



---

WOHNFLÄCHE ca. 124,9- 125,24 m<sup>2</sup>

---

ZIMMER 5

---

BAUJAHR 2021-2022

---

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ca. 438,48m<sup>2</sup>  
und ca. 499,13m<sup>2</sup>

---

KAUFPREIS s. Aufstellung

---

Angaben nach ENEV:  
Energieausweis in Vorbereitung

## 2 Haustypen möglich: Einfamilienhaus mit Grundstück in familienfreundlicher Nachbarschaft

GRETCHENKOPPEL 10-12, 22399 HAMBURG



## NEUBAU IM ALSTERTAL: EINFAMILIENHAUS UND GRUNDSTÜCK FÜR IHR FAMILIENPARADIES



Haustyp „Choice“

Hier entsteht Ihr neues Einfamilienhaus in Hamburg-Poppenbüttel.

Auf einer ca. 1500,05m<sup>2</sup> großen Gesamtfläche entstehen drei neue Einfamilienhäuser, die von der Firma Kagebau erbaut werden.

Durch eine ideelle Teilung sollen drei Grundstücksflächen entstehen:

Haus 1 ca. 499,13m<sup>2</sup> (inkl. ca. 24,13m<sup>2</sup> Wegeanteil)

Haus 2 reserviert

Haus 3 ca. 438,48m<sup>2</sup> (inkl. ca. 38,48m<sup>2</sup> Wegeanteil)

Die 5 Zi.- Einfamilienhäuser Typ "Choice" verfügen über einen durchdachten und familienfreundlichen Grundriss und bieten eine ansprechende Wohnfläche von ca. 125,24m<sup>2</sup>. Der Kaufpreis pro Haus liegt aktuell bei 281.795€ (entsprechend der aktuellen Planung).



Haustyp „Fun“

Die 5 Zi.- Einfamilienhäuser Typ „Fun“ verfügen über eine Wohnfläche von ca. 124,9 m<sup>2</sup>. Der Kaufpreis für diesen Haustyp beträgt 259.874€.

Es gilt der Bebauungsplan Poppenbüttel 14/Hummelsbüttel 20 vom 8.3.1984.

Haus 1 ca. 499,13m<sup>2</sup> (inkl. ca. 24,13m<sup>2</sup> Wegeanteil)

Grundstückspreis: 402.327€ Käufercourtage:

12.250,86€

Haus 2 reserviert

Haus 3 ca. 438,48m<sup>2</sup> (inkl. ca. 38,48m<sup>2</sup> Wegenanteil)

Grundstückspreis: 358.263€ Käufercourtage:

10.909,11€

Der Grundstücksanteil wird direkt vom Eigentümer erworben. Die Käufercourtage von 3,045%inkl. MwSt. bezieht sich auf den Kaufpreis für den Grundstücksanteil.

### Grundrissaufteilung:

Erdgeschoss:

geräumiger Wohn- Essbereich

Küche

Gästezimmer

Diele

Haustechnikraum

Duschbad mit WC

Terrasse

Dachgeschoss:

Kinderzimmer mit Ankleide

Kinderzimmer

Schlafzimmer mit Ankleide

Galerie

Badezimmer

Außenstellplatz



Der ausgewiesene Kaufpreis ist eine unverbindliche Kostenschätzung der Fa. Kagebau:

- inkl. Maklercourtage bezogen auf das Grundstück
- zzgl. Ankaufskosten (Notar/Gericht; Grunderwerbssteuer)
- zzgl. Außenanlagen
- zzgl. Küche
- zzgl. Maler- und Oberbelagsarbeiten beim Haustyp „Fun“
- Kellergeschoss optional möglich
- Alle Angaben entsprechen dem aktuellen Planungsstand. Änderungen vorbehalten und vorbehaltlich der baurechtlichen Genehmigung. Weitere Einzelheiten besprechen wir gern persönlich mit Ihnen und in Absprache mit der Fa. Kagebau.
- Individuelle Planungswünsche sind mit dem Bauträger zu besprechen. Ein entsprechender Termin kann gern mit der Fa. Kagebau nach erfolgter Grundstücksbesichtigung vereinbart werden.
- Der Bauvertrag wird mit der Fa. Kagebau geschlossen.

**Wir freuen uns auf eine gemeinsame Grundstücksbesichtigung mit Ihnen!**

	<u>Haustyp</u>	<u>Grundstückspreis in €</u>	<u>Wegenanteil</u>	<u>Gesamtgröße</u>	<u>Käufercourtage in €</u>	<u>Baunebenkosten ca. in €</u>	<u>Hauspreis in €</u>	<u>Exposé Preis in €</u>
Grundstück 1	Fun	402.327	24,13m <sup>2</sup>	499,13m <sup>2</sup>	12.250,86	64.134	259.874	738.585,86
Grundstück 1	Choice	402.327	24,13m <sup>2</sup>	499,13m <sup>2</sup>	12.250,86	83.366	281.795	779.738,94
Grundstück 2	reserviert							
Grundstück 3	Fun	358.263	38,48m <sup>2</sup>	438,48m <sup>2</sup>	10.909,11	67.824	259.874	696.870,11
Grundstück 3	Choice	358.263	38,48m <sup>2</sup>	438,48m <sup>2</sup>	10.909,11	87.056	281.795	738.023,19



Ihr unabhängiger Finanzierungspartner für diese Immobilie:



Ahlers und Cramer GmbH

Herr Gunnar Ahlers

Herr Tim Cramer

040 60 01 01 00

info@finanzkontor-alstertal.de

finanzkontor-alstertal.de

Waldweg 9

22393 Hamburg

Ihr ausführendes Bauunternehmen für diese Immobilie:



Bauunternehmen Dirk Kage GmbH

Herr Mirco Heins

0160 650 75 72

Mirco.Heins@kagebau.de

kagebau.de

Kieler Straße 33b

25551 Hohenlockstedt

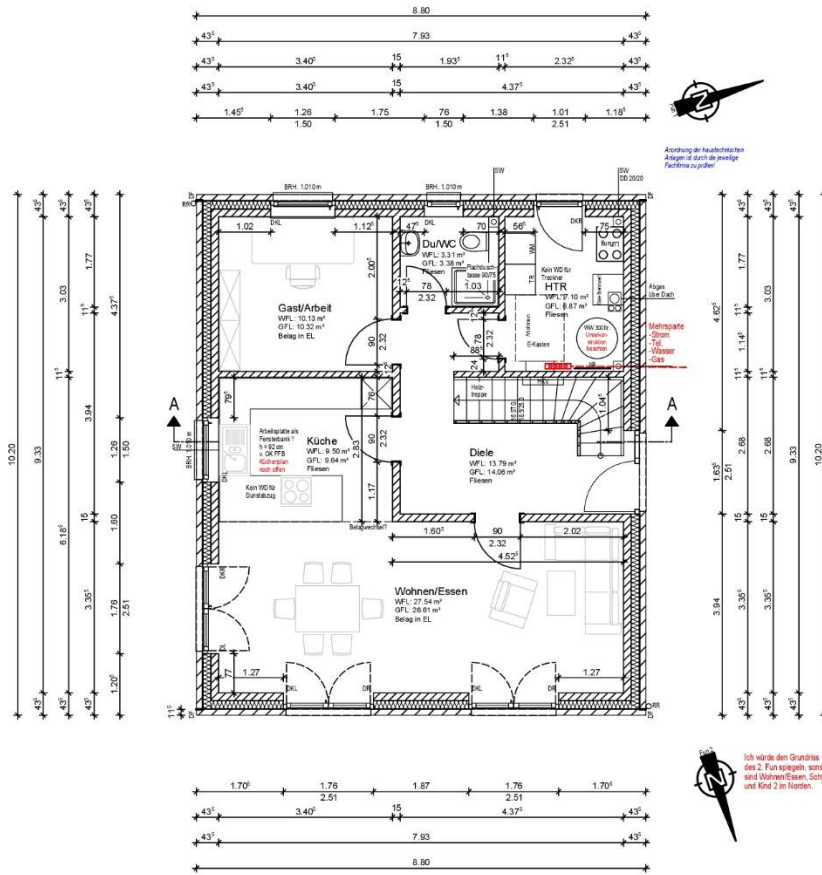
In dem ausgewiesenen Hauspreis sind folgende Leistungen (gemäß Bauleistungsbeschreibung Fa. Kagebau) bereits enthalten:

- KfW-55-Standard
- Baugrunduntersuchung
- Baugerüst
- Baustellen-WC
- Bauschuttentsorgung
- Blower-Door-Test
- Energieausweis
- wärmegeämmte Sohlplatte
- Massivmauerwerk
- 16 cm Außenwanddämmung (WLS 032)
- große Auswahl an Verblendsteinen
- 3 Fugenfarben zur Wahl
- Dachstuhl aus Konstruktions-Vollholz (KVH)
- 26 cm Dämmung im Dach
- Engobierte Tondachziegel
- Dachrinnen aus Zink
- Dreischeiben-Wärmeschutzverglasung
- Wand- und Bodenfliesen in hochwertiger Ausführung
- große Auswahl an Innenausstattung
- reichhaltige Elektroausstattung
- Fußbodenheizung
- Zirkulationsleitung
- Sanitärinstallation mit hochwertigen Qualitätsprodukten
- Handtuch-Heizkörper im Hauptbad
- zentrale, kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage
- Vertragserfüllungsbürgschaft
- Rohbaufeuerversicherung
- Bauherrenhaftpflichtversicherung
- Bauwesenversicherung
- Mehrsparteneinführung

Gartenpaket (Schaltbare Außensteckdose, Außenwasserhahn, Erdkabel 10m, Fallrohrklappe, Bewegungsmelder am Eingang)



Beispielgrundrisse Haustyp „Fun“



Erdgeschoss

Entwurf

Alle dargestellten, aber nicht im Vertrag enthaltenen Leistungen werden gesondert berechnet!

Unverbindliche Angebotszeichnung!  
Genaue Planung erst nach Kenntnis über B-Plan-Festsetzungen, Grundstücksgröße und -beschaffenheit möglich!

Ich würde den Grundriss des 2. Fun spiegeln, sind sind Wohnen/Essen, Schlafen und Kind 2 im Norden.

New Family Homes "Fun"

**KAGEBAU**  
WIR BAUEN DEN NORDEN

Kieker Straße 33b | 25551 Hohentockstedt | Tel: 04826 376 5801 | www.kagebau.de | kontakt@kagebau.de

