



Beispielabbildung

**NEUBAU, Doppelhaushälfte**

**NEUBAU DOPPELHAUS-  
HÄLFTE IN HAMBURG-  
RISEN**

**Wateweg 49b, 22559 Hamburg**

- Grüne Lage
- Mit Luft-Wasser-Wärmepumpe

---

Wohnfläche:	ca. 100 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 332 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Zustand:	projektiert
Provision:	Nein

---

**KAUFPREIS: 558.200 €**

**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



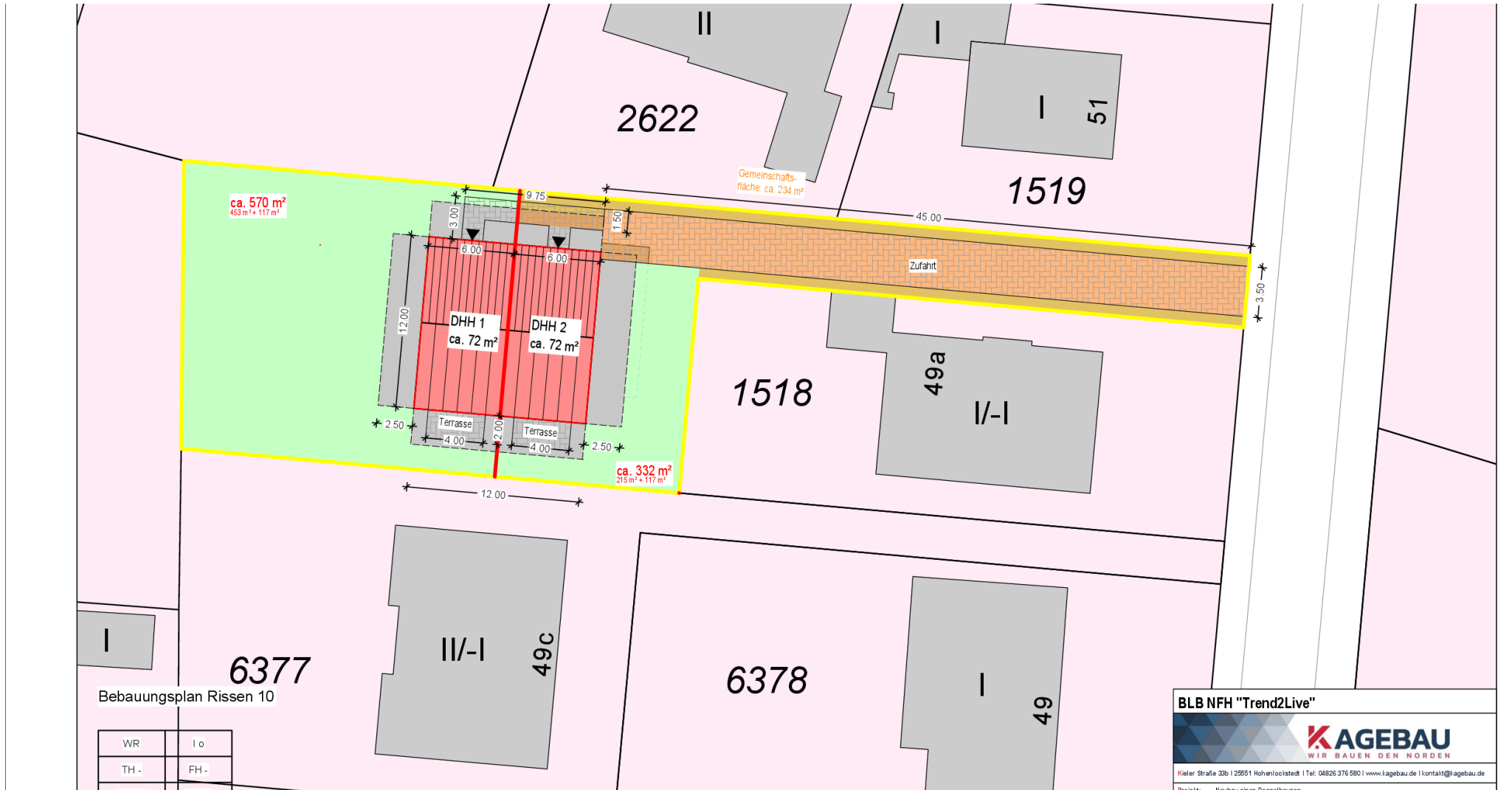
**LIEFERFÄHIG**



**FESTPREISGARANTIE**

**DIRK KAGE BAUUNTERNEHMEN GMBH**  
Kieler Str. 33b | 25551 Hohenlockstedt  
[kontakt@kagebau.de](mailto:kontakt@kagebau.de) | Tel.: 04826/ 376 580

