

**NEUBAU, Reihenhaus**

**NEUBAU-  
MITTELREIHENHAUS IN  
ZENTRALER LAGE**

**Lindenstraße 162, 25524 Itzehoe**

- Massivbauweise
- Zwei Dachgauben
- Elektrisch betriebene Rollläden

---

Wohnfläche:	ca. 108 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 160 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Zustand:	Erstbezug
Provision:	Nein

---

**KAUFPREIS: 329.900 €**

**zzgl. Baunebenkosten**



Beispielabbildung

**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



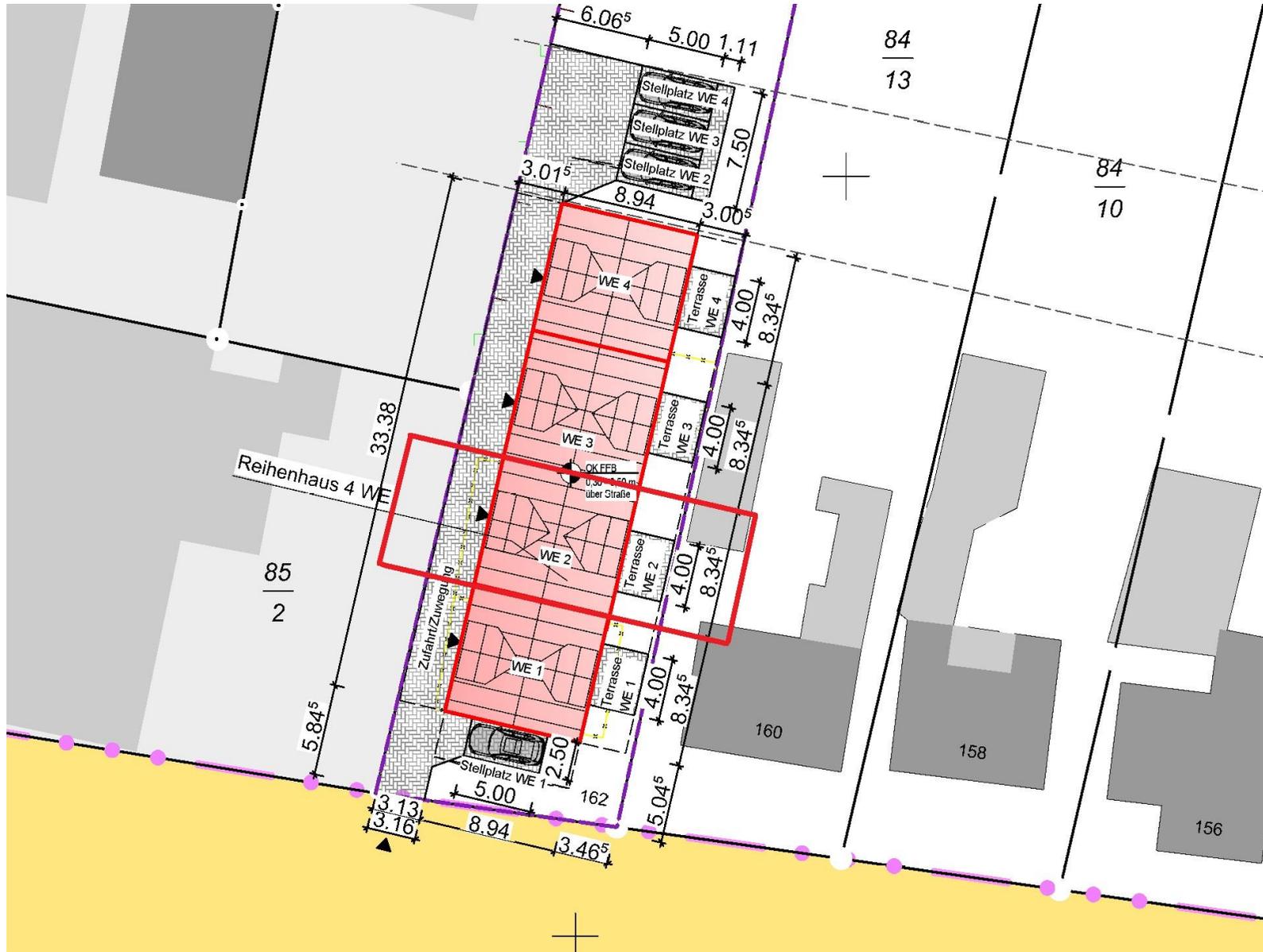
**LIEFERFÄHIG**



**FESTPREISGARANTIE**

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

# LAGEPLAN



FACHBETRIEB  
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG



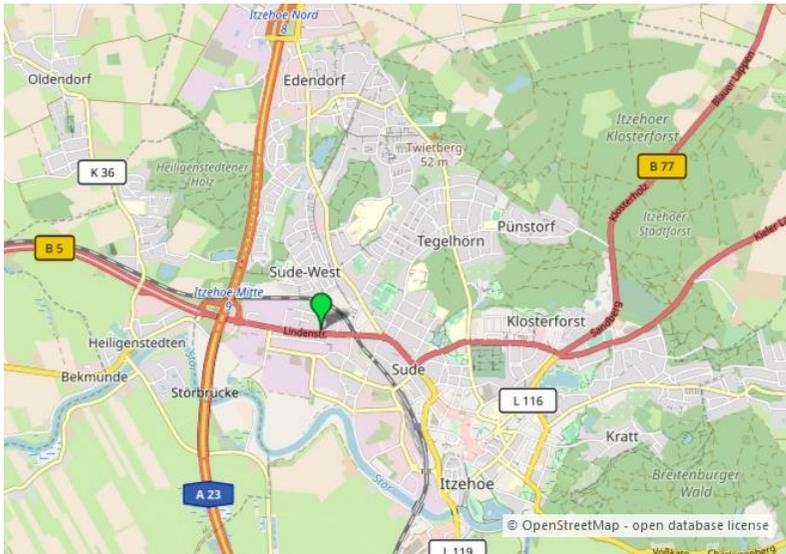
FESTPREISGARANTIE

DIRK KAGE BAUUNTERNEHMEN GMBH

Kieler Str. 33b | 25551 Hohenlockstedt

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

## LAGE



Das Grundstück ist in der Lindenstraße, zentral in Itzehoe gelegen. Die Nachbargrundstücke sind von Einfamilien-, Mehrfamilienhäusern und Geschäften geprägt. Der Itzehoer