



Beispielhaftes Foto

## Neubau - Doppelhaushälfte mit schöner Feldrandlage in Hamburg

### ALLGEMEINE ANGABEN

-  Objektanschrift: Lemsahler Bargweg, 22397 Hamburg
-  Immobilienart: Häuser: Doppelhaushälfte
-  Merkmale: Neubau, Massivbauweise, KfW55, schlüsselfertig mit Bodenplatte, Satteldach
-  Besonderheiten: Kunststoffenster, Fußbodenheizung, kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage, Gäste-WC, Offene Küche, Bad mit Dusche, Bad mit Fenster, Bad mit Wanne

### PREIS-ANGABEN

**Kaufpreis: 561.240 €**

---

## BASIS-DATEN

Wohnfläche:	ca. 100 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 338,5 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. Der Grundriss der Doppelhaushälfte ist familienfreundlich, funktional und modern zugleich. Im Erdgeschoss 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 Dachgeschoss finden Sie zwei geräumige Kinderzimmer, das Elternschlafzimmer und das Familienbad. Bodentiefe Fenster im Zwerchgiebel sorgen für helle Zimmer auch im Dachgeschoss.

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:

Unsere Häuser entsprechen dem KfW-55-Standard und verfügen 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, 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. reichhaltiger Elektroausstattung
  - Inkl. Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
  - Inkl. Wolf Wärmepumpe
  - 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 10m, Fallrohrklappe, Bewegungsmelder am Eingang)

## **LAGEBESCHREIBUNG:**

Das Grundstück befindet sich in schöner Feldrandlage in einem kleinen Neubaugebiet, in welchem insgesamt 8 Neubauten entstehen sollen. Das Neubaugebiet liegt linksseitig vom Lemsahler Bargweg, wo die Straßen Redderbarg, Kielbarg und Ödenweg zusammentreffen.

Der Stadtteil Lemsahl-Mellingstedt gehört zu den Hamburger Walddörfern und erfreut sich besonders bei Familien großer Beliebtheit. Lemsahl-Mellingstedt mit seinen rund 7.000 Einwohnern bietet trotz Stadtnähe ländliche Idylle mit Dorfcharakter: Wälder, Moore, Wiesen und alte Reetdachhäuser prägen den Stadtteil und lassen eher an ein altes Bauerndorf erinnern. Zahlreiche Naherholungsgebiete (Rodenbeker Quellental, Wohldorfer Wald und Duvenstedter Brook) sorgen für einen besonders hohen Freizeitwert.

Für Sportbegeisterte gibt es den Lemsahler Sport Verein (LSV) mit einem vielfältigen Sportangebot (Fußball, Tanzen, Volleyball etc.) und den "Golf & Country Club Hamburg-Treudenberg e.V.

Die 300 Jahre alte Redderbarg-Grundschule, mehrere Kitas, drei Gymnasien sowie eine Stadtteilschule befinden sich ebenfalls in einem Umkreis von 4 Kilometern.

Der Tannenhof mit einem Supermarkt, einer Apotheke und einigen Ärzten dient der direkten Nahversorgung in Lemsahl-Mellingstedt. Für Einkäufe, die über den täglichen Bedarf hinausgehen, findet man im benachbarten Poppenbüttel, besonders im Alstertaler Einkaufszentrum mit seinen 240 Läden, ein breites Angebot.

## **PROVISION:**

6,25 % inkl. MwSt. auf den Grundstücksanteil

## **HINWEIS:**

Im oben genannten Preis ist die geplante Doppelhaushälfte mit allen vorstehend aufgeführten Extras sowie der Grundstücksanteil von ca. 338,50 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 die Gartenanlage.

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

# Objektbilder

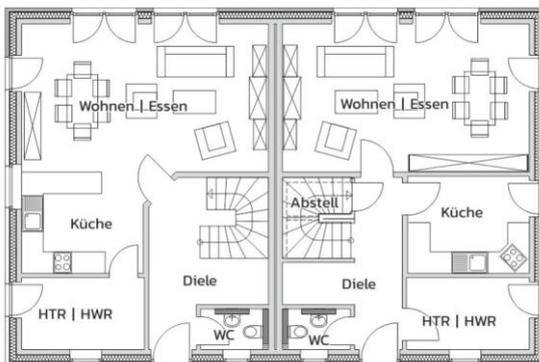
Beispielansicht Terrasse



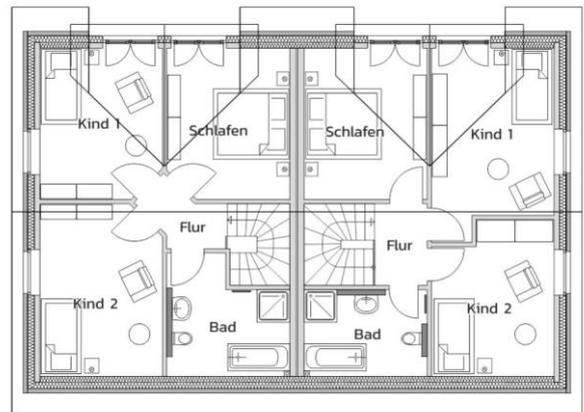
Beispielansicht Eingang



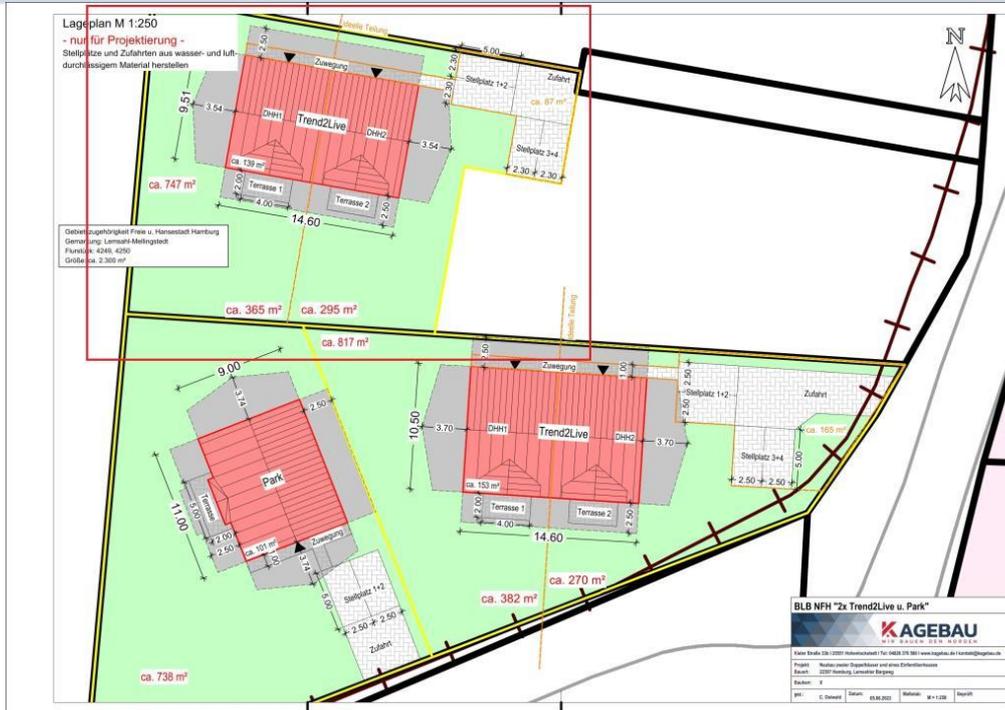
Grundriss EG



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.

### Weitere Projekte:

