



Beispielabbildung



**NEUBAU, Einfamilienhaus**

**STADTHAUS IN  
DUVENSTEDT! ERFÜLLEN  
SIE SICH DEN TRAUM VOM  
EIGENHEIM IM NORD-  
OSTEN HAMBURGS**

**Poppenbütteler Chaussee 24,  
22397 Hamburg**

---

Wohnfläche:	ca. 143 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 413 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Zustand:	projektiert
Provision:	Nein

---

**KAUFPREIS: 660.920 €**

**Dirk Kage Bauunternehmen GmbH**  
Kieler Straße 33b | 25551 Hohenlockstedt

**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



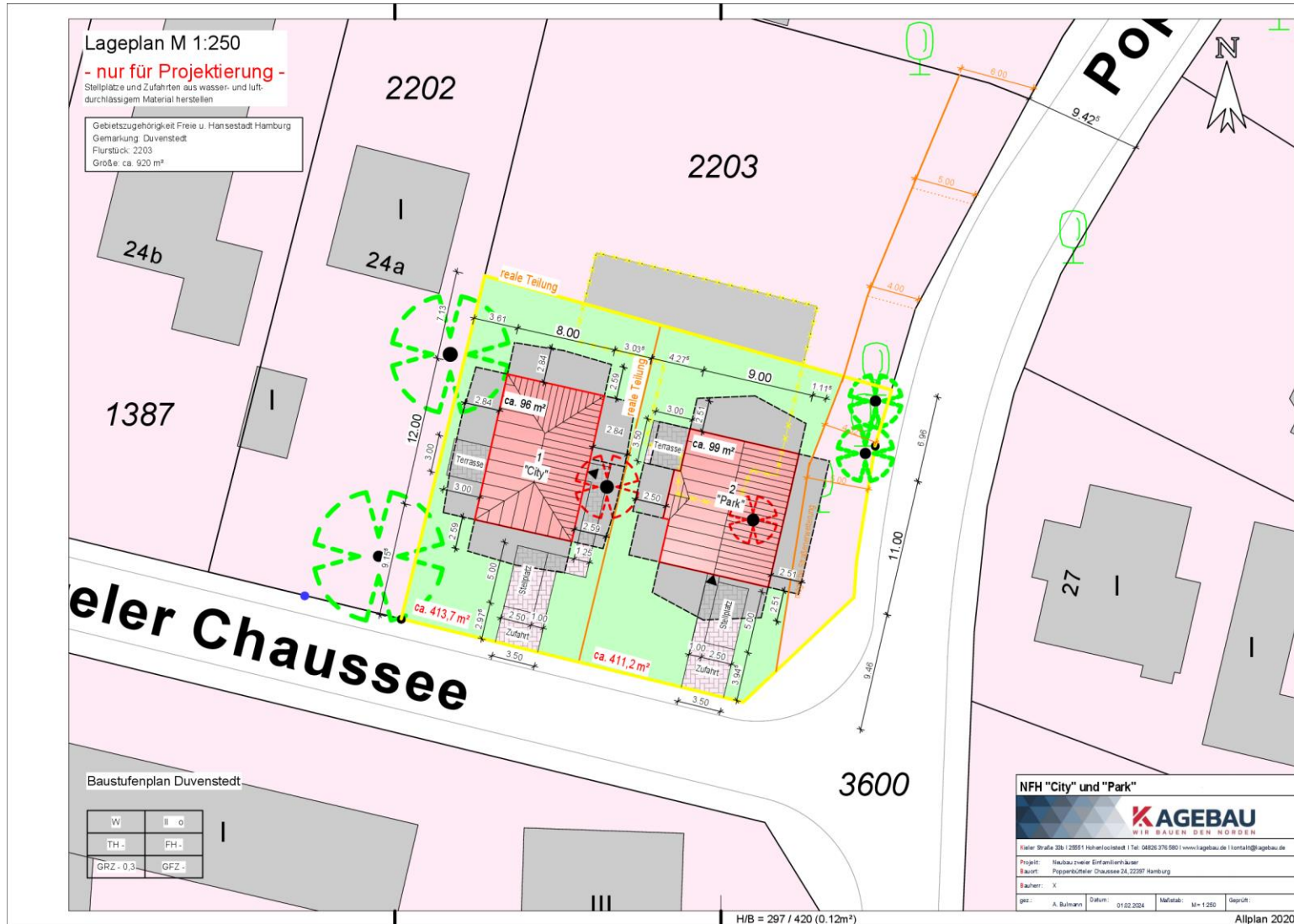
**LIEFERFÄHIG**



**FESTPREISGARANTIE**

Ansprechpartner: Herr Nick Hallbauer  
Telefon: +49 1516 1852995  
E-Mail: [nick.hallbauer@kagebau.de](mailto:nick.hallbauer@kagebau.de)

