







Beispielhaftes Foto

Neubau - Mansarddach-Doppelhaushälfte in ruhiger Lage

ALLGEMEINE ANGABEN

-  Objektanschrift: Fallstraße 19, 22145 Hamburg
-  Immobilienart: Grundstücke, Häuser: Doppelhaushälfte
-  Merkmale: Neubau, schlüsselfertig mit Bodenplatte, KfW55, Massivbauweise, Mansarddach
-  Besonderheiten: Vollbad, Gäste-WC, Kunststofffenster, Luft/Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung, kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage, Abstellraum

PREIS-ANGABEN

Kaufpreis: 732.500 €

BASIS-DATEN

Wohnfläche:	ca. 115 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 434 m ²
Zimmer:	5
Bezug:	nach Vereinbarung
Zustand:	projektiert
Baujahr:	2023
Provisionspflichtig:	Ja

ÜBER DAS OBJEKT:

Einen Hauch von Luxus strahlt dieses Mansarddachhaus aus. Die großen Fensterelemente im Wohnzimmer sorgen für Weitblick und die formschönen Gauben im Dachgeschoss ziehen alle Blicke auf sich. In der besonders großzügigen Diele empfangen Sie Ihre Gäste. Sie führt zum wunderschönen Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, welches viel Platz bietet. Drei große Fensterelemente sorgen für angenehme Lichtverhältnisse im Haus. Arbeitszimmer, Gäste-WC sowie der Hauswirtschaftsraum sind optimal von der Diele aus erreichbar. Im Dachgeschoss finden Eltern und zwei Kinder genügend Platz. Neben dem Vollbad bietet ein Abstellraum die Möglichkeit für zusätzliche Staufläche. Vier schöne Gauben sorgen für lichtdurchflutete Räume auf der ganzen Ebene.

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. außen aufgestellter Wärmepumpe
- Inkl. Leerrohr
- Inkl. Vertragserfüllungsbürgschaft
- Inkl. Rohbaufeuerversicherung
- Inkl. Bauherrenhaftpflichtversicherung
- Inkl. Bauwesenversicherung
- Inkl. Mehrsparteneinführung
- Inkl. Dekra-Begleitung

LAGEBESCHREIBUNG:

Der Rahlstedter Ortsteil Meiendorf gehört zum Bezirk Wandsbek und grenzt an den Schleswig-Holsteinischen Kreis Stormarn. Die Möglichkeit, seine Freizeit in unberührter Natur zu verbringen, zeichnen den ehemaligen Villenvorort aus.

Die Doppelhaushälfte entsteht auf einem Grundstück in einer ruhigen Straße im Nordwesten von HH-Meiendorf. Für die tägliche Nahversorgung ist dank mehrerer Einkaufsmöglichkeiten gesorgt. Darüber hinaus befinden sich in ganz Rahlstedt diverse Ärzte, Restaurants und weitere Geschäfte. Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind alle fußläufig erreichbar. Ein Spielplatz befindet sich ebenfalls 500 m vom Grundstück entfernt und ist fußläufig in 6 Gehminuten zu erreichen. Für ausgedehntere Spaziergänge wird das Naturschutzgebiet

Stellmoorer Tunneltal, welches sich in 3 km Entfernung befindet, gern aufgesucht.

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 % auf den Grundstücksanteil

HINWEIS:

Im oben genannten Preis ist die geplante Doppelhaushälfte mit allen vorstehend aufgeführten Extras sowie dem Grundstück von ca. 434 m² 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

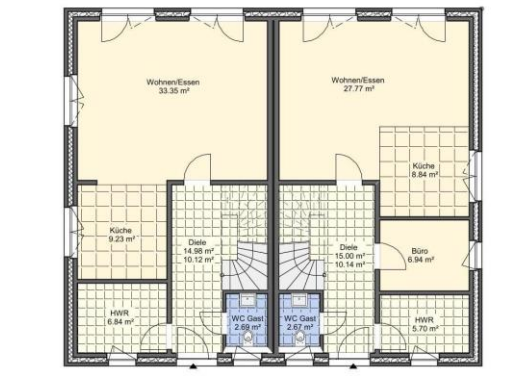
Beispielansicht Garten



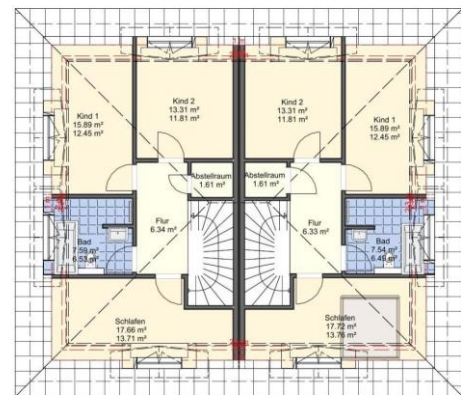
Beispielansicht Eingang



Beispielgrundriss EG



Beispielgrundriss DG



Für Fragen zum angebotenen Objekt wenden Sie sich gerne an:

Dirk Kage Bauunternehmen
Herr Marc Lapöhn
Kieler Straße 33b
25551 Hohenlockstedt
Telefon: +49 160 99151385
E-Mail: marc.lapoehn@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:

