







Ruhiges Wohnen am Rande der Metropolstadt Hamburg

ALLGEMEINE ANGABEN

-  Objektanschrift: Klövensteenweg 29b, 22559 Hamburg
-  Immobilienart: Häuser: Einfamilienhaus
-  Merkmale: schlüsselfertig mit Bodenplatte, Massivbauweise, Neubau, Krüppelwalmdach
-  Besonderheiten: gehobene Ausstattung, Bad mit Wanne, Gäste-WC, kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage, Kunststofffenster, Fußbodenheizung, Luft/Wasser-Wärmepumpe

PREIS-ANGABEN

Kaufpreis: 1.626.470 €

BASIS-DATEN

Wohnfläche:	ca. 196 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 1000 m ²
Zimmer:	6
Bezug:	nach Vereinbarung
Zustand:	projektiert
Baujahr:	2023
Provisionspflichtig:	Nein

ÜBER DAS OBJEKT:

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.

Der Große Kapitän bietet gerade größeren Familien, die viel Platz benötigen, genügend Freiraum und eine Vielzahl an Gestaltungsmöglichkeiten. Wie bei allen unseren Häusern können Sie den Grundriss natürlich individuell gestalten, damit es „Ihr“ Haus, Ihr Zuhause wird.

Das Erdgeschoss besticht durch die klare Gliederung und die großzügigen Zimmer. Die Diele ist über Eck angelegt und führt in alle Räume. Das kombinierte Wohn- und Esszimmer mit integrierter Küche ist ein wahres Schmuckstück und bietet beste Aussicht auf Ihre herrliche Terrasse und Ihren schönen Garten. Ein weiteres Zimmer kann ganz nach Ihren eigenen Wünschen genutzt werden. Selbstverständlich finden Sie im Erdgeschoss auch einen Hauswirtschaftsraum und ein Gäste-WC. Sämtliche Räume im Dachgeschoss erreichen Sie über den Flur mit Galerie. Es befinden sich dort drei Schlafräume sowie ein weiteres Zimmer. Das Badezimmer wurde besonders großzügig konzipiert und präsentiert sich als eine richtige Wellnessoase.

AUSSTATTUNG & MERKMALE:

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. 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. Widerstandsklasse RC2N
- Inkl. Wand- und Bodenfliesen in hochwertiger Ausführung
- Inkl. Malerarbeiten
- Inkl. Bodenbelagsarbeiten
- Inkl. großer Auswahl an Innenausstattung
- Inkl. reichhaltiger Elektroausstattung
- Inkl. Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Inkl. Zirkulationsleitung
- Inkl. Sanitärinstallation mit hochwertigen Qualitätsprodukten
- Inkl. bodentief gefliester Duschen
- Inkl. Handtuch-Heizkörper im Hauptbad
- Inkl. zentraler, kontrollierter Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Inkl. Leerrohr
- Inkl. Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher
- Inkl. außen aufgestellter Wärmepumpe
- Inkl. Vertragserfüllungsbürgschaft
- Inkl. Rohbaufeuerversicherung
- Inkl. Bauherrenhaftpflichtversicherung
- Inkl. Bauwesenversicherung
- Inkl. Mehrsparteneinführung
- Inkl. Dekra-Begleitung

LAGEBESCHREIBUNG:

Das Grundstück befindet sich nahe der B431 und grenzt an einen Sportplatz. Mehrere Supermärkte und weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in 300 m bis 1 km Entfernung. Zweimal in der Woche findet ein Wochenmarkt statt. Im Umkreis von 1 km befinden sich eine Kindertagesstätte, eine Grundschule, eine Sekundarschule sowie ein Gymnasium. Die Nachbarstadt Wedel bietet weitere Schulen und eine Fachhochschule.

In unmittelbarer Nähe zum Grundstück befinden sich mehrere Bushaltestellen, die nächste nach 100 m Fußweg, und die S-Bahn Haltestation in 500 m Entfernung. Auch die Anbindung mit dem Auto an die übrige Stadt ist durch die Nähe zur B431 gegeben. Die Hamburger Innenstadt ist sowohl mit dem Auto, als auch mit den Bahn in unter 40 Minuten zu erreichen.

Hamburg-Rissen ist der westlichste Stadtteil von Hamburg und zählt zu den Elbvororten. Angrenzend befindet sich Wedel, Hamburg-Sülldorf und Blankenese. Die S 1 verbindet die knapp 16.000 Einwohner Rissens in 20 Minuten mit Altona und befördert Sie in 36 Minuten zum Hauptbahnhof.

Für Freizeitaktivitäten müssen Sie Rissen jedoch nicht verlassen. Im Süden zieht sich der Elbstrand sowie viele Grünflächen durch den Stadtteil, während er im Norden von einem grünen Dickicht, dem Naturschutzgebiet Schnakenmoor und dem Wildgehege Klövensteen, eingefasst wird. Der von diesem Grundstück aus 2,5 km entfernte Waldpark Marienhöhe hat durch einen Skatepark und schöne Wege einen hohen Freizeitwert bei Jung und Alt.