# LAGEPLAN



**FACHBETRIEB**  
 SEIT 1995

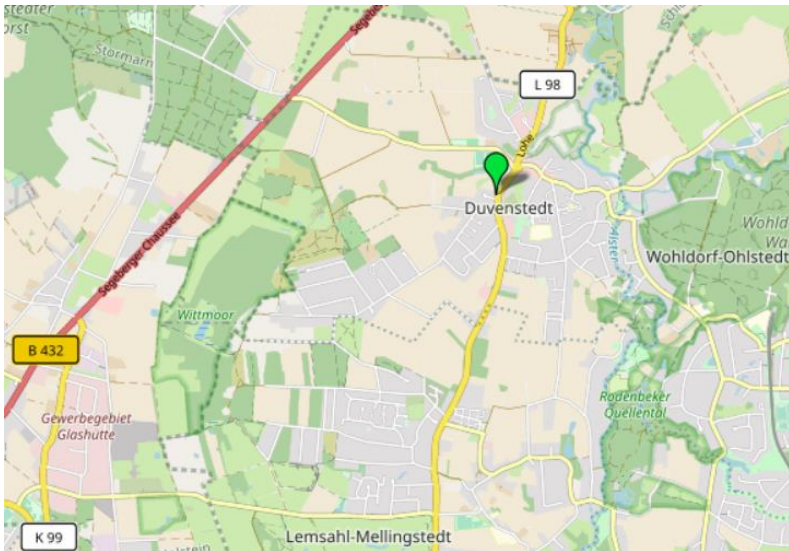


**LIEFERFÄHIG**



**FESTPREISGARANTIE**

Anspruchspartner: Herr Nick Hallbauer  
 Telefon: +49 1516 1852995  
 E-Mail: nick.hallbauer@kagebau.de



## LAGE

Duvenstedt ist ein Stadtteil im Nordosten der Hansestadt Hamburg und liegt direkt an der Stadtgrenze zum schleswig-holsteinischen Tangstedt. Der wohlhabende Stadtteil ist Teil der Walddörfer, ländlich geprägt und vor allem bei Familien mit Kindern und Naturliebhabern beliebt.

Die Duvenstedter Kinder besuchen die Grundschule direkt in Duvenstedt und für die weiterführende Bildung das Gymnasium im benachbarten Ohlstedt oder die Sekundarstufe in Bergstedt.

Naturverbundene kommen hier auf ihre Kosten: Duvenstedt umgeben die besonders erholsamen Naturschutzgebiete Wittmoor und Duvenstedter Brook. Auch die Alsterlauf bietet sich für schöne Spaziergänge oder einen Ausritt von den Duvenstedter Reiterhöfen an. Für weitere Sportfans gibt es einen Tennisplatz und einen Sportverein mit diversem Programm. Die Anbindung in die Stadt erfolgt durch die 3 km entfernte U-Bahn-Station „Ohlstedt“. Über die U1 gelangt man nach 45 Minuten in die Innenstadt.

Einen Discounter, Vollsortimenter und Drogeriemarkt erreicht man in 500 m Entfernung vom Grundstück. Auch diverse Ärzte sind in Duvenstedt ansässig.

Hinter dem Grundstück liegen bereits Felder und in einem Kilometer Entfernung das Naturschutzgebiet Wittmoor und das Freibad Duvenstedts. Die zentrale und ländliche Lage macht das Projekt vor allem für junge Familien attraktiv.

**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



**LIEFERFÄHIG**

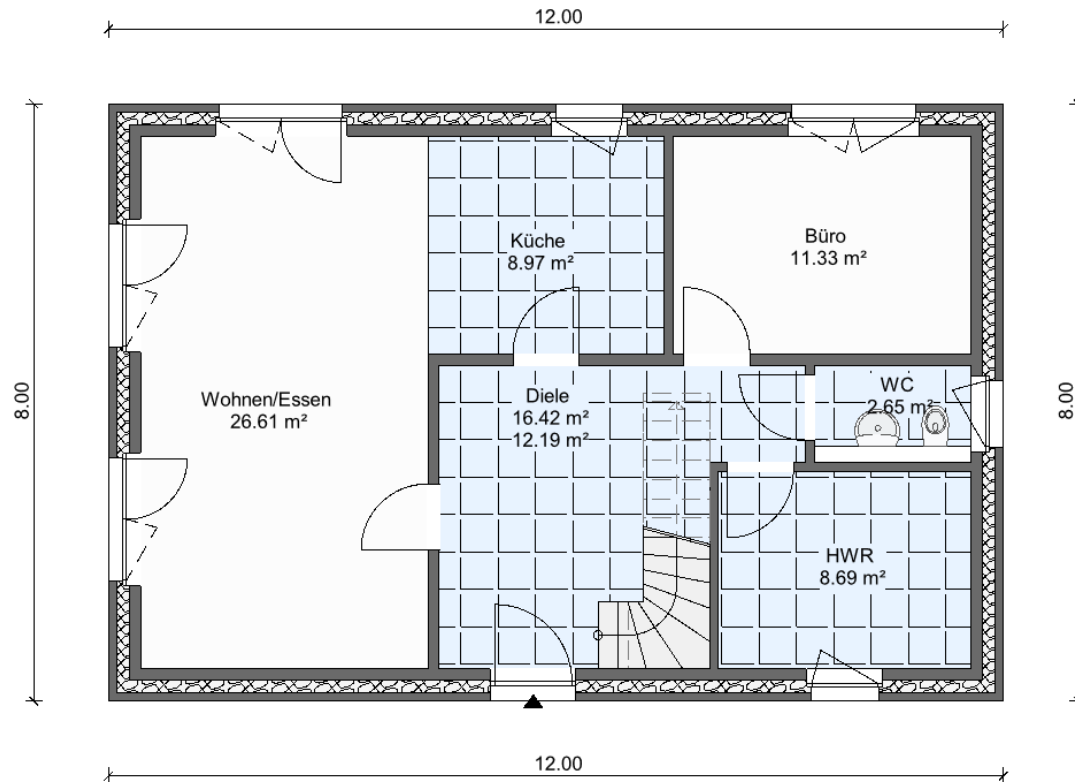


**FESTPREISGARANTIE**

Ansprechpartner: Herr Nick Hallbauer  
Telefon: +49 1516 1852995  
E-Mail: [nick.hallbauer@kagebau.de](mailto:nick.hallbauer@kagebau.de)

# GRUNDRISS

## Erdgeschoss



## Raumgrößen

<b>Gesamt:</b>	<b>74,67 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnen/Essen:</b>	<b>26,61 m<sup>2</sup></b>
<b>Küche:</b>	<b>8,97 m<sup>2</sup></b>
<b>Diele:</b>	<b>16,42 m<sup>2</sup></b>
<b>WC:</b>	<b>2,65 m<sup>2</sup></b>
<b>Büro:</b>	<b>11,33 m<sup>2</sup></b>
<b>HWR:</b>	<b>8,69 m<sup>2</sup></b>

**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



**LIEFERFÄHIG**

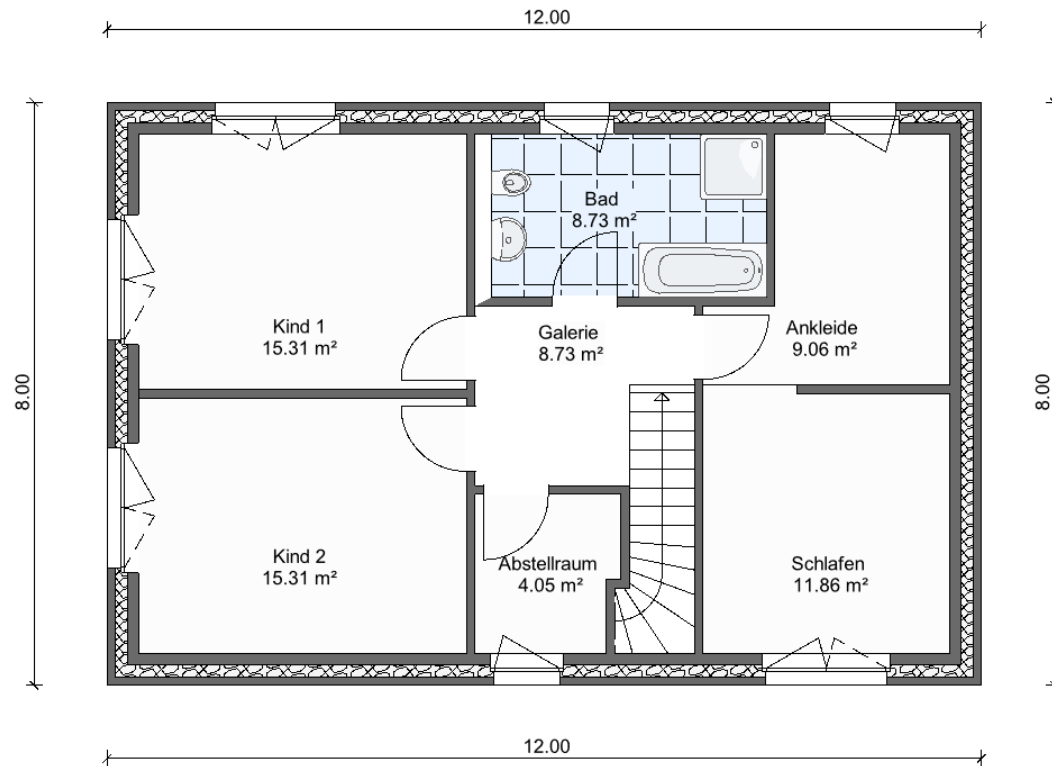


**FESTPREISGARANTIE**

Ansprechpartner: Herr Nick Hallbauer  
Telefon: +49 1516 1852995  
E-Mail: [nick.hallbauer@kagebau.de](mailto:nick.hallbauer@kagebau.de)

# GRUNDRISS

## Obergeschoss



## Raumgrößen

<b>Gesamt:</b>	<b>73,04 m<sup>2</sup></b>
Schlafen:	11,86 m <sup>2</sup>
Kind 1:	15,31 m <sup>2</sup>
Kind 2:	15,31 m <sup>2</sup>
Bad:	8,73 m <sup>2</sup>
Galerie:	8,73 m <sup>2</sup>
Ankleide:	9,06 m <sup>2</sup>
Abstellraum:	4,05 m <sup>2</sup>



# ANSICHTEN

Ostansicht



Beispielabbildung

Südansicht



Beispielabbildung



## Merkmale:

Neubau, Massivbauweise,  
schlüsselfertig mit Bodenplatte,  
Walmdach



## Besonderheiten:

Luft/Wasser-Wärmepumpe,  
Kunststofffenster, Fußbodenheizung,  
kontrollierte Be- und  
Entlüftungsanlage, Gäste-WC,  
Rollläden, Abstellraum

**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

Ansprechpartner: Herr Nick Hallbauer  
Telefon: +49 1516 1852995  
E-Mail: [nick.hallbauer@kagebau.de](mailto:nick.hallbauer@kagebau.de)

# OBJEKTBESCHREIBUNG

Die Planung gilt vorbehaltlich einer Bauvoranfrage, da der Baumbestand abzuklären ist.

Die Bauvoranfrage dazu läuft bereits.

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.

Das im angesagten Stadthaus-Stil geplante "City" bietet auf zwei Geschossen Wände und Stellmöglichkeiten ohne hinderliche Dachschrägen. Durch üppige Fensterflächen im EG dringt viel Tageslicht in den Wohn- Essbereich, an den sich die offen gestaltete Küche anschließt. Beide Bereiche sind jeweils separat über die einladende Diele zu erreichen. Ein Gästezimmer oder Büro und das Gäste-WC ergänzen das Raumangebot im Erdgeschoss.

Das OG bietet zwei nahezu identisch große Kinderzimmer zur freizügigen Spielentfaltung. Neben dem Elternschlafzimmer und dem Bad vervollständigt noch ein praktischer Abstellraum das OG.



