



NEUBAU, Doppelhaushälfte

**TRAUMHAFTE SÜDLAGE -
NEUBAU-
DOPPELHAUSHÄLFTE MIT
BAUGENEHMIGUNG FÜR
KURZFRISTIGEN BAUSTART**

Reiterstraße 3a, 22926 Ahrensburg

Wohnfläche:	ca. 105 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 524 m ²
Zimmer:	4
Zustand:	projektiert
Provision:	Nein

KAUFPREIS: 563.000 €

Dirk Kage Bauunternehmen GmbH
Kieler Straße 33b | 25551 Hohenlockstedt

FACHBETRIEB
SEIT 1995



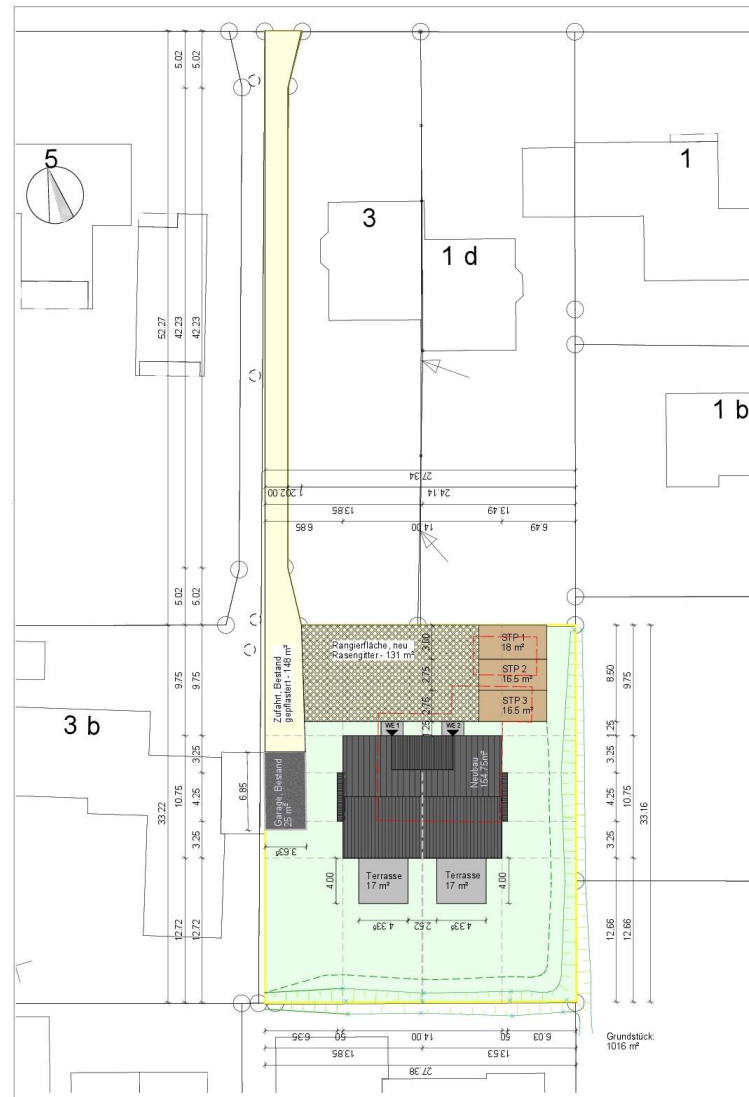
LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

Ansprechpartner: Herr Gunnar Struckmeyer
Telefon: +49 170 3156671
E-Mail: Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de