Obwohl der Stadtteil alles für den täglichen Bedarf und auch für die Freizeit umfangreiche Aktivitäten zu bieten hat, wird er als eher dörflich und gemütlich wahrgenommen und ist vermutlich auch deswegen bei vielen jungen Familien als Wohnstandort beliebt.

BEZUGSTERMIN:

auf Anfrage

HINWEIS:

In dem genannten Preis ist das Einfamilienhaus mit allen vorstehend aufgeführten Extras sowie das Grundstück mit einer Größe von ca. 1.000 m² 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 und Gartenanlage.

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

Objektbilder

Beispielansicht 01



Beispielansicht 02



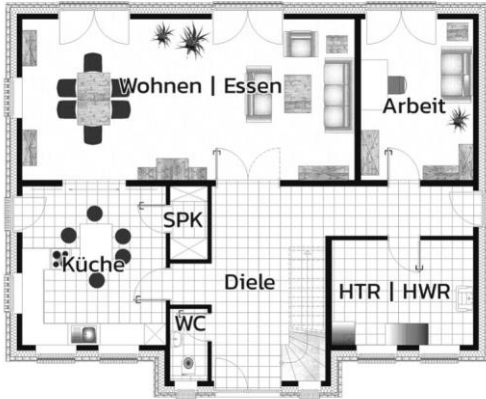
Beispielansicht 03



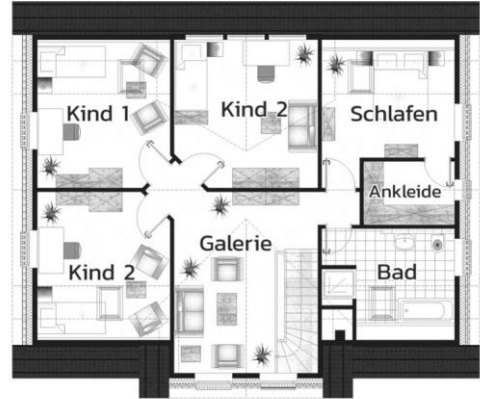
Beispielansicht 04



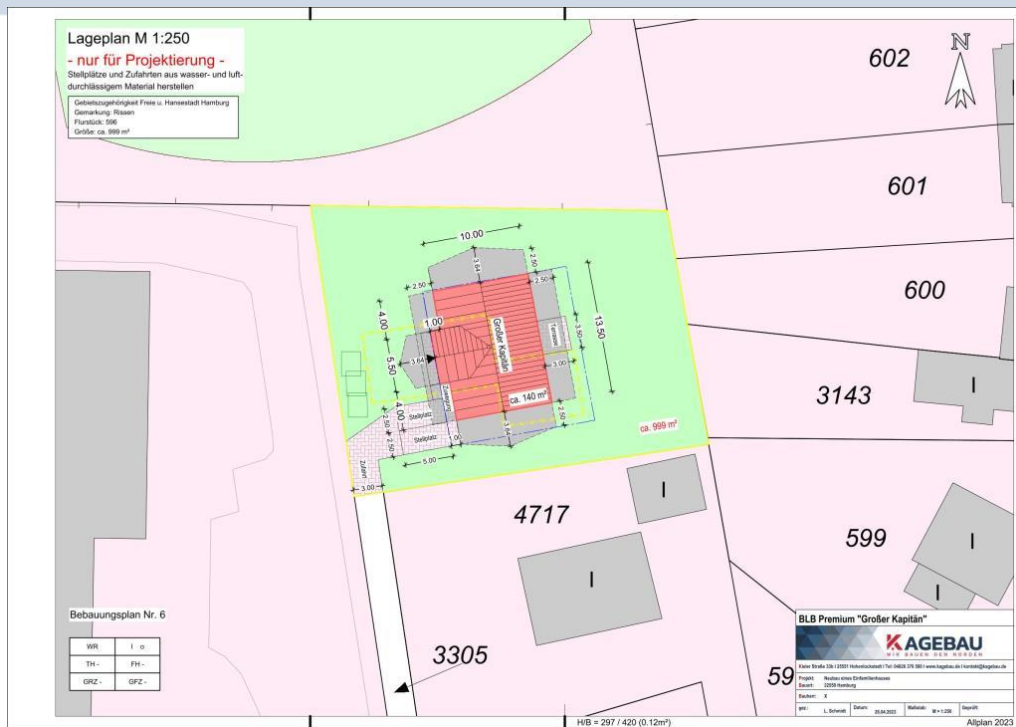
Grundriss EG



Grundriss DG



Lageplan



Für Fragen zum angebotenen Objekt wenden Sie sich gerne an:

Dirk Kage Bauunternehmen
Herr Sven Bethe
Kieler Straße 33b
25551 Hohenlockstedt
Telefon: +49 171 6184632
E-Mail: Sven.Bethe@kagebau.de

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:

