



Beispielhaftes Foto

## Neubau - Ruhiges Wohnen neben der Metropolstadt Hamburg

### ALLGEMEINE ANGABEN

-  Objektanschrift: Mozartstraße 25, 22880 Wedel
-  Immobilienart: Häuser: Einfamilienhaus
-  Merkmale: Neubau, schlüsselfertig mit Bodenplatte, KfW55, Satteldach, Massivbauweise
-  Besonderheiten: Bad mit Dusche, Bad mit Wanne, Luft/Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung, kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage, Rollläden im Erdgeschoss

### PREIS-ANGABEN

**Kaufpreis: 894.040 €**

---

## BASIS-DATEN

Wohnfläche:	ca. 126 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 596 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bezug:	nach Vereinbarung
Zustand:	projektiert
Baujahr:	2023
Provisionspflichtig:	Nein

---

## ÜBER DAS OBJEKT:

Zu Recht sehr beliebt:

Das frische Wohnkonzept unseres Village macht es zu einem echten Hingucker. Die vielen Fenster bieten neben der angenehm hellen Räume, eine beeindruckende Fassadenansicht. Im EG ist das Gäste WC mit einer Dusche ausgestattet - eine sinnvolle Ergänzung zu Ihrem Gästezimmer. Zusätzlich zum Wohn- Essbereich und der offenen Küche verfügt das EG noch über einen Haustechnikraum. Im DG erreichen Sie über die schöne Galerie zwei Kinderzimmer, das Bad und Ihr Schlafzimmer. Ein praktischer Abstellraum rundet das DG-Konzept ab.

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. 12 cm Außenwanddämmung (WLS 035)
- Inkl. massiv gemauerter Innenwände im EG
- Inkl. über 2,50 m lichte Höhe im EG, DG
- Inkl. 20 cm Dämmung im Dach
- Inkl. Dachrinnen aus Zink
- Inkl. Dreischeiben-Wärmeschutzverglasung
- Inkl. reichhaltiger Elektroausstattung
- Inkl. Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Inkl. Zirkulationsleitung
- Inkl. Sanitärinstallation mit hochwertigen Qualitätsprodukten
- Inkl. zentraler, kontrollierter Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Inkl. außen aufgestellter Luft-Wasser-Wärmepumpe der Firma Wolf
- Inkl. Marken- und Qualitätsbaustoffe ausschließlich
- Inkl. Bauausführung durch erfahrene Handwerker aus der Region
- Inkl. Bauherrenhaftpflichtversicherung
- Inkl. Bauleistungsversicherung
- Inkl. Mehrsparteneinführung
- Inkl. Malerarbeiten
- Inkl. Oberbelagsarbeiten
  
- Inkl. Gartenpaket (Schaltbare Außensteckdose, Außenwasserhahn, Erdkabel 10 m, Fallrohrklappe, Bewegungsmelder am Eingang)
- Inkl. Vermesserpaket (Flurkarte, Höhenplan, Baumbestandsplan, Gebäudeeinmessung, amtliche Einmessung)

#### **LAGEBESCHREIBUNG:**

Wedel gehört zum Kreis Pinneberg in Schleswig-Holstein und hat etwa 32.000 Einwohner. Die Stadt an der Elbe bietet nicht nur sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, sondern durch seine attraktive Lage und den vorhandenen S-Bahn-Anschluss der Stadt Hamburg auch die Möglichkeit, schnell und einfach die Vorzüge der Stadt Hamburg zu nutzen. Vom Frühjahr bis zum Herbst ist Wedel Ausgangspunkt für Fährfahrten von und nach Helgoland und anders als der Name vermuten lässt, hat sich hier der Hamburger Yachthafen, Heimat von gleich 50 Wassersport-Vereinen, angesiedelt. Wissenshunger wird nicht nur in den städtischen Schulen gestillt, die auch in allen Schulformen vorhanden sind. So bietet Wedel neben der Fachhochschule Wedel und der Physikalisch-Technischen Lehranstalt Wedel auch eine Musikschule mit mehr als 40 Lehrkräften und 800 Schülerinnen und Schülern.

#### **HINWEIS:**

Im oben genannten Preis ist das geplante Einfamilienhaus mit allen vorstehend aufgeführten Extras sowie das Grundstück mit einer Größe von ca. 596 m<sup>2</sup> enthalten.

Nicht enthalten sind: Die Ankaufkosten wie Grunderwerbsteuer (6,5 %), die Notar- und Gerichtskosten (ca. 2-3 %) sowie die Baunebenkosten.

Weiterhin ist nicht enthalten: Die Küche.

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

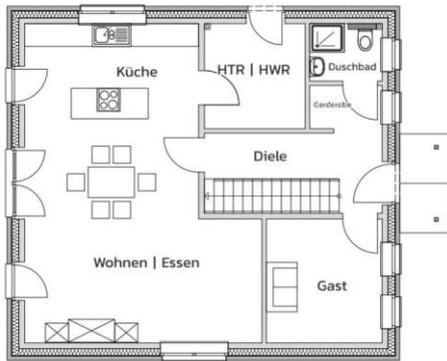
Beispielansicht



Beispielansicht



Beispielgrundriss Village EG



Beispielgrundriss Village DG

