



Beispielabbildung

## NEUBAU, Doppelhaushälfte

### NEUBAU- DOPPELHAUSHÄLFTE IN IDYLLISCHER WOHLNAGE

Twietenkoppel, 22359 Hamburg

---

Wohnfläche:	ca. 107 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 277 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Zustand:	projektiert
Provision:	Ja, 6,25 % inkl. MwSt. auf den Grundstücksanteil

---

**KAUFPREIS: 539.190 €**

Dirk Kage Bauunternehmen GmbH  
Kieler Straße 33b | 25551 Hohenlockstedt

**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995

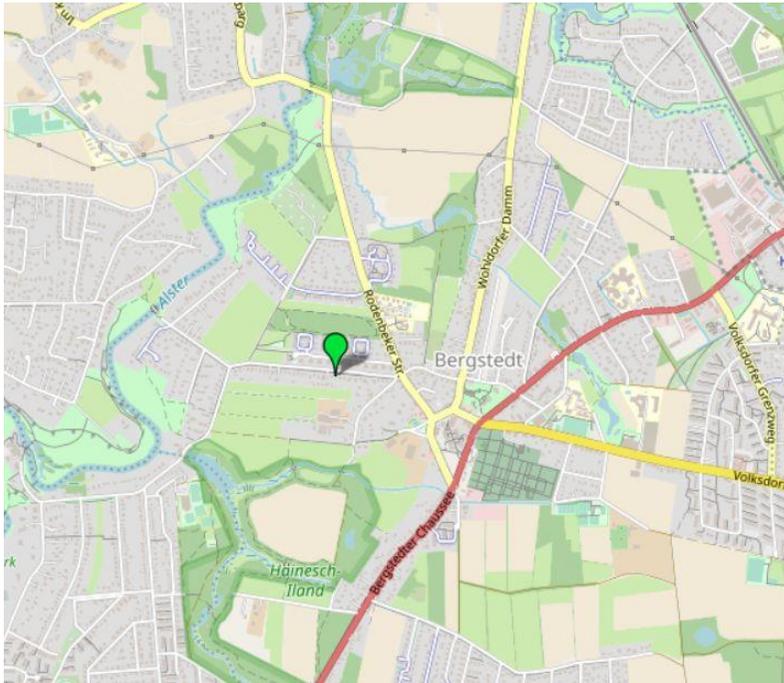


LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

Ansprechpartner: Herr Sven Bethe  
Telefon: +49 171 6184632  
E-Mail: Sven.Bethe@kagebau.de



## LAGE

Das projizierte Grundstück befindet sich an einer ruhigen Wohnstraße mit gepflegter Bebauung. Bergstedt ist ein Stadtteil im Bezirk Wandsbek. Die gute Infrastruktur zusammen mit der beschaulichen Wohnlage machen Bergstedt zu einem lebenswerten Stadtteil.

In 8 Minuten fußläufiger Entfernung sind ein Supermarkt, Drogerie sowie Apotheke zu erreichen. Alle weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind ebenfalls im Stadtteil vorhanden. Sowohl der Volksdorfer Ortskern als auch das Alstertal-Einkaufszentrum sind beide in nur 15 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Auch die Anbindung an den ÖPNV ist gut. Die Bushaltestelle Bergstedter Markt ist fußläufig in 10 Minuten zu erreichen, die U-Bahnstation Hoisdüppel ist mit dem Fahrrad 9 Minuten entfernt.

Mit dem Auto ist die Hamburger Innenstadt in rund 30 Minuten erreicht. Schulen aller Art und Kindergärten sind zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Für eine aktive Freizeitgestaltung bietet sich das nahegelegene Naturschutzgebiet Hainesch-Iländchen, der Alsterwanderweg oder verschiedene Reitvereine an. Am nicht weit entfernten Mühlenteich befindet sich zudem einer der renommiertesten Golfclubs.

**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



**LIEFERFÄHIG**



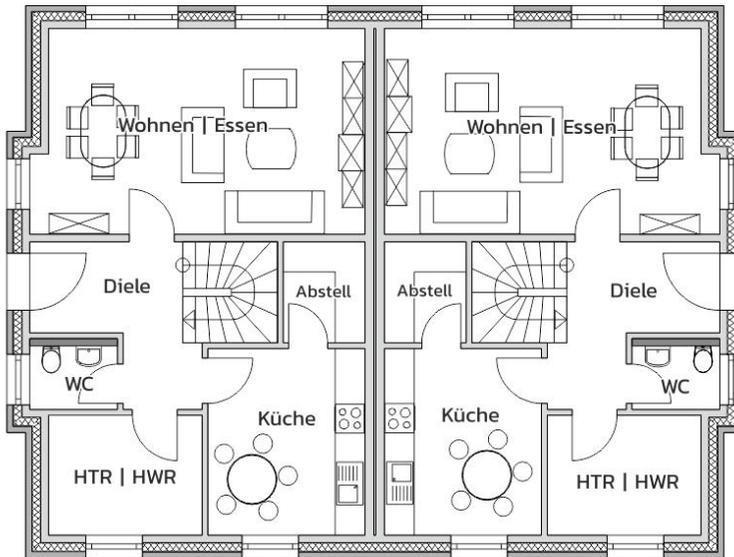
**FESTPREISGARANTIE**

Ansprechpartner: Herr Sven Bethe  
Telefon: +49 171 6184632  
E-Mail: [Sven.Bethe@kagebau.de](mailto:Sven.Bethe@kagebau.de)

# GRUNDRISS

## Beispielgrundriss EG

## Raumgrößen



**Gesamt:** **56,23 m<sup>2</sup>**

**Wohnen/Essen:** **25,84 m<sup>2</sup>**

**Küche:** **11,35 m<sup>2</sup>**

**Diele:** **9,48 m<sup>2</sup>**

**WC:** **2,42m<sup>2</sup>**

**HTR/HWR:** **7,14 m<sup>2</sup>**

**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



**LIEFERFÄHIG**



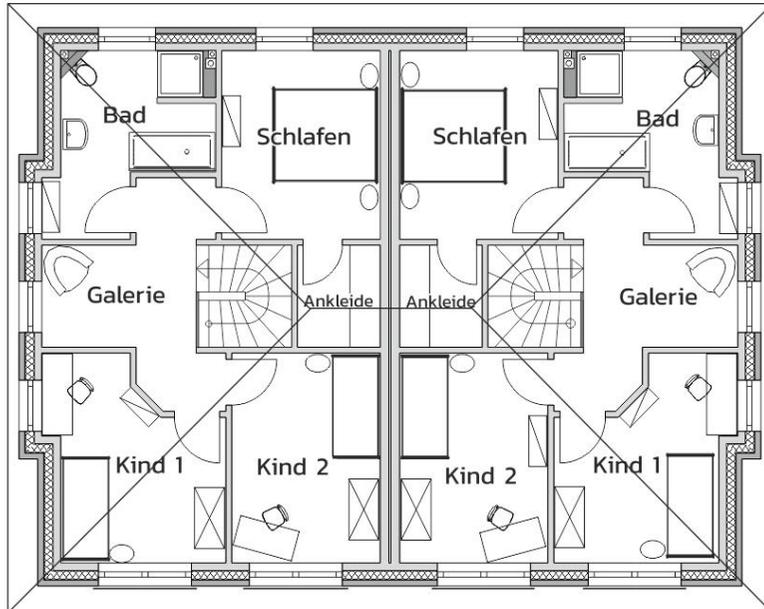
**FESTPREISGARANTIE**

Ansprechpartner: Herr Sven Bethe  
Telefon: +49 171 6184632  
E-Mail: [Sven.Bethe@kagebau.de](mailto:Sven.Bethe@kagebau.de)

# GRUNDRISS

Beispielgrundriss OG

Raumgrößen



<b>Gesamt:</b>	<b>57,21 m<sup>2</sup></b>
Schlafen:	11,35 m <sup>2</sup>
Kind 1:	11,83 m <sup>2</sup>
Kind 2:	11,62 m <sup>2</sup>
Bad:	9,24 m <sup>2</sup>
Galerie:	9,97 m <sup>2</sup>
Ankleide:	3,20 m <sup>2</sup>



# ANSICHTEN

Beispielfoto Terrasse



Beispielabbildung



## Merkmale:

Neubau, schlüsselfertig mit Bodenplatte, Massivbauweise, Walmdach

Beispielfoto Eingang



Beispielabbildung



## Besonderheiten:

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

**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

Ansprechpartner: Herr Sven Bethe  
Telefon: +49 171 6184632  
E-Mail: [Sven.Bethe@kagebau.de](mailto:Sven.Bethe@kagebau.de)

## OBJEKTBESCHREIBUNG

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.

