







Beispielhaftes Foto

## Neubau - Mehrfamilienhaus mit Feldblick in Sackgassenlage

### ALLGEMEINE ANGABEN

-  Objektanschrift: Rugenbergener Weg, 22457 Hamburg
-  Immobilienart: Häuser: Mehrfamilienhaus
-  Merkmale: Neubau, schlüsselfertig mit Bodenplatte, KfW55, Satteldach, Massivbauweise, vollerschlossen
-  Besonderheiten: Luft/Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung, kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage, Kunststofffenster, Bad mit Dusche

### PREIS-ANGABEN

**Kaufpreis: 1.678.530 €**

---

## BASIS-DATEN

Wohnfläche:	ca. 280 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 1.061 m <sup>2</sup>
Zimmer:	12
Bezug:	nach Vereinbarung
Zustand:	projektiert
Baujahr:	2023
Provisionspflichtig:	Nein

---

## ÜBER DAS OBJEKT:

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.

Geplant ist der Bau eines massiven Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten in eingeschossiger Bauweise.

Nach gemeinsam entworfener Planung und Erwirkung der Baugenehmigung können wir innerhalb von drei Monaten mit dem Bau starten. Alle weiteren Details erläutern wir Ihnen gerne in einem persönlichen Gespräch.

## 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 aus Kalksandstein  
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. Sicherheitspaket Widerstandsklasse RC2N  
Inkl. Wand- und Bodenfliesen in hochwertiger Ausführung (€ 50,- Materialwert)  
Inkl. Malerarbeiten  
Inkl. Bodenbelagsarbeiten  
Inkl. großer Auswahl an Innenausstattung  
Inkl. reichhaltiger Elektroausstattung  
Inkl. Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung  
Inkl. Zirkulationsleitung  
Inkl. Sanitärinstallation mit hochwertigen Qualitätsprodukten  
Inkl. bodentief gefliester Duschen  
Inkl. Handtuch-Heizkörper im Hauptbad  
Inkl. zentraler, kontrollierter Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung  
Inkl. außen aufgestellte Wärmepumpe  
Inkl. Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher  
Inkl. Leerrohr  
Inkl. Klingelanlage  
Inkl. TV- und Telefonleitungen  
Inkl. Hausnummernleuchte  
Inkl. Beleuchtung im Treppenhaus  
Inkl. Frischwasserstationen pro WE inkl. Zirkulation  
Inkl. Außenwasserhahn  
Inkl. Vertragserfüllungsbürgschaft  
Inkl. Rohbaufeuerversicherung  
Inkl. Bauherrenhaftpflichtversicherung  
Inkl. Bauwesenversicherung  
Inkl. Mehrsparteneinführung  
Inkl. Dekra-Begleitung  
u.v.m.

#### **LAGEBESCHREIBUNG:**

Schnelsen ist ein Stadtteil im äußersten Nordwesten Hamburgs und grenzt im Norden an den schleswig-holsteinischen Kreis Pinneberg. Der Stadtteil zeichnet sich durch sein stetiges Bevölkerungswachstum und die hervorragende Verkehrsanbindung aus. So bieten sowohl die B4, als auch die

A7, deren Auffahrt sich in 2,5 Kilometer Entfernung zum Grundstück befindet, eine direkte Anbindung an das Stadtzentrum Hamburg. Auch die Anbindung an den ÖPNV ist durch eine Haltestelle der AKN (Neumünster – Hamburg Hbf) in 1 km Entfernung gegeben. Dadurch, dass in Schnelsen auch mehrere große Unternehmen, wie das Albertinen-Krankenhaus, ansässig sind, ist der Standort nicht nur für Pendler sehr attraktiv.

Das Grundstück selbst befindet sich am Ende einer Sackgasse mit schönem Blick auf ein angrenzendes Feld. Für Einkäufe, die auch über den täglichen Bedarf hinaus gehen, gehen die Schnelsener in die Frohmestraße, die sich ca. 3 km vom Grundstück entfernt befindet. Fußläufig ist ein Vollsortimenter erreichbar. Das aufstrebende Wohnviertel ist nicht zuletzt wegen der Nähe zur Natur und dem vielfältigen Angebot an Freizeitaktivitäten für jung und alt geeignet.

#### **HINWEIS:**

Im oben genannten Preis ist das geplante Mehrfamilienhaus mit allen vorstehend aufgeführten Extras sowie der Grundstücksanteil von ca. 1.061 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 Küchen 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.

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:**

