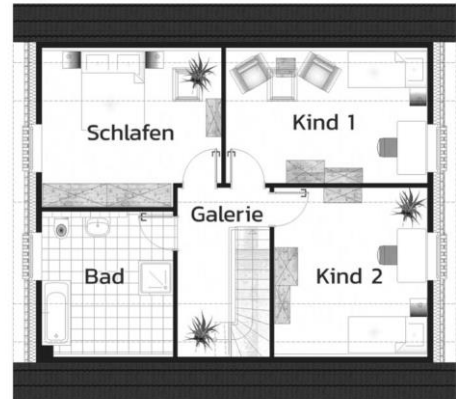
Weiterhin sind nicht enthalten: Die Küche und Gartenanlage.

Bitte stimmen Sie gerne einen Beratungstermin mit mir ab. Für ein Beratungsgespräch begrüße ich Sie in einem unserer Musterhäuser in Norderstedt oder Borstel-Hohenraden oder in unserem Musterhauspark Hohenlockstedt.

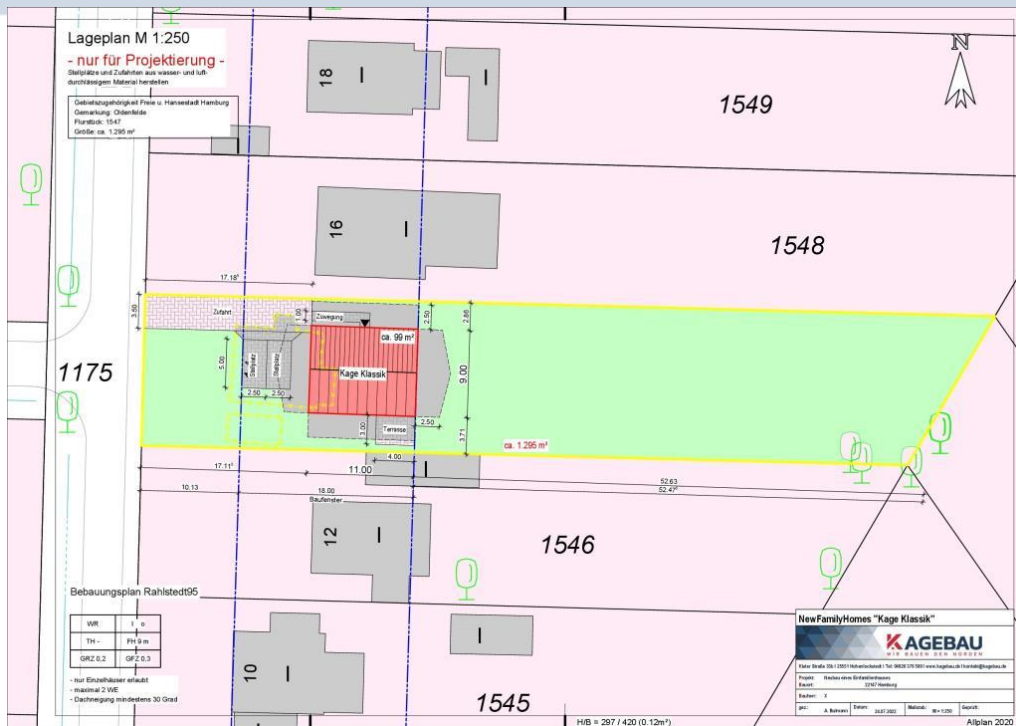
Grundriss EG



Grundriss DG



Lageplan



Für Fragen zum angebotenen Objekt wenden Sie sich gerne an:

Dirk Kage Bauunternehmen  
Herr Sven Bethe  
Kieler Straße 33b  
25551 Hohenlockstedt  
Telefon: +49 171 6184632  
E-Mail: Sven.Bethe@kagebau.de

**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.