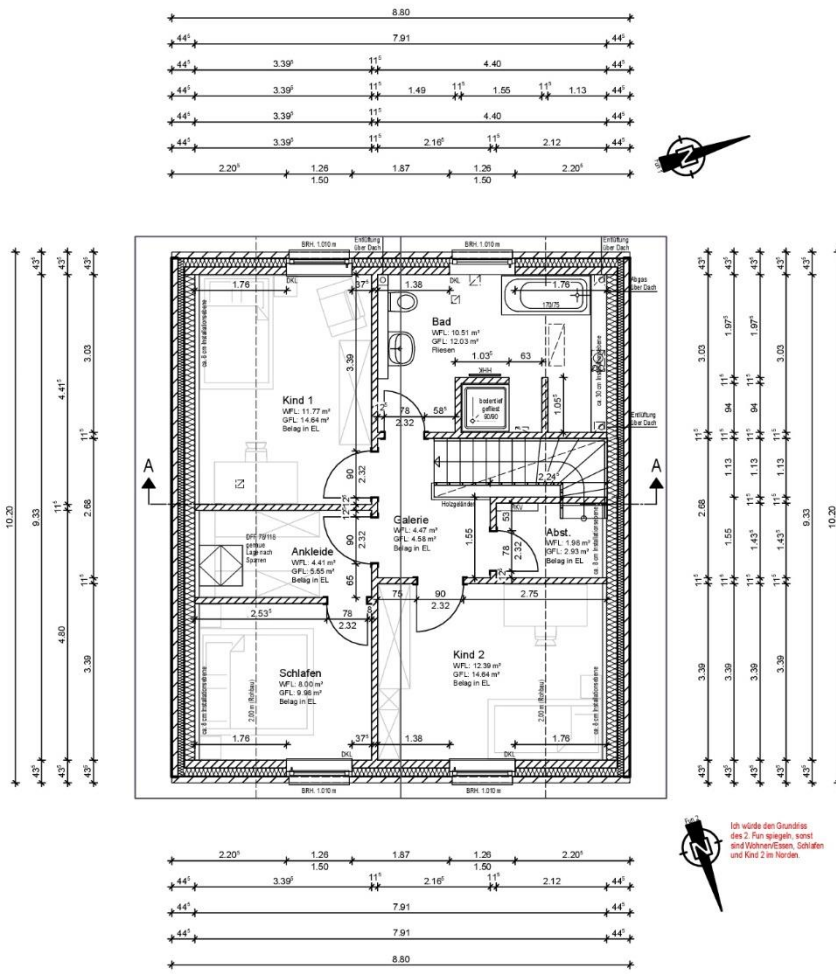
Projekt: Neubau dreier Einfamilienhäuser  
Bauort: Greitshenköppel 10 + 12, 22999 Hamburg-Popperbüttel

Bauherr: X

gcs:	Al. Bredt	Datum:	13.04.2024	Maßstab:	M = 1:75	Geprüft:	
------	-----------	--------	------------	----------	----------	----------	--

H/B = 297 / 420 (0.12m<sup>2</sup>)

Allplan 2020



Dachgeschoss

Entwurf

Alle dargestellten, aber nicht im Vertrag enthaltenen Leistungen werden gesondert berechnet!

Unverbindliche Angebotszeichnung!  
Genaue Planung erst nach Kenntnis über B-Plan-Festsetzungen, Grundstücksgröße und -beschaffenheit möglich!

Ich würde den Grundriss des 2. Fun spiegeln, sonst sind Vöhrner-Essen, Schlafen und Kind 2 im Norden.

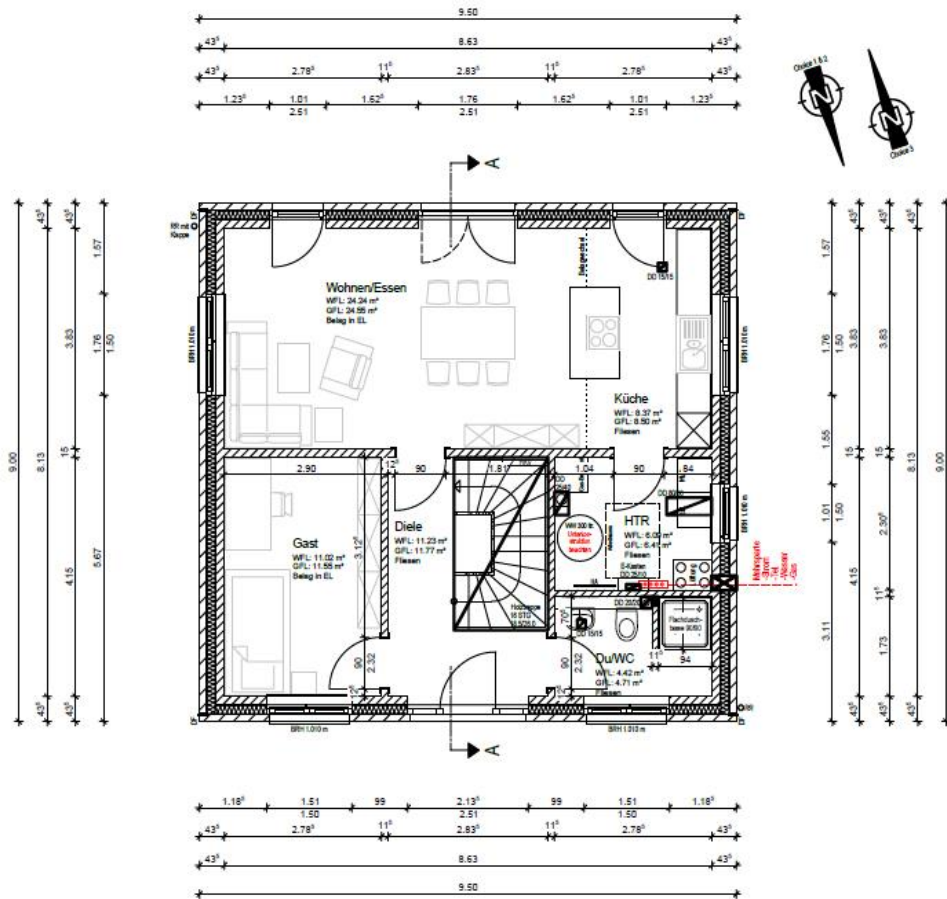
<b>New Family Homes "Fun"</b>			
Kiehl Straße 33b   22551 Hohenlockstedt   Tel. 04625 376 500   www.kagebau.de   kontakt@kagebau.de			
Projekt: Neubau dreier Einfamilienhäuser			
Bauort: Grechtholteppel 10 + 12, 22389 Hamburg-Poppenbüttel			
Bauherr: X			
gk:	N. Brede	Datum:	13.01.2021
Maßstab:	M = 1:75	Geprüft:	

H/B = 297 / 420 (0.12m<sup>2</sup>)

Allplan 2020



Beispielgrundrisse Haustyp „Choice“



Erdgeschoss

Entwurf

Alle dargestellten, aber nicht im Vertrag enthaltenen Leistungen werden gesondert berechnet!

