



Beispielhaftes Foto

## Neubau Doppelhaushälfte – Ihr Eigenheim in familienfreundlicher Lage

### ALLGEMEINE ANGABEN

-  Objektanschrift: Am Knill, 22147 Hamburg
-  Immobilienart: Häuser: Doppelhaushälfte
-  Merkmale: schlüsselfertig mit Bodenplatte, Massivbauweise, Neubau, Satteldach
-  Besonderheiten: Bad mit Wanne, Gäste-WC, kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage, Kunststofffenster, Fußbodenheizung, Luft/Wasser-Wärmepumpe, Bad mit Fenster

---

## PREIS-ANGABEN

**Kaufpreis: 570.700 €**

---

## BASIS-DATEN

Wohnfläche:	ca. 107 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 457 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bezug:	nach Vereinbarung
Zustand:	projektiert
Baujahr:	2023
Provisionspflichtig:	Ja

---

---

## ÜBER DAS OBJEKT:

### TREND2LIVE

Musterhaus - Zu besichtigen im Musterhauspark in 25551 Hohenlockstedt, Darguner Straße 1–11

Unser beliebtestes Doppelhaus. Hier bieten wir Ihnen eine Alternative der Küchengestaltung an: Entweder als klassische Küche im separaten Raum oder eine Gestaltung als lichtdurchflutete Wohnküche. Der Grundriss der Doppelhaushälfte ist familienfreundlich, funktional und modern zugleich. Im EG gelangen Sie über eine geräumige Diele in den Wohn- und Essbereich und von hier aus auch zur Terrasse, zur Küche und zum Gäste WC. Im DG finden Sie zwei geräumige Kinderzimmer, das Elternschlafzimmer und das Familienbad. Bodentiefe Fenster im Zwerchgiebel für helle Zimmer.

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.

## AUSSTATTUNG & MERKMALE:

Das Haus entspricht dem KfW-55-Standard und 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. wärmegeämmte 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. 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. Leerrohr
- Inkl. Vertragserfüllungsbürgschaft
- Inkl. Rohbaufeuerversicherung
- Inkl. Bauherrenhaftpflichtversicherung
- Inkl. Bauwesenversicherung
- Inkl. Mehrsparteneinführung
  
- Inkl. Gartenpaket (Schaltbare Außensteckdose, Außenwasserhahn, Erdkabel 10 m, Fallrohrklappe, Bewegungsmelder am Eingang)

**LAGEBESCHREIBUNG:**

Die Doppelhaushälfte entsteht auf einem großen Grundstück in einer durch Einfamilienhäuser geprägten Straße. Fußläufig ca. 1 km entfernt lassen sich eine Kita, eine Grundschule, drei Spielplätze sowie ein Bäcker und mehrere Discounter erreichen. Unweit des Grundstückes entfernt liegt zudem ein kleiner Park an der Berner Au sowie ein Sportplatz. Das Naturschutzgebiet Stellmoorer Tunneltal bietet einen Naherholungsort, welcher sich in 5 km Entfernung befindet.

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 ca. 1 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

**PROVISION:**

3,57 %

**HINWEIS:**

In dem genannten Preis ist die Doppelhaushälfte mit allen vorstehend aufgeführten Extras sowie das Grundstück mit einer Größe von ca. 457 m<sup>2</sup> enthalten.

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

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.

## Objektbilder

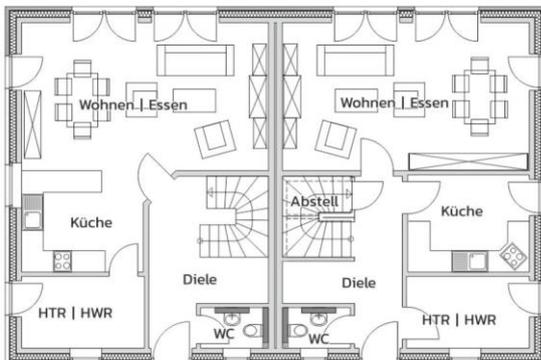
Beispielansicht



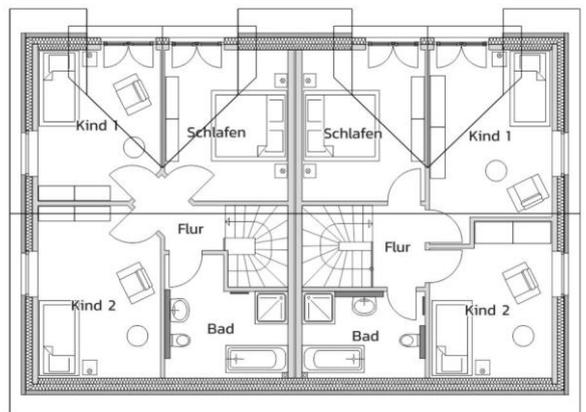
Beispielansicht



Grundriss EG



Grundriss DG



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.

**Weitere Projekte:**