Bahnhof ist ca. 1,7 km entfernt. Von hier aus kann die Metropole Hamburg in rund 45 Minuten erreicht werden. Aber auch der nächste Ausflug, z.B. nach Sylt, lässt sich von hier aus starten. Auf die A23 gelangt man in rund zwei Minuten mit dem Auto. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind ebenfalls schnell erreichbar. Supermärkte wie Edeka oder Aldi sind ca. sechs Minuten mit dem Auto entfernt. Ungefähr 200 Meter vom Haus entfernt befindet sich eine Bushaltestelle und ein Bäcker. Ärzte und Apotheken sind ebenfalls in der näheren Umgebung ansässig sowie aber auch das Klinikum Itzehoe.



Für die Freizeitgestaltung befinden sich ebenfalls zahlreiche Möglichkeiten in der Nähe des Grundstücks. Dazu zählt der Wanderweg entlang der Stör, aber auch verschiedene Sportvereine, wie z.B. der Sportclub Itzehoe. Für den Nachwuchs gibt es eine Vielzahl von Kindergärten und Schulen. Die Gemeinschaftsschule am Lehmwohld und das Sophie-Scholl Gymnasium sind mit dem Fahrrad nur fünf Minuten entfernt, der nächste Kindergarten ist in ca. fünf Minuten mit dem Auto erreicht.