Unverbindliche Angebotszeichnung!  
Genaue Planung erst nach Kenntnis über B-Plan-Festsetzungen, Grundstücksgröße und -beschaffenheit möglich!

New Family Homes "Choice"



Kieler Straße 330 | 25551 Hohenlockstedt | Tel: 04628 978 890 | www.kagebau.de | kontakt@kagebau.de

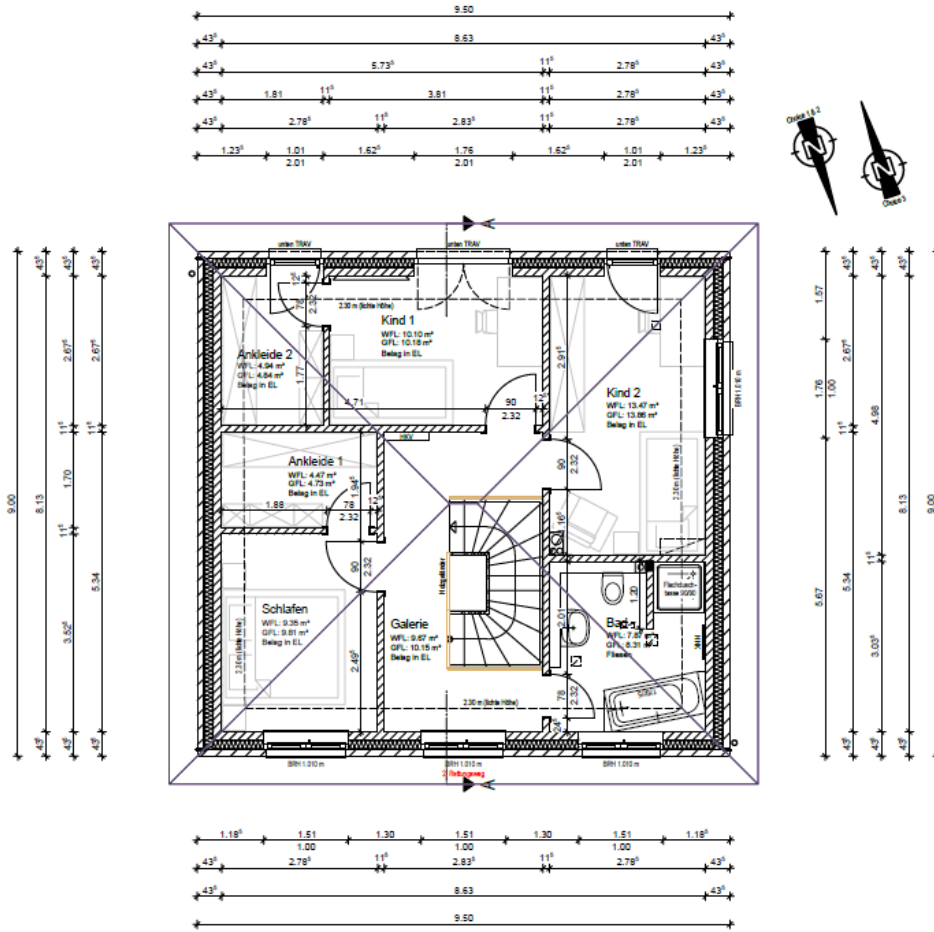
Projekt: Neubau dreier Einfamilienhäuser  
Standort: Dreierhöppel 16 + 17, 22398 Hamburg-Poppenbüttel

Stadium: X

gel.: N. Brade Datum: 07.10.2020 Maßstab: M = 1:75 Geprüft:

H/B = 297 / 420 (0.12m<sup>2</sup>)

Allplan 2020



## Dachgeschoss

## Entwurf

Alle dargestellten, aber nicht im Vertrag enthaltenen Leistungen werden gesondert berechnet!

Unverbindliche Angebotszeichnung!  
Genauere Planung erst nach Kenntnis über B-Plan-Festsetzungen, Grundstücksgröße und -beschaffenheit möglich!

### New Family Homes "Choice"

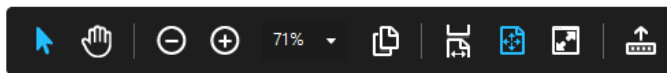


Kieler Straße 33b | 25561 Hohenlockstedt | Tel: 04828 378 860 | www.kagebau.de | kontakt@kagebau.de

Projekt: Neubau dreier Einfamilienhäuser  
Bauort: Gneisenkoppel 10 + 12, 22360 Hamburg-Poppenbüttel

Bauherr: X

Arch: N. Breda Datum: 07.10.2020 Maßstab: M = 1:75 Geprüft:



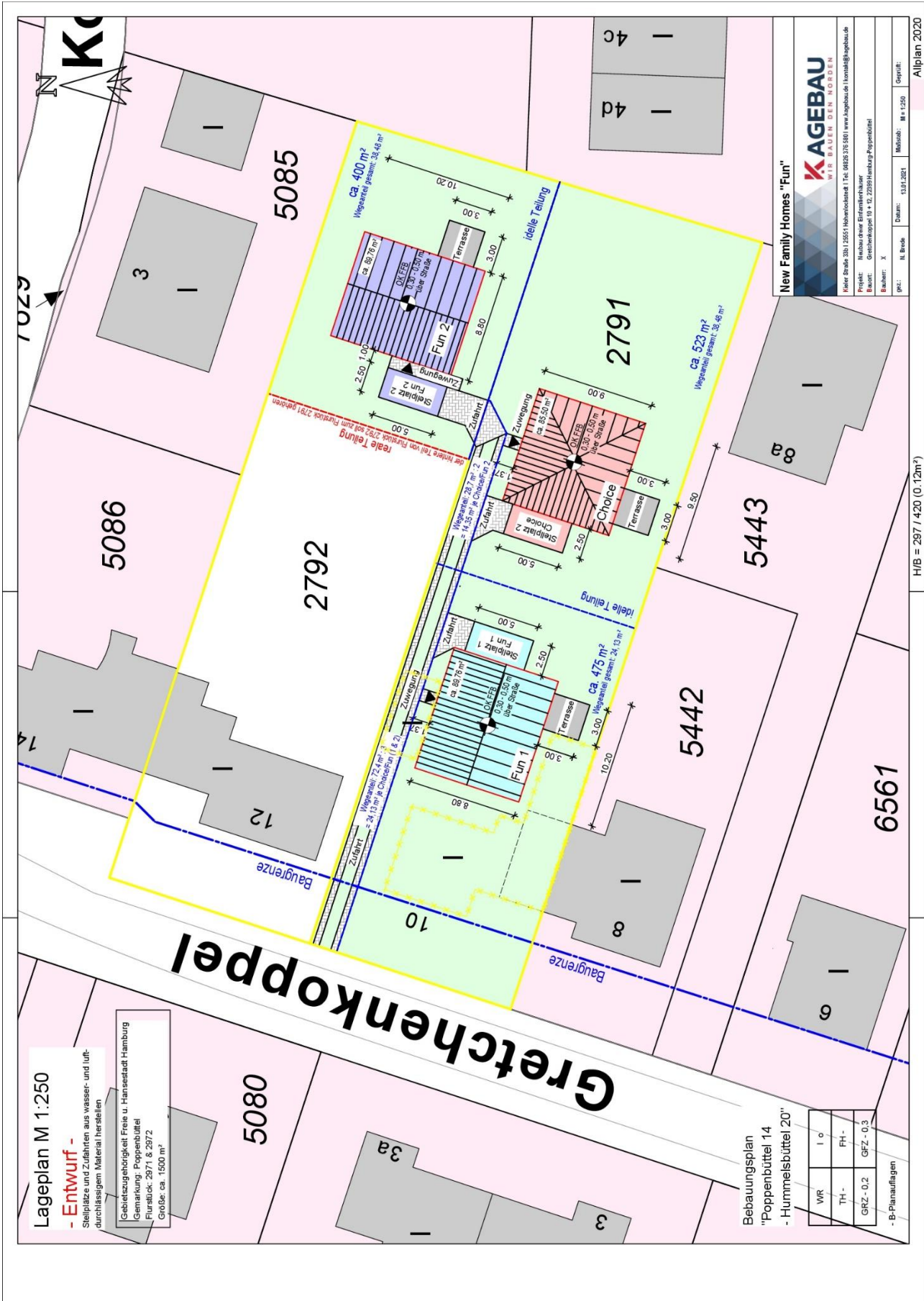
H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Allplan 2020





Lageplan mit Haustyp „Fun“ auf Grundstück 1 und 3 und Haustyp „Choice“ auf Grundstück 2



Lageplan M 1:250  
**- Entwurf -**  
 Stellplätze und Zufahrten aus wasser- und luft-durchlässigem Material herstellen  
 Gebietszugehörigkeit Freie u. Hansestadt Hamburg  
 Gemarkung: Poppenbüttel  
 Flurstück: 2971 & 2972  
 Größe: ca. 1500 m²

Bebauungsplan  
 "Poppenbüttel 14  
 - Hummelsbüttel 20"