# LAGEPLAN



**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG

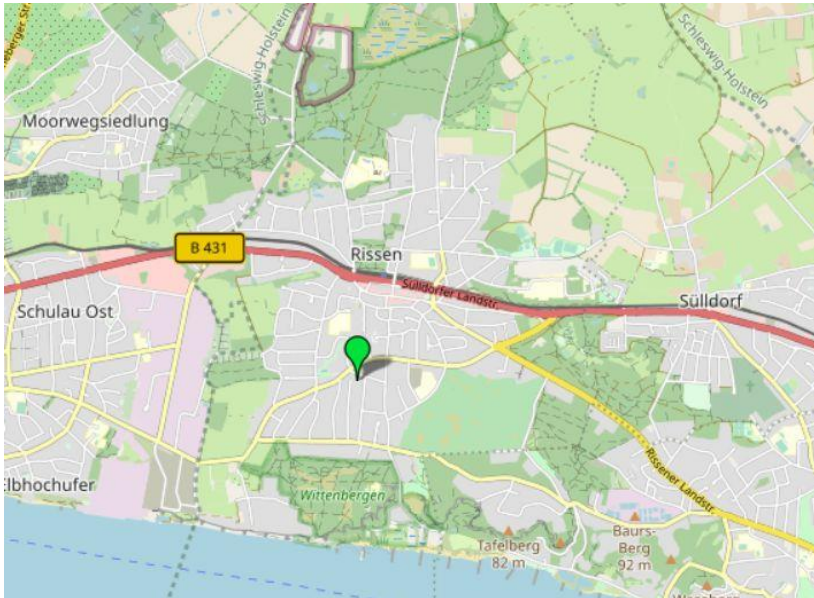


FESTPREISGARANTIE

**DIRK KAGE BAUUNTERNEHMEN GMBH**

Kieler Str. 33b | 25551 Hohenlockstedt

[kontakt@kagebau.de](mailto:kontakt@kagebau.de) | Tel: 04826/ 376 580



## LAGE

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. Mit dem Fahrrad erreichen Sie die S-Bahnstation in 4 Minuten.

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 Ihrem Grundstück 4 km entfernte Waldpark Marienhöhe hat durch einen Skatepark und schöne Wege einen hohen Freizeitwert bei Jung und Alt.

Das Rissener Zentrum ist nur einen Kilometer vom Grundstück entfernt und bietet alles, was man zum täglichen Leben braucht.

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.

**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



**LIEFERFÄHIG**



**FESTPREISGARANTIE**

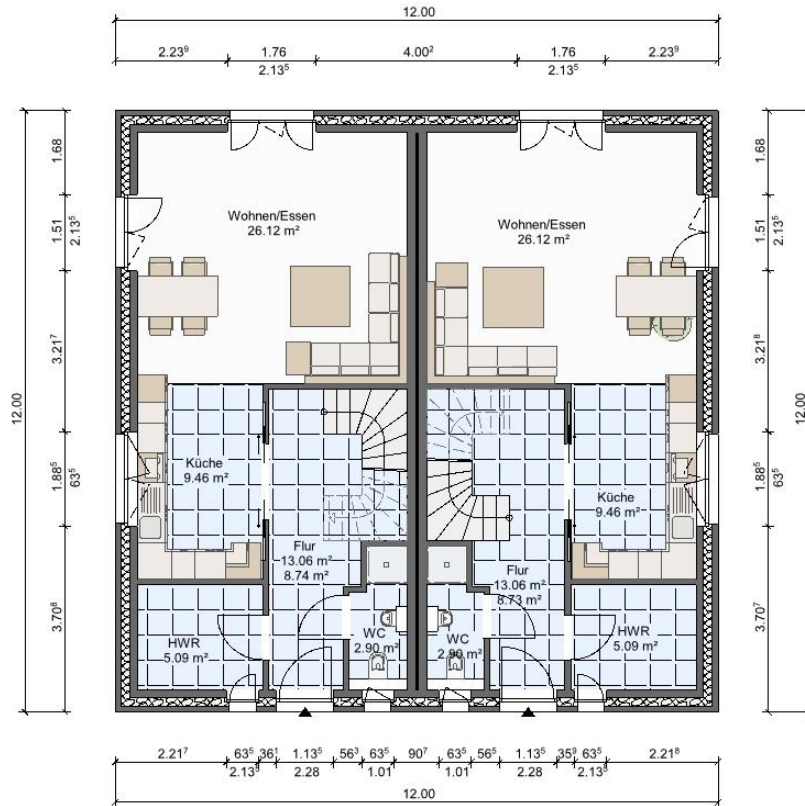
**DIRK KAGE BAUUNTERNEHMEN GMBH**

Kieler Str. 33b | 25551 Hohenlockstedt

[kontakt@kagebau.de](mailto:kontakt@kagebau.de) | Tel.: 04826/ 376 580

# GRUNDRISS

## Erdgeschoss



## Raumgrößen

<b>Gesamt:</b>	<b>56,62 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnen/Essen:</b>	<b>26,12 m<sup>2</sup></b>
<b>Küche:</b>	<b>9,45 m<sup>2</sup></b>
<b>Flur:</b>	<b>13,06 m<sup>2</sup></b>
<b>Du WC:</b>	<b>2,90 m<sup>2</sup></b>
<b>HWR:</b>	<b>5,09 m<sup>2</sup></b>

FACHBETRIEB  
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

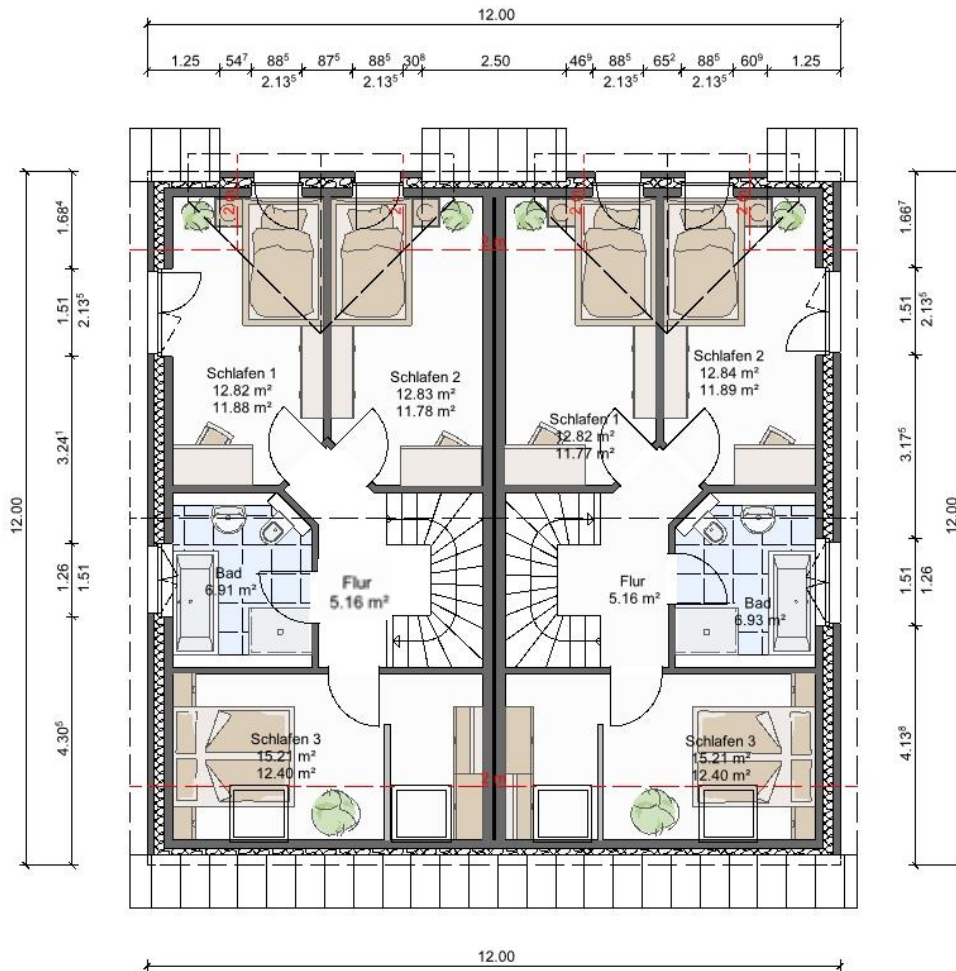
DIRK KAGE BAUUNTERNEHMEN GMBH

Kieler Str. 33b | 25551 Hohenlockstedt

[kontakt@kagebau.de](mailto:kontakt@kagebau.de) | Tel.: 04826/ 376 580

# GRUNDRISS

## Grundriss Dachgeschoss



## Raumgrößen

<b>Gesamt:</b>	<b>52,96 m<sup>2</sup></b>
<b>Schlafen:</b>	<b>15,21 m<sup>2</sup></b>
<b>Kind 1:</b>	<b>12,82 m<sup>2</sup></b>
<b>Kind 2:</b>	<b>12,84 m<sup>2</sup></b>
<b>Bad:</b>	<b>6,93 m<sup>2</sup></b>
<b>Flur:</b>	<b>5,16 m<sup>2</sup></b>



# ANSICHTEN

Beispielansicht



Beispielabbildung



## Merkmale:

Neubau, schlüsselfertig mit Bodenplatte, Satteldach

Ansicht Eingang



Beispielabbildung



## Besonderheiten:

Bad mit Dusche, Bad mit Wanne, Luft/Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung, kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage

FACHBETRIEB  
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

DIRK KAGE BAUUNTERNEHMEN GMBH  
Kieler Str. 33b | 25551 Hohenlockstedt  
[kontakt@kagebau.de](mailto:kontakt@kagebau.de) | Tel.: 04826/ 376 580

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Beworben wird die vordere Haushälfte (DHH 2) des insgesamt ca. 902 m<sup>2</sup> großen Grundstücks. Das Projektgrundstück wird ideell mit einer Teilungserklärung geteilt. Im Grundstücksteil von 332 m<sup>2</sup> sind der Anteil an der Gemeinschaftsfläche von ca. 117 m<sup>2</sup> und das Sondereigentum von ca. 215 m<sup>2</sup> enthalten.

Der Grundriss der Doppelhaushälfte ist familienfreundlich, funktional und modern zugleich. Im EG gelangen Sie über eine geräumige Diele in den Wohn- und Essbereich und von hier aus auch zur Terrasse, zur Küche und zum Gäste WC mit eingebauter Dusche. Die lichtdurchflutete Wohnküche wird durch eine Schiebetür erschlossen. Im DG finden Sie zwei geräumige Kinderzimmer, das Elternschlafzimmer mit separatem Ankleidebereich und das Familienbad. Bodentiefe Fenster im Zwerchgiebel sorgen für helle Zimmer.



Beispielabbildung



Beispielabbildung

**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



**LIEFERFÄHIG**



**FESTPREISGARANTIE**

**DIRK KAGE BAUUNTERNEHMEN GMBH**

Kieler Str. 33b | 25551 Hohenlockstedt

[kontakt@kagebau.de](mailto:kontakt@kagebau.de) | Tel.: 04826/ 376 580

# AUSSTATTUNG



Beispielabbildung

Unsere Häuser verfügen bereits standardmäßig über eine qualitativ sehr hochwertige Grundausstattung. Die unten aufgeführten Ausstattungsmerkmale zeigen nur einen kleinen Ausschnitt.

## Rund ums Haus:

- Baugrunduntersuchung
- Gartenpaket (Schaltbare Außensteckdose, Außenwasserhahn, Erdkabel 10m, Fallrohrklappe, Bewegungsmelder am Eingang)
- Baugerüst, Baustellen-WC, Bauschuttentsorgung

## Gebäudehülle:

- Blower-Door-Test
- Energieausweis
- wärmegeämmte Sohlplatte
- Massivmauerwerk
- 16 cm Außenwanddämmung (WLS O32)
- große Auswahl an Verblendsteinen
- drei Fugenfarben zur Wahl
- massiv gemauerter Innenwände
- über 2,50 m lichte Höhe im EG, DG
- Dachstuhl aus Konstruktions-Vollholz (KVH)
- 26 cm Dämmung im Dach
- engobierter Tondachziegel
- Dachrinnen aus Zink
- Dreischeiben-Wärmeschutzverglasung

**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



**LIEFERFÄHIG**



**FESTPREISGARANTIE**

**DIRK KAGE BAUUNTERNEHMEN GMBH**

Kieler Str. 33b | 25551 Hohenlockstedt

[kontakt@kagebau.de](mailto:kontakt@kagebau.de) | Tel.: 04826/ 376 580





Beispielabbildung



Beispielabbildung

#### Innenausstattung:

- Wand- und Bodenfliesen in hochwertiger Ausführung
- reichhaltige Elektroausstattung
- Sanitärinstallation mit hochwertigen Qualitätsprodukten

#### Haustechnik:

- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Zirkulationsleitung
- Handtuch-Heizkörper im Hauptbad
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Leerrohr für die nachträgliche Installation einer PV-Anlage
- zentrale, kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

#### Versicherungen:

- Vertragserfüllungsbürgschaft
- Rohbaufeuerversicherung
- Bauherrenhaftpflichtversicherung
- Bauwesenversicherung
- Mehrsparteneinführung

**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



**LIEFERFÄHIG**



**FESTPREISGARANTIE**

**DIRK KAGE BAUUNTERNEHMEN GMBH**

Kieler Str. 33b | 25551 Hohenlockstedt

[kontakt@kagebau.de](mailto:kontakt@kagebau.de) | Tel.: 04826/ 376 580

# HINWEIS

Im oben genannten Preis ist die geplante Doppelhaushälfte mit allen vorstehend aufgeführten Extras sowie der Grundstücksanteil von ca. 332 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 Maler- und Oberbelagsarbeiten und Gartenanlage sowie Pflasterarbeiten.

Bitte stimmen Sie gerne einen Beratungstermin mit mir ab. Für ein Beratungsgespräch begrüße ich