**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



**LIEFERFÄHIG**



**FESTPREISGARANTIE**

**DIRK KAGE BAUUNTERNEHMEN GMBH**

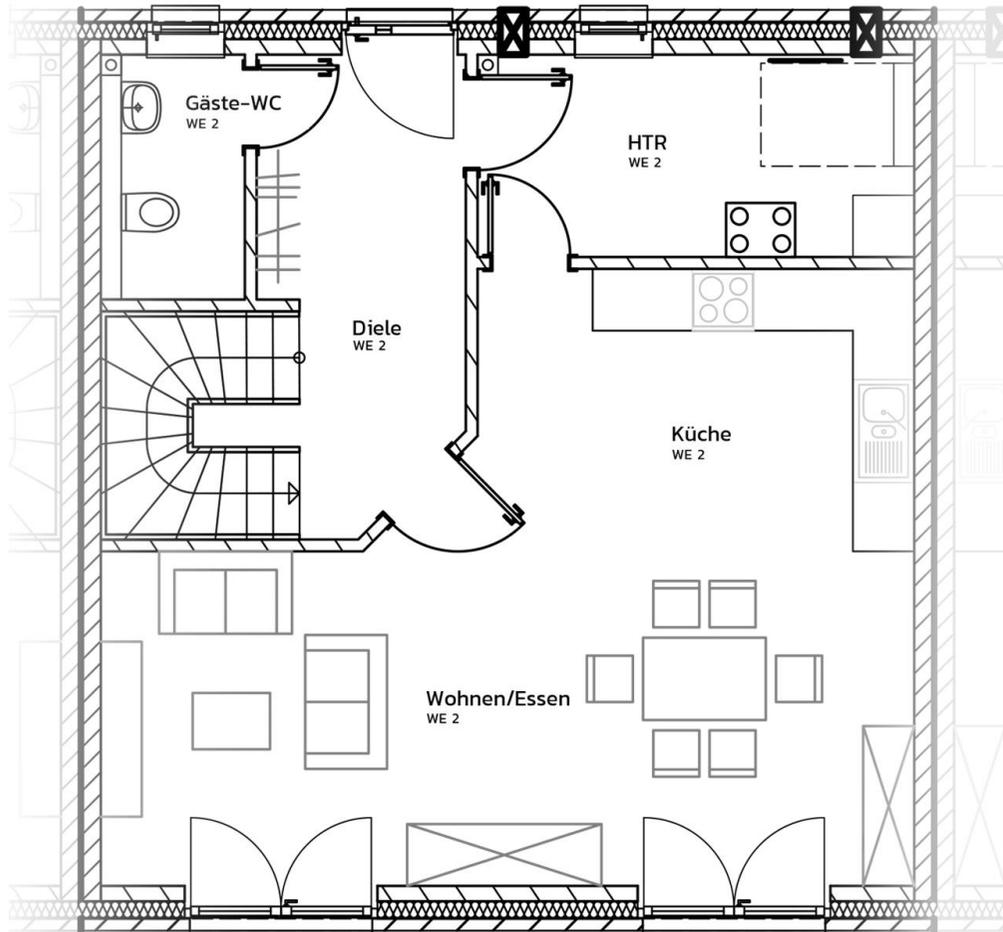
Kieler Str. 33b | 25551 Hohenlockstedt

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

# GRUNDRISS

Grundriss EG

Wohnflächen EG



**Gesamt:** **62,22 m<sup>2</sup>**

**Wohnen/Essen:** **26,45 m<sup>2</sup>**

**Küche:** **12,19 m<sup>2</sup>**

**Diele:** **12,15 m<sup>2</sup>**

**HTR:** **8,20 m<sup>2</sup>**

**Gäste-WC:** **3,23 m<sup>2</sup>**

**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



**LIEFERFÄHIG**



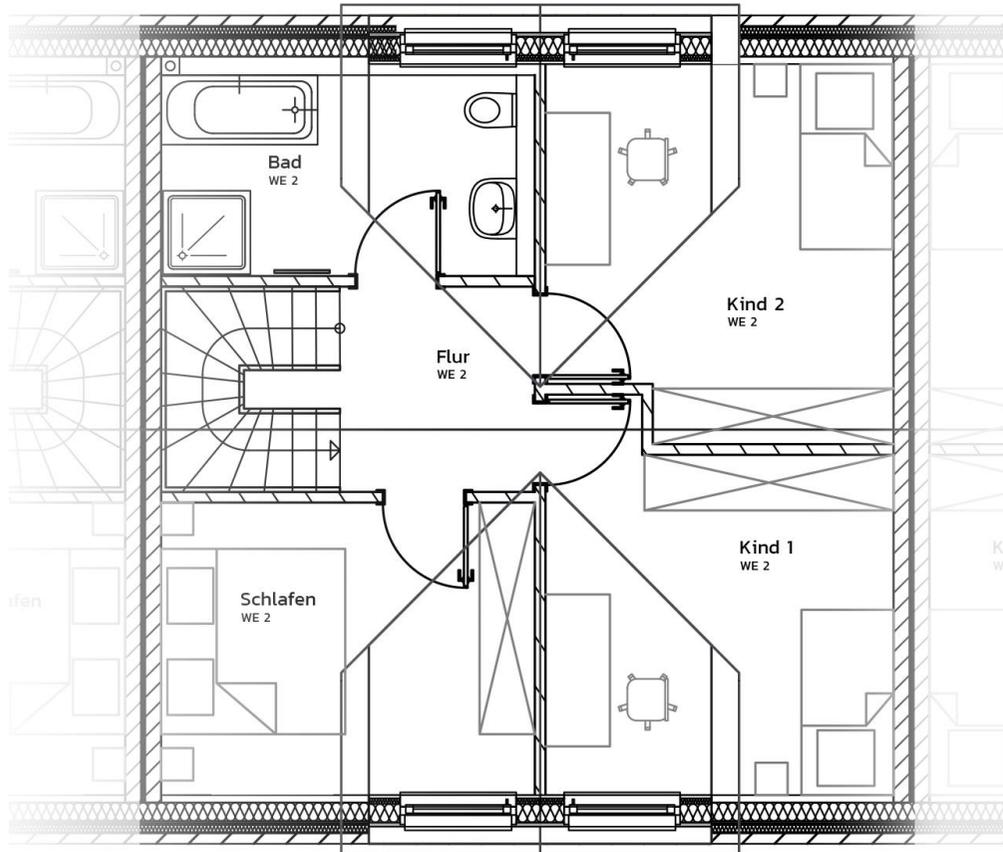
**FESTPREISGARANTIE**

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

# GRUNDRISS

## Grundriss DG

## Wohnflächen DG



<b>Gesamt:</b>	<b>46,50 m<sup>2</sup></b>
<b>Schlafen:</b>	<b>10,43 m<sup>2</sup></b>
<b>Kind 1:</b>	<b>12,30 m<sup>2</sup></b>
<b>Kind 2:</b>	<b>12,49 m<sup>2</sup></b>
<b>Bad:</b>	<b>6,68 m<sup>2</sup></b>
<b>Flur:</b>	<b>4,60 m<sup>2</sup></b>

**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

# ANSICHTEN

Südensicht



Beispielabbildung



## Merkmale:

Neubau, Massivbauweise, schlüsselfertig mit Bodenplatte, Satteldach mit zwei Dachgauben, Terrasse

Terrassenansicht



Beispielabbildung



## Besonderheiten:

Wärmepumpe der Fa. Wolf, kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage, Fußbodenheizung, Kunststofffenster, Gäste-WC, Vollbad, Offene Küche, elektrische Rollläden

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

# OBJEKTbeschreibung

Baubeginn geplant 2026

Bei diesem Angebot handelt es sich um eines von insgesamt vier Neubau-Reihenhäusern, welche vom Bauunternehmen Dirk Kage GmbH auf einem ca. 1.138 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet werden. Durch die zwei geplanten Dachgauben entsteht zusätzlich wertvoller Platz im Dachgeschoss. Die Wohnfläche dieser Einheit wird ca. 108 m<sup>2</sup> betragen und verteilt sich auf insgesamt vier Zimmer im Erd- und im Dachgeschoss.

Das Grundstück wird per Teilungserklärung ideell geteilt. Die Gärten werden Sondernutzungsflächen zur alleinigen Nutzung des jeweiligen Eigentümers. Ein Stellplatz ist direkt am Haus geplant.

Die abgebildeten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände sind Beispiele und gehören ggf. nicht zum Leistungsumfang. Die Bilder können Extras beinhalten. Die Maße des abgebildeten Objektes können von der tatsächlichen Größe abweichen. Baurechtliche und bautechnische Änderungen bleiben vorbehalten. Maßgebend für die Häuser ist der notariell geschlossene Kaufvertrag.



Beispielabbildung



Grundstück

**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
- Gartenpaket: Außensteckdose, Außenwasserhahn, Erdkabel  
10 m, Fallrohrklappe, Bewegungsmelder
- Baugerüst, Baustellen-WC, Bauschuttentsorgung
- DEKRA Überwachung
- hochwertige Produkte von Markenherstellern

## Gebäudehülle:

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





Beispielabbildung



Beispielabbildung

#### **Innenausstattung:**

- Wand- und Bodenfliesen in hochwertiger Ausführung
- reichhaltige Elektroausstattung
- elektrisch betriebene Kunststoff-Rollläden an allen senkrechten Fensterelementen
- Sanitärinstallation mit hochwertigen Qualitätsprodukten

#### **Haustechnik:**

- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Handtuch-Heizkörper im Hauptbad
- zentraler kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Wärmepumpe CHC 07 der Fa. Wolf
- Mehrspartenhauseinführung

#### **Versicherungen:**

- Vertragserfüllungsbürgschaft
- Rohbaufeuerversicherung
- Bauherrenhaftpflichtversicherung
- Bauwesenversicherung

**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

# HINWEIS

## 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:  
Maxime Busskamp

Telefon: +49 160 91082761  
E-Mail: [maxime.busskamp@kagebau.de](mailto:maxime.busskamp@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



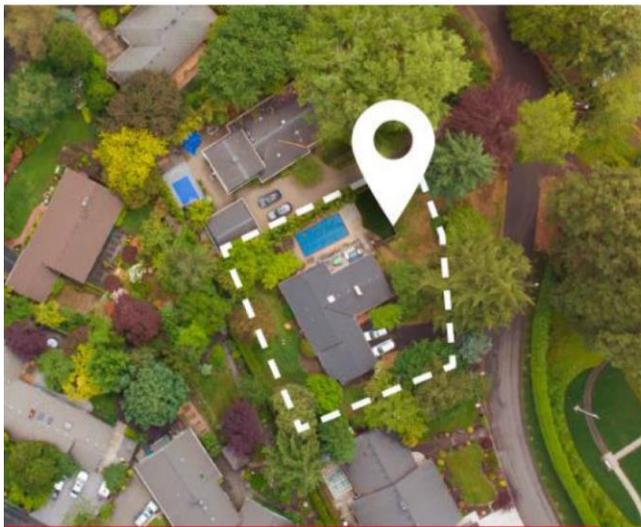
**INDIVIDUELLE PLANUNGEN** für Ihr Grundstück



**ZEICHENABTEILUNG** mit Planungsexperten



**BEMUSTERUNGSZENTRUM** in Hohenlockstedt



**FREIE GRUNDSTÜCKE** mit Planungsideen



**HAUSBESICHTIGUNGEN** zur Inspiration



**VERKAUFSOBJEKTE** in HH und SH

**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