VR	1 o
TH	PH
GRZ	0.2 GFZ 0.3

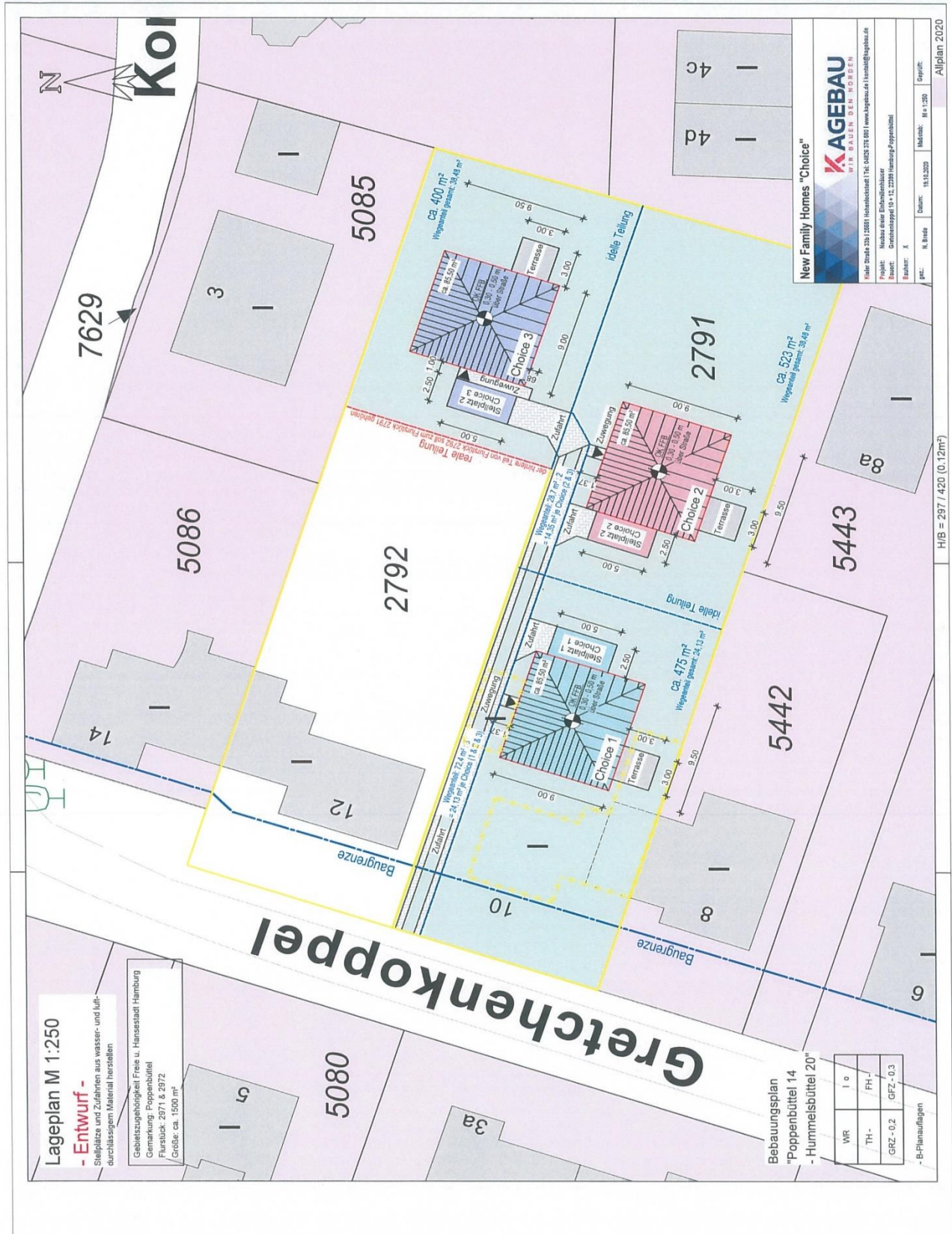
- B-Planauflagen

**AGEBAU**  
 W I F B A U D E N N O R D E N  
 New Family Homes "Fun"  
 Fohler Straße 33b | 22555 Hohenkoppel | Tel. 04828 376 580 | www.agebau.de | kontakt@agebau.de  
 Projekt: Neubau dreier Einfamilienhäuser  
 Bauort: Gretchenkoppel (Pl. + 12, 27919 Hamburg Poppenbüttel)  
 Bauherr: X  
 spez.: N. Brink Datum: 13.01.2021 Maßstab: M = 1:250 Geprüft: Alplan 2020

