



**KAGEBAU**.de  
WIR BAUEN DEN NORDEN

**NEUBAU, Einfamilienhaus**

**NACHHALTIGES BAUEN MIT FÖRDERUNG! – BAUHAUS MIT GRÜNDACH UND WÄRMEPUMPE**

**Bönningstedter Weg 43, 22457 Hamburg**

---

Wohnfläche:	ca. 193 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 1101 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Zustand:	projektiert
Provision:	Nein

---

**KAUFPREIS: 1.508.680 €**

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

**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



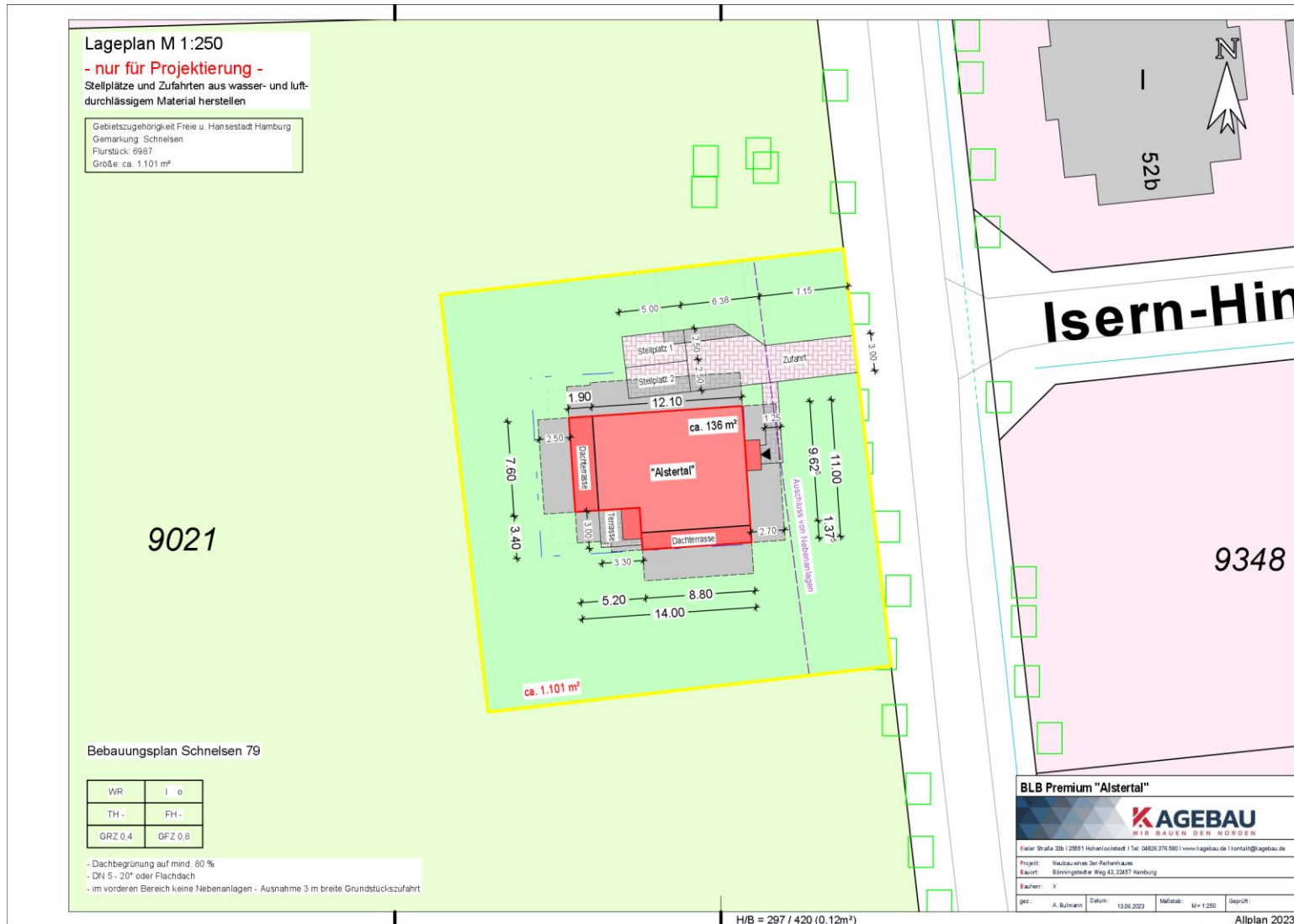
**LIEFERFÄHIG**



**FESTPREISGARANTIE**

Ansprechpartner: Herr Marc Lapöhn  
Telefon: +49 160 99151385  
E-Mail: marc.lapoehn@kagebau.de

# LAGEPLAN



**FACHBETRIEB**  
 SEIT 1995

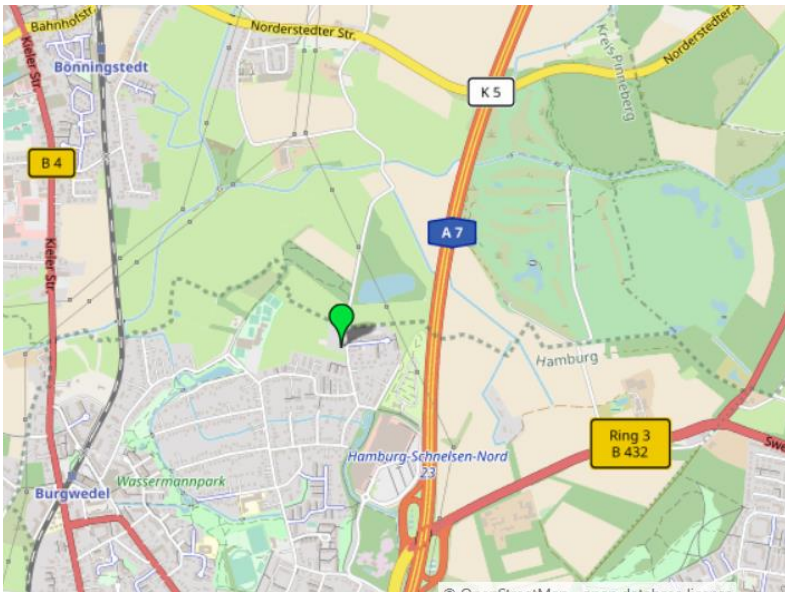


**LIEFERFÄHIG**



**FESTPREISGARANTIE**

Ansprechpartner: Herr Marc Lapöhn  
 Telefon: +49 160 99151385  
 E-Mail: marc.lapoehn@kagebau.de



## LAGE

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, eine der Hauptverkehrsstraßen in Schnelsen, als auch die A7, deren Auffahrt sich in 2,5 km Entfernung zum Grundstück befindet, eine direkte Anbindung an das Stadtzentrum Hamburgs. Auch die Anbindung an den ÖPNV ist durch drei Bushaltstellen im ein Kilometerradius und eine Haltestelle der AKN (Neumünster – Hamburg Hbf) in 2 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 in Feldrandlage in einer ruhigen Seitenstraße nahe der Schleswig-Holsteinischen Grenze.

Für Einkäufe, die auch über den täglichen Bedarf hinaus gehen, gehen die Schnelsener in die Frohmestraße, die sich nach 10 Minuten erreichen lässt.

Das aufstrebende Wohnviertel ist nicht zuletzt wegen der Nähe zur Natur und dem vielfältigen Angebot an Freizeitaktivitäten für jung und alt geeignet.