Beispielabbildung



Beispielabbildung

**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

Ansprechpartner: Herr Nick Hallbauer  
Telefon: +49 1516 1852995  
E-Mail: [nick.hallbauer@kagebau.de](mailto:nick.hallbauer@kagebau.de)



Beispielabbildung

## AUSSTATTUNG

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. 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 OG
- Inkl. Dachstuhl aus Konstruktions-Vollholz (KVH)
- Inkl. 26 cm Dämmung im Dach
- Inkl. engobierter Tondachziegel
- Inkl. Dachrinnen aus Zink
- Inkl. Dreischeiben-Wärmeschutzverglasung
- Inkl. elektrisch betriebener Rollläden an allen senkrechten Fenster- und Terrassentürelementen
- Inkl. Wand- und Bodenfliesen in hochwertiger Ausführung
- Inkl. großer Auswahl an Innenausstattung

**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

Ansprechpartner: Herr Nick Hallbauer  
Telefon: +49 1516 1852995  
E-Mail: [nick.hallbauer@kagebau.de](mailto:nick.hallbauer@kagebau.de)





Beispielabbildung



Beispielabbildung

Inkl. reichhaltiger Elektroausstattung  
Inkl. Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung  
Inkl. Leerrohr für die nachträgliche Installation einer PV-Anlage  
Inkl. Zirkulationsleitung  
Inkl. Sanitärinstallation mit hochwertigen Qualitätsprodukten  
Inkl. Handtuch-Heizkörper im Hauptbad  
Inkl. zentraler, kontrollierter Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung  
Inkl. Vertragserfüllungsbürgschaft  
Inkl. Rohbaufeuerversicherung  
Inkl. Bauherrenhaftpflichtversicherung  
Inkl. Bauwesenversicherung  
Inkl. Mehrsparteneinführung

Inkl. Gartenpaket (Schaltbare Außensteckdose, Außenwasserhahn, Erdkabel 10m, Fallrohrklappe, Bewegungsmelder am Eingang)

Inkl. Vermesserpaket (Flurkarte, Höhenplan, Baumbestandsplan, Grobabsteckung, Gebäudeeinmessung, amtliche Einmessung)

**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



**LIEFERFÄHIG**



**FESTPREISGARANTIE**

Ansprechpartner: Herr Nick Hallbauer  
Telefon: +49 1516 1852995  
E-Mail: [nick.hallbauer@kagebau.de](mailto:nick.hallbauer@kagebau.de)

# HINWEIS

In dem genannten Preis ist das Einfamilienhaus mit allen vorstehend aufgeführten Extras sowie der Grundstücksanteil von ca. 413 m<sup>2</sup> enthalten.

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

Weiterhin sind nicht enthalten: Die Küche, die Maler- und Oberbelagsarbeiten sowie Gartenanlage.

Bitte stimmen Sie gerne einen Beratungstermin mit mir ab. Für ein Beratungsgespräch begrüße ich Sie in einem unserer Musterhäuser in Norderstedt oder Hohenlockstedt oder in unserem Büro in Hamburg-Harburg.

**Bei den gezeigten Abbildungen handelt es sich um beispielhafte Darstellungen**

**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 Exposé an Dritte nur mit Einverständnis des Anbieters.

## WEITERE PROJEKTE:



**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



**LIEFERFÄHIG**



**FESTPREISGARANTIE**

Ansprechpartner: Herr Nick Hallbauer  
Telefon: +49 1516 1852995  
E-Mail: [nick.hallbauer@kagebau.de](mailto:nick.hallbauer@kagebau.de)



**FREIE GRUNDSTÜCKE** mit Planungsideen



**HAUSBESICHTIGUNGEN** zur Inspiration



**VERKAUFSOBJEKTE** in HH und SH



**REGELMÄSSIGE VERANSTALTUNGEN**



**MUSTERHÄUSER** in Norddeutschland

**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



**LIEFERFÄHIG**



**FESTPREISGARANTIE**

Ansprechpartner: Herr Nick Hallbauer  
Telefon: +49 1516 1852995  
E-Mail: [nick.hallbauer@kagebau.de](mailto:nick.hallbauer@kagebau.de)