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

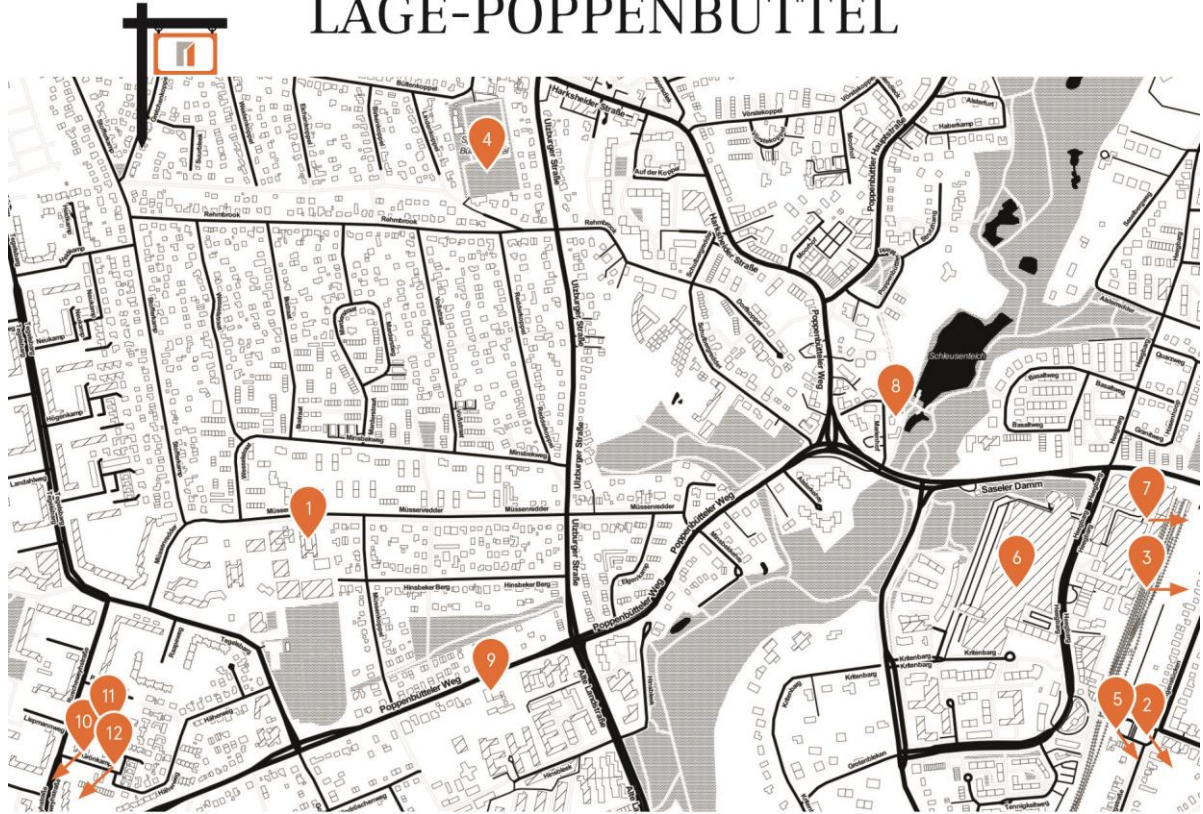


Lageplan mit 3 Einfamilienhäusern Haustyp „Choice“





## LAGE-POPPENBÜTTEL



### WOHIN SOLL ES GEHEN?

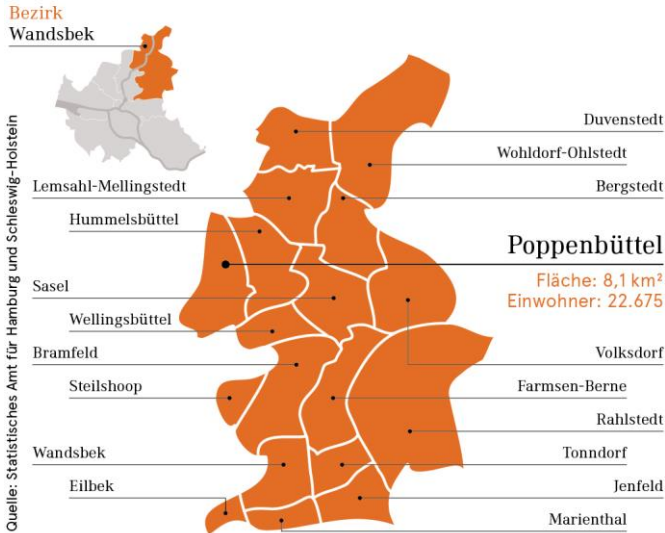
 <p><b>1</b> IN 3 MINUTEN IN DER SCHULE: Carl-von-Ossietzky- Gymnasium</p>	 <p><b>2</b> IN 27 MINUTEN: S Poppenbüttel bis zum HBF</p>	 <p><b>3</b> IN 30 MINUTEN IM MUSEUM Hamburger Kunsthalle</p>	 <p>WEITERE TIPPS</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- GOLFHOTEL TREUDELBERG</li><li>- MERIDIAN SPA</li><li>- GYMNASIUM OBERALSTER</li><li>- STADTTTEILSCHULE POPPENBÜTTEL</li><li>- TANZSCHULE RING 3</li><li>- POPPENBÜTTLE SCHLEUSE</li><li>- HEINRICH-HEINE GYMNASIUM</li><li>- GRUNDSCHULE HINSBLEEK</li></ul>
 <p><b>4</b> IN 3 MINUTEN AM SPORTPLATZ: SC Poppenbüttel</p>	 <p><b>5</b> IN 7 MINUTEN BEIM ARZT Arztehaus Heegberg</p>	 <p><b>6</b> IN 7 MINUTEN BEIM EINKAUFEN Alstertal Einkaufszentrum (AEZ)</p>	
 <p><b>7</b> IN 26 MINUTEN AM KINO UCI Kinowelt</p>	 <p><b>8</b> IN 6 MINUTEN IN VIELEN RESTAURANTS The Locks</p>	 <p><b>9</b> IN 5 MINUTEN IN DIE KITA Kita Poppenbütteler Weg</p>	
 <p><b>10</b> IN 13 MINUTEN AM AIRPORT</p>	 <p><b>11</b> IN 20 MINUTEN AUF DER AUTOBAHN Richtung Ostsee</p>	 <p><b>12</b> IN 3 STUNDEN IN BERLIN</p>	

MEHR INFORMATIONEN ÜBER DIESEN STADTTEIL FINDEN SIE UNTER [HTTP://WWW.RESCHKE-IMMOBILIEN.DE/C\\_LAGEPORTRAIT/POPPENBUETTEL/](http://www.reschke-immobilien.de/c_lageportrait/poppenbuettel/)



## LAGE-POPPENBÜTTEL

In Poppenbüttel lebt es sich lange nicht so hektisch wie im Zentrum Hamburgs. Viele junge Familien und Senioren haben dies schon lange erkannt. Eine Burg, schattige Wanderwege und weitläufige Parks: Idylle und Erholung pur direkt am Alsterlauf.



OBJEKTART **Neubau Einfamilienhaus**

WOHNFLÄCHE ca. **125,24 m<sup>2</sup>**

ZIMMER **5**

BAUJAHR **2021-2022**

BEZUGSTERMIN **nach Vereinbarung**

STELLPLÄTZE **1 je Haus**

## MAKLERPROVISION

Sämtliche mit dem Kauf anfallenden Kosten, inkl. Maklerprovision in Höhe von 3,045% inkl. der gesetzlichen MwSt. in Höhe von z. Zt. 16% bezogen auf den Grundstückskaufpreis sind vom Käufer zu tragen. Mit dieser Verkaufsaufgabe bieten wir Ihnen freibleibend das bezeichnete Objekt und zugleich unsere Dienste als Makler an. Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass alle Angebotsangaben richtig sind und das Objekt im Augenblick des Zugangs der Offerte noch verfügbar ist. Der Inhalt ist vertraulich. Sie dürfen daher weder das Angebot noch Einzelheiten daraus Dritten ohne unsere Einwilligung weitergeben. Auf frühere Kenntnisse des Objektes können Sie sich nur berufen, wenn Sie uns dieses innerhalb von fünf Tagen schriftlich mitteilen. Anderenfalls gilt diese Aufgabe als ursächlich für den Nachweis. Ein Maklervertrag kommt zustande, wenn Sie sich mit uns oder dem Eigentümer in Verbindung setzen. Die angegebene Provision zahlen Sie nur, wenn ein Vertrag zustande kommt, selbst wenn wir beim Vertragsabschluss nicht mitwirken. Sie sind damit einverstanden, dass wir auch für Ihren Vertragspartner tätig sind. Gerichtsstand ist Hamburg.