**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



**LIEFERFÄHIG**

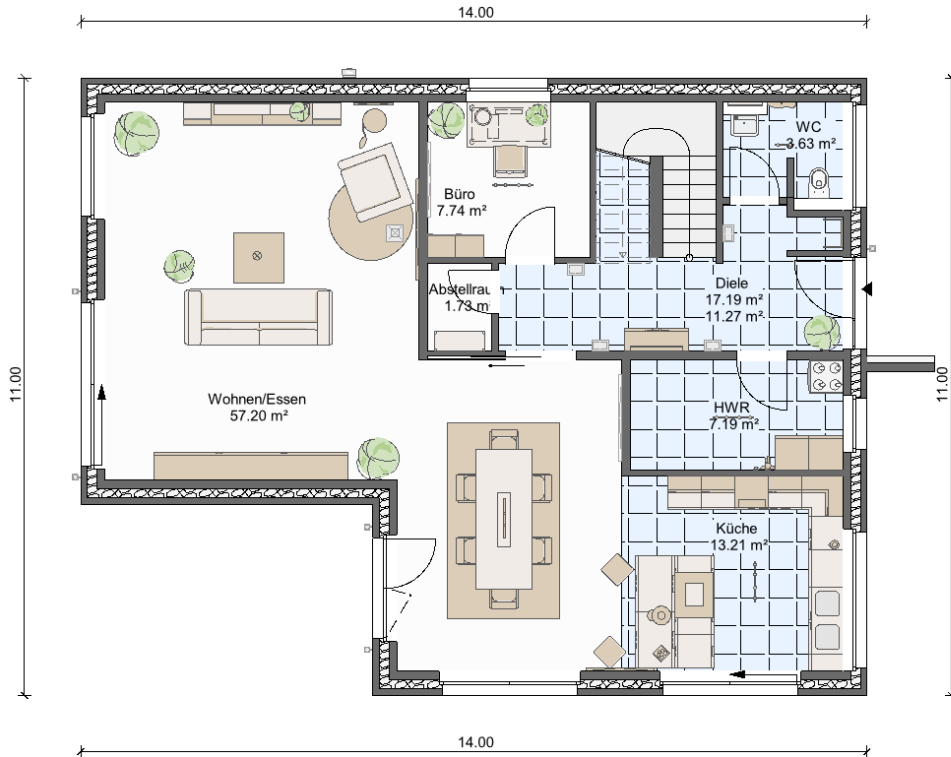


**FESTPREISGARANTIE**

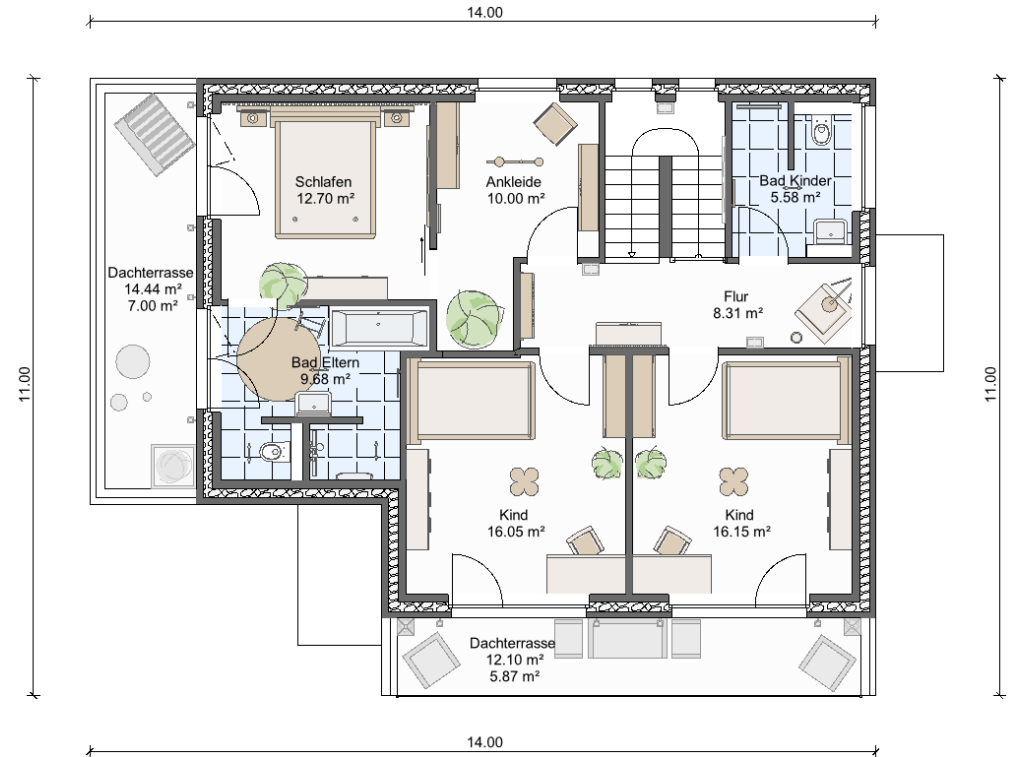
Ansprechpartner: Herr Marc Lapöhn  
Telefon: +49 160 99151385  
E-Mail: marc.lapoehn@kagebau.de

# GRUNDRISS

## Grundriss Erdgeschoss



## Grundriss Obergeschoss



**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

Ansprechpartner: Herr Marc Lapöhn  
Telefon: +49 160 99151385  
E-Mail: marc.lapoehn@kagebau.de

# ANSICHTEN

Alstertal Ansicht Straße



Alstertal Ansicht Terrasse



## **Merkmale:**

Neubau, schlüsselfertig mit  
Bodenplatte, Massivbauweise,  
KfW40, Südausrichtung  
Balkon/Terrasse, Flachdach

## **Besonderheiten:**

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

**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



**LIEFERFÄHIG**



**FESTPREISGARANTIE**

Ansprechpartner: Herr Marc Lapöhn  
Telefon: +49 160 99151385  
E-Mail: marc.lapoehn@kagebau.de

## OBJEKTbeschreibung

Nutzen Sie die Chance Ihr Haus bereits in den Grundzügen der Planung mitzugestalten.

Wir bieten Ihnen dieses traumhafte Neubau-Projekt in ruhiger und schöner Umgebung an.

Das Haus befindet sich in der Vorplanung. Nutzen Sie die einzigartige Gelegenheit, die Fassade und Ausstattung nach Ihren Wünschen mit zu gestalten.

Über den Eingang mit modernem Vordach gelangt man in die optisch zweigeteilte Diele, in der eine Garderobennische vorgesehen ist, und von dort aus weiter in das Gäste WC. Dem gegenüber liegt der Hauswirtschaftsraum mit der Haustechnik. Im hinteren Teil gelangt man in das Büro, einem Abstellraum und in den großzügigen Wohn- und Essbereich, in den durch viele üppige Fensterflächen viel Tageslicht dringt. Dem schließt sich die offen gestaltete Küche an.

Das Obergeschoss bietet zwei nahezu identisch große Kinderzimmer zur freien Spielentfaltung und ein Duschbad, welches sich vom Flur erreichen lässt.

Daneben vervollständigt das Elternschlafzimmer mit vorgelagerter Ankleide und eigenem Vollbad das Obergeschoss.

Die Schlafräume haben außerdem alle einen Zugang auf eine der beiden



**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



**LIEFERFÄHIG**



**FESTPREISGARANTIE**

Ansprechpartner: Herr Marc Lapöhn  
Telefon: +49 160 99151385  
E-Mail: [marc.lapoehn@kagebau.de](mailto:marc.lapoehn@kagebau.de)

Dachterrassen, die Richtung Süden und Richtung Westen ausgerichtet sind.

### Nachhaltigkeit

Das Gebäude erhält ein begrüntes Flachdach mit geeignetem Aufbau für eine PV-Anlage (PV-Anlage nicht im Angebot enthalten). Mit einer Luft/Wasser-Wärmepumpe der Firma Wolf oder gleichwertig erreicht das Gebäude eine Energieeffizienz an, die dem KfW-Standard 40 entspricht. Das garantieren wir Ihnen!

Eine durchdachte Anordnung der Fenster vermindert den Wärmeverlust im Winter und ermöglicht gleichzeitig einen hohen Sonneneintrag durch die großen, bodentiefen Elemente in Südausrichtung.