LAGEPLAN



FACHBETRIEB
SEIT 1995

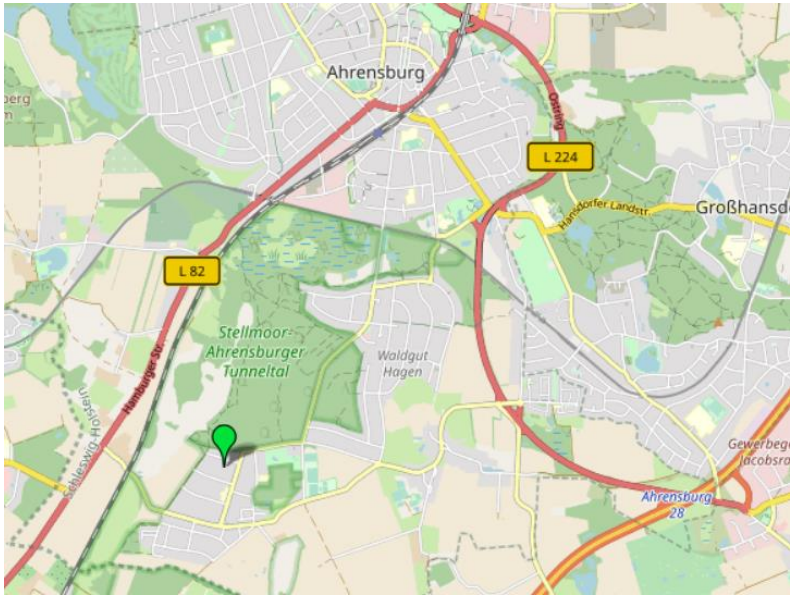


LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

Ansprechpartner: Herr Gunnar Struckmeyer
Telefon: +49 170 3156671
E-Mail: Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de



LAGE

Ahrensburg liegt im Südosten Schleswig-Holsteins vor „den Toren Hamburgs“ und ist mit ca. 33.500 Einwohnern die größte Stadt des Kreises Stormarn. Durch die verkehrsgünstige Lage zwischen A1 und A7 und die Nähe zu Hamburg bietet Ahrensburg eine echte Wohnalternative zum hektischen Stadtleben.

Das Grundstück liegt in einer ruhigen Wohngegend im Süden Ahrensburg im Ortsteil Am Hagen, unweit des Stellmoor-Ahrensburger Tunneltals, welches sich hervorragend für Spaziergänge und Ausflüge in die Natur eignet. Im Umkreis von einem Kilometer sind von dem Grundstück aus eine Kindertagesstätte, eine Grundschule, eine Akademie, ein Spielplatz sowie eine Apotheke und zwei Arztpraxen schnell zu erreichen. Die weitere medizinische Versorgung ist über ein kleines Krankenhaus in Ahrensburg gewährleistet. 10 weiterführende Schulen befinden sich in 3 bis 6 km Entfernung. Für die Nahversorgung stehen im Umkreis von 6 km 5 Supermärkte zur Verfügung. Ob sportliche, kreative oder kulturelle Freizeitmöglichkeiten – Ahrensburg bietet Aktivitäten für verschiedene Interessens- und alle Altersgruppen.

Innerhalb von 5 Minuten Fußweg kann vom Grundstück aus eine Bushaltestellen erreicht werden. Sowohl das Zentrum von Hamburg als auch Lübeck sind in 40 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Vom Ahrensburger Bahnhof aus wird das Hamburger Zentrum alle 30 Minuten angefahren.

Fußläufig zu erreichen ist eine Bushaltestelle mit kurzen Verbindungen in die Innenstadt Ahrensburgs sowie zur 2 km entfernten U-Bahn Station, die von der U1 angefahren wird, und dem Regionalbahnhof, wodurch Ahrensburg an das Netz des Hamburger Verkehrsverbundes angeschlossen ist. Außerdem stellt sie eine Verbindung zu Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs her.

Vor allem die Vielzahl an Freizeitangeboten für jedes Alter aus den Bereichen Sport, Musik und Kultur sowie den hohen Wohnwert und die vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten geben Ahrensburg die Vorzüge einer Stadt ohne lange Wege.

FACHBETRIEB
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG

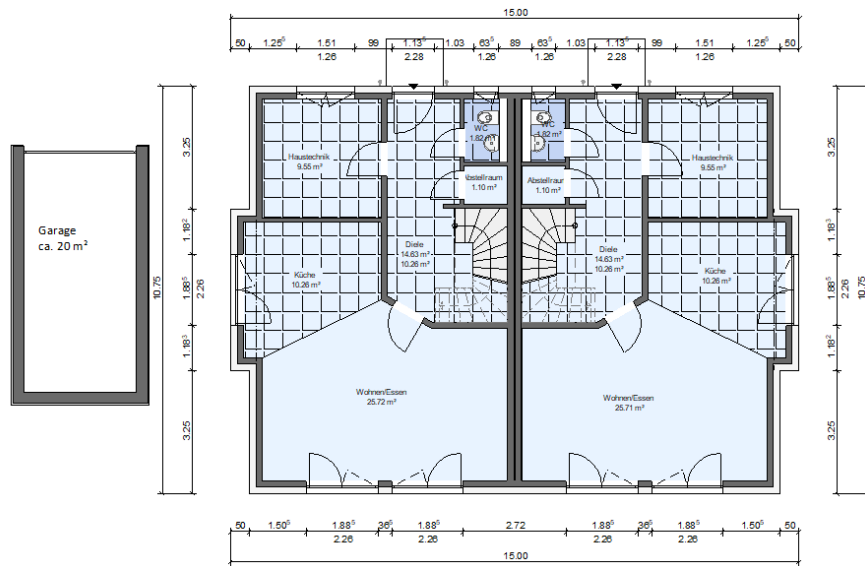


FESTPREISGARANTIE

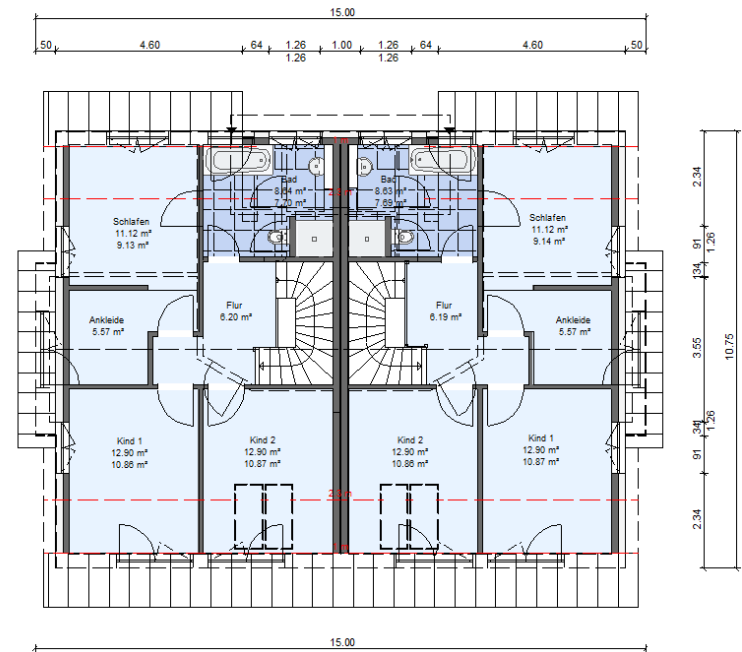
Ansprechpartner: Herr Gunnar Struckmeyer
Telefon: +49 170 3156671
E-Mail: Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de

GRUNDRISS

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



FACHBETRIEB
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

Ansprechpartner: Herr Gunnar Struckmeyer
Telefon: +49 170 3156671
E-Mail: Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de

ANSICHTEN

Visualisierung



Visualisierung



Merkmale:

Neubau, Massivbauweise, KfW55, schlüsselfertig mit Bodenplatte, Satteldach, Südausrichtung
Balkon/Terrasse

Besonderheiten:

Kunststofffenster, Fußbodenheizung, kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage, Gäste-WC, Offene Küche, Bad mit Dusche, Bad mit Fenster, Bad mit Wanne

FACHBETRIEB
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

Ansprechpartner: Herr Gunnar Struckmeyer
Telefon: +49 170 3156671
E-Mail: Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de

OBJEKTBESCHREIBUNG

4TWO

Zwei-Familien-Domizil – schlicht aber eindrucksvoll

Viel Platz für das Familienleben bietet Ihnen die Doppelhaushälfte unseres 4TWO. Rund 105 m² Wohnfläche verteilen sich so optimal auf 4 Zimmer, dass der Eindruck eines separaten Hauses entsteht. Für viel Licht in Ihrem Haus sorgen im EG große Fensterelemente und im DG eine Gaube. Optional gibt es die Möglichkeit den geräumigen Spitzboden auszubauen und als zusätzlichen Raum zu nutzen. Ein rundes Doppelhaus-Paket.

Kurzfristiger Baustart möglich! Für das Haus liegt die Baugenehmigung bereits vor.



FACHBETRIEB
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

Ansprechpartner: Herr Gunnar Struckmeyer
Telefon: +49 170 3156671
E-Mail: Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de

AUSSTATTUNG



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

FACHBETRIEB
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

Ansprechpartner: Herr Gunnar Struckmeyer
Telefon: +49 170 3156671
E-Mail: Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de



- Inkl. großer Auswahl an Innenausstattung
- Inkl. reichhaltiger Elektroausstattung
- Inkl. Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Inkl. außen aufgestellte Wärmepumpe der Firma Wolf
- 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)

FACHBETRIEB
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

Ansprechpartner: Herr Gunnar Struckmeyer
Telefon: +49 170 3156671
E-Mail: Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de



Ihr allgemeines Finanzierungsbeispiel

Reiterstraße 3a, 22926 Ahrensburg
Doppelhaushälfte
Wohnfläche 105 m², Grundstücksgröße 524 m²

Kostenplan

Kaufpreis	563.000 €
Gründerwerbsteuer	36.595 €
Notar/Grundbuch	11.260 €
Baunebenkosten	50.000 €
Gesamtkosten	660.855 €
Eigenmittel	99.855 €
Finanzierungsbedarf	561.000 €



Finanzierungsmittel

Darlehensart	Darlehensbetrag	Sollzins	Effektiver Jahreszins	Tilgung ¹	Zinsbindung	Rate
KFW	100.000 €	3,65 %	3,73 %	1,488 %	10 Jahre	428,19 € ¹
Annuitätendarlehen	461.000 €	3,39 %	3,50 %	2,00 %	10 Jahre	2.070,66 €
Ergebnis	561.000 €		Ø 3,44 %			2.498,85 €

¹keine Tilgung für den KFW Baustein 104 im ersten Jahr



Yvonne Furchert
Ihr Baufinanzierungsspezialistin

Tel. 04532 – 289 46 30 30
Mobil 0170 – 3006 111
Am Markt 19
22941 Bargteheide
furchert@baufinanz-samuelsen.de
www.baufinanz-samuelsen.de



Die Angaben in dieser Musterberechnung eines unserer Finanzierungspartner können Ihre jeweilige Situation in der Regel nicht vollständig erfassen und dienen nur als erste Indikation für eine Finanzierung. Folgende Annahmen liegen diesen Konditionen zugrunde: Kauf einer Immobilie, nachhaltiger Objektwert, Auszahlung des Darlehens in einer Summe, erstrangige Grundschuldabsicherung, einwandfreie Einkommens- und Vermögenssituation, Angetrautheit. Die eventuelle Angabe eines Durchschnittszinssatzes dient nur zur Veranschaulichung. Die Berechnung wurde mit größter Sorgfalt durchgeführt. Für die Richtigkeit kann jedoch keine Gewährleistung übernommen werden. Stand der kreditlebenden Konditionen: 11.01.2024.



Ihre Baufinanzungs-Spezialisten in Norderstedt, Pinneberg & Bargteheide

Egal ob Kauf, Neubau oder Anschlussfinanzierung – wir erstellen einen Finanzierungsplan, der perfekt zu Ihrem individuellen Vorhaben passt.

Als ungebundene Immobilienfinanzierer vergleichen wir für Sie die Angebote von über 500 Bankinstituten und finden das für Sie beste Angebot.

Durch unser großes Netzwerk aus Geschäfts- und Individual- sowie Direktbanken können wir Ihnen die besten Zinsen garantieren.

Wir entwickeln mit Ihnen gemeinsam, in einem persönlichen Gespräch, ein maßgeschneidertes Baufinanzierungskonzept, damit Sie langfristig Freude an Ihrem Eigentum haben.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Beratungstermin.

www.baufinanz-samuelsen.de

FACHBETRIEB
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

Ansprechpartner: Herr Gunnar Struckmeyer
Telefon: +49 170 3156671
E-Mail: Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de

HINWEIS

Im oben genannten Preis ist die geplante Doppelhaushälfte mit allen vorstehend aufgeführten Extras sowie der Grundstücksanteil von ca. 524 m² enthalten.

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

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

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 Harburg.

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:



FACHBETRIEB
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

Ansprechpartner: Herr Gunnar Struckmeyer
Telefon: +49 170 3156671
E-Mail: Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de



**JAHRELANGE KOMPETENZ
AM IMMOBILIENMARKT**



**ZIMMERER/HOLZBAU
MAURERFACHBETRIEB**



**UMFANGREICHES PORTFOLIO
AN GRUNDSTÜCKEN & OBJEKTEN**



**ALTIMMOBILIEN
INZAHLUNGNAHME**

**FACHBETRIEB
SEIT 1995**



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

Ansprechpartner: Herr Gunnar Struckmeyer
Telefon: +49 170 3156671
E-Mail: Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de