IHR PERSÖNLICHER ANSPRECHPARTNER



**NICLAS HEINS**

niclasheins@reschke-immobilien.de

RESCHKE IMMOBILIEN  
Wiesenhöfen 4  
22359 Hamburg

Tel +49 40 64 20 88 20  
Mail info@reschke-immobilien.de

reschke-immobilien.de

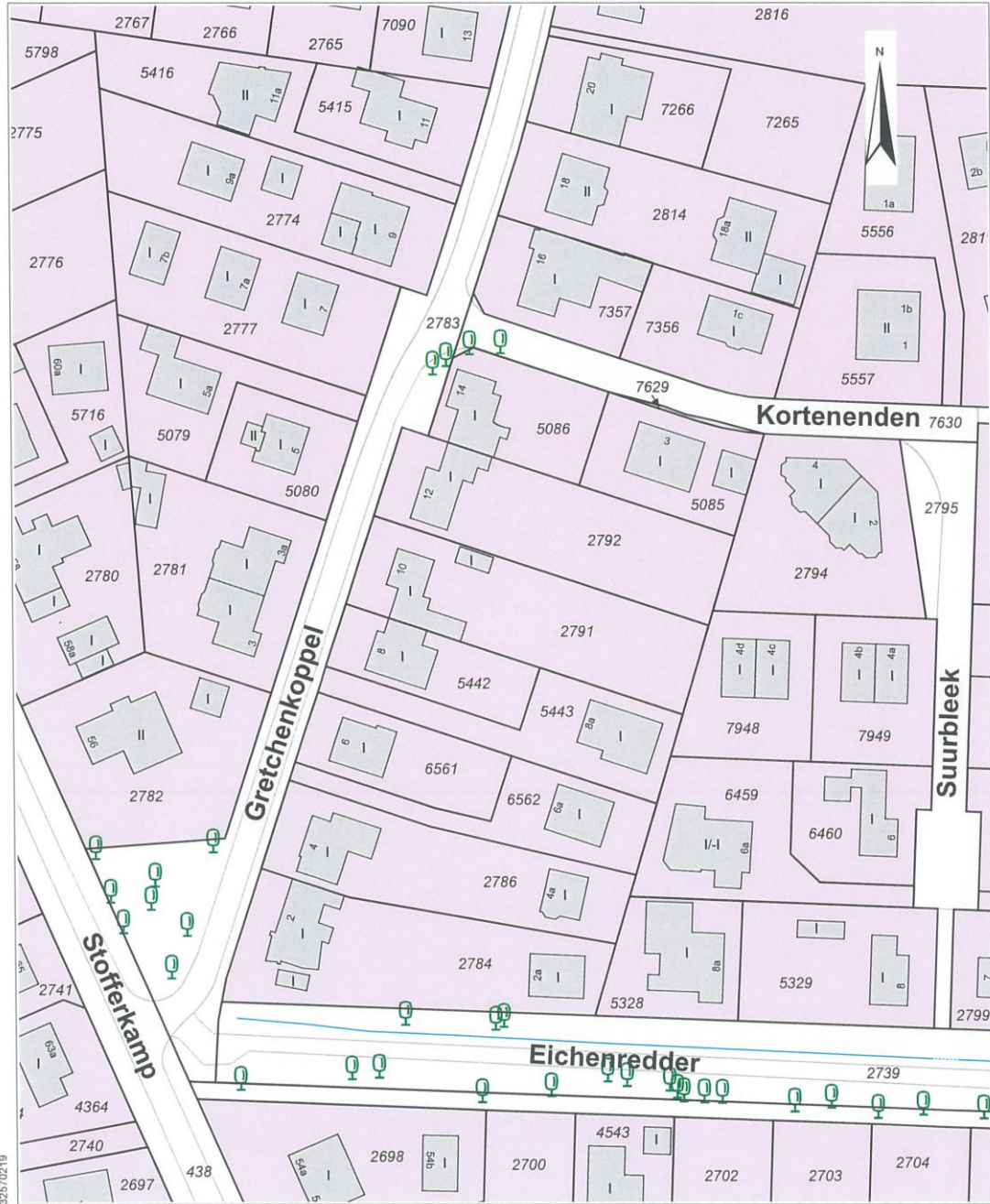


Freie und Hansestadt Hamburg  
Landbetrieb Geoinformation und Vermessung  
Erteilende Stelle: ÖbVI Brödaу  
Am Lustberg 15  
22335 Hamburg

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 26.06.2020  
Auftragsnummer: BRO2020113  
Tel.: 0049 40 506169 \* Fax.: 0049 40 5000557  
Email: vermessung@broedau.de

Flurstück: 2791  
Gemarkung: Poppenbüttel



32570219  
5946368  
0 10 20 30 Meter

Diese Karte ist geschützt. Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in §15 HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl S.135), zuletzt geändert am 15.12.2009 (HmbGVBl S. 825, 532), zulässig.