Schützen Sie Ihren Wohnraum im Sommer vor zu viel Wärme mit den Außenrollläden/-raffstores an allen Fensterelementen in den Aufenthaltsräumen, die bereits im Preis enthalten sind.



Grundstück im Winter

**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



**LIEFERFÄHIG**



**FESTPREISGARANTIE**

Ansprechpartner: Herr Marc Lapöhn  
Telefon: +49 160 99151385  
E-Mail: [marc.lapoehn@kagebau.de](mailto:marc.lapoehn@kagebau.de)

## AUSSTATTUNG



Das Haus entspricht dem KfW-40-Standard und verfügt bereits standardmäßig über eine hochwertige Ausstattung. 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 bis 1000€/1000Stück

Inkl. drei Fugenfarben zur Wahl

Inkl. massiv gemauerter Innenwände

Inkl. über 2,50 m lichte Höhe im EG und DG

Inkl. Betondach mit Dachbegrünung

Inkl. 2 Dachterrassen mit WPC-Belag

Inkl. Dreischeiben-Wärmeschutzverglasung

Inkl. farbig folierte Fensterrahmen und -flügel

Inkl. Sicherheitspaket RC2N

Inkl. Raffstores an allen Fensterelementen in den

**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



**LIEFERFÄHIG**



**FESTPREISGARANTIE**

Ansprechpartner: Herr Marc Lapöhn  
Telefon: +49 160 99151385  
E-Mail: marc.lapoehn@kagebau.de





Aufenthaltsräumen (Bäder und Flure sind nicht ausgestattet)

Inkl. Wand- und Bodenfliesen in hochwertiger Ausführung

Inkl. großer Auswahl an Innenausstattung

Inkl. Designbodenbelagsarbeiten in den Wohnräumen

Inkl. Malerarbeiten

Inkl. Betontreppe mit Holzbelag

Inkl. reichhaltiger Elektroausstattung

Inkl. Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung

Inkl. Zirkulationsleitung

Inkl. Sanitärinstallation mit hochwertigen

Qualitätsprodukten

Inkl. Handtuch-Heizkörper im Haupt- und Kinderbad

Inkl. außen aufgestellter Wärmepumpe der Firma Wolf oder gleichwertig

Inkl. Leerrohr für die nachträgliche Installation einer PV-Anlage

Inkl. zentraler, kontrollierter Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Inkl. Vertragserfüllungsbürgschaft

Inkl. Rohbaufeuerversicherung

Inkl. Bauherrenhaftpflichtversicherung

Inkl. Bauwesenversicherung

Inkl. Mehrsparteneinführung

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

**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



**LIEFERFÄHIG**



**FESTPREISGARANTIE**

Ansprechpartner: Herr Marc Lapöhn

Telefon: +49 160 99151385

E-Mail: marc.lapoehn@kagebau.de

# HINWEIS

In dem genannten Preis sind das Einfamilienhaus mit allen vorstehend aufgeführten Extras sowie der Grundstücksanteil von ca. 1.101 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, die Gartenanlage und eine PV-Anlage gemäß PV-Pflicht in Hamburg.

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

**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 Marc Lapöhn  
Telefon: +49 160 99151385  
E-Mail: marc.lapoehn@kagebau.de



**JAHRELANGE KOMPETENZ  
AM IMMOBILIENMARKT**



**ZIMMERER/HOLZBAU  
MAURERFACHBETRIEB**



**UMFANGREICHES PORTFOLIO  
AN GRUNDSTÜCKEN & OBJEKTEN**



**ALTIMMOBILIEN  
INZAHLUNGNAHME**

**FACHBETRIEB  
SEIT 1995**



**LIEFERFÄHIG**



**FESTPREISGARANTIE**

Ansprechpartner: Herr Marc Lapöhn  
Telefon: +49 160 99151385  
E-Mail: [marc.lapoehn@kagebau.de](mailto:marc.lapoehn@kagebau.de)