Klare Kante. Ihre Haushälfte des TWINTOWNS präsentiert sich als modern interpretierte Stadtvilla in zweigeschossiger Bauweise. Das bedeutet für Sie, Leben ohne Schrägen. 4 Zimmer geben Ihnen und Ihrer Familie Raum zum Wohlfühlen. Im EG lassen 2 Terrassentürenelemente viel Licht in den Wohn- u. Essbereich, der, wie alle anderen Räume, von der großzügigen Diele aus erreichbar ist.

Bei den Bildern und Grundrissen handelt es sich um Beispiele.



Beispielabbildung



Beispielabbildung

**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

Ansprechpartner: Herr Sven Bethe  
Telefon: +49 171 6184632  
E-Mail: [Sven.Bethe@kagebau.de](mailto:Sven.Bethe@kagebau.de)

## AUSSTATTUNG



Beispielabbildung

Das Haus 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. 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 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. Wand- und Bodenfliesen in hochwertiger Ausführung

Inkl. Bodenbelagsarbeiten

Inkl. Malerarbeiten

Inkl. großer Auswahl an Innenausstattung

Inkl. reichhaltiger Elektroausstattung



Beispielabbildung



Beispielabbildung

- Inkl. Rollläden
- Inkl. Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Inkl. Zirkulationsleitung
- Inkl. Sanitärinstallation mit hochwertigen Qualitätsprodukten
- Inkl. Handtuch-Heizkörper im Hauptbad
- Inkl. zentraler, kontrollierter Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Inkl. Luftwasserwärmepumpe
- Inkl. Leerrohr für die nachträgliche Installation einer PV-Anlage
- Inkl. freier Grundrissgestaltung
- Inkl. Vertragserfüllungsbürgschaft
- Inkl. Rohbaufeuerversicherung
- Inkl. Bauherrenhaftpflichtversicherung
- Inkl. Bauwesenversicherung
- Inkl. Mehrsparteneinführung
- Inkl. Gartenpaket (Schaltbare Außensteckdose, Außenwasserhahn, Erdkabel 10 m, Fallrohrklappe, Bewegungsmelder am Eingang)

Exkl. PV-Anlage (Vorbereitung für PV-Anlage inklusive)

**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



**LIEFERFÄHIG**



**FESTPREISGARANTIE**

Ansprechpartner: Herr Sven Bethe  
Telefon: +49 171 6184632  
E-Mail: [Sven.Bethe@kagebau.de](mailto:Sven.Bethe@kagebau.de)



**INDIVIDUELLE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**



**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



**LIEFERFÄHIG**



**FESTPREISGARANTIE**

Ansprechpartner: Herr Sven Bethe  
Telefon: +49 171 6184632  
E-Mail: [Sven.Bethe@kagebau.de](mailto:Sven.Bethe@kagebau.de)

# HINWEIS

Im oben genannten Preis ist die geplante Doppelhaushälfte mit allen vorstehend aufgeführten Extras sowie dem Grundstücksteil von ca. 277 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 sowie 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 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 Sven Bethe  
Telefon: +49 171 6184632  
E-Mail: [Sven.Bethe@kagebau.de](mailto:Sven.Bethe@kagebau.de)



**FREIE GRUNDSTÜCKE** mit Planungsideen



**HAUSBESICHTIGUNGEN** zur Inspiration



**VERKAUFSSOBJEKTE** in HH und SH



**REGELMÄSSIGE VERANSTALTUNGEN**



**MUSTERHÄUSER** in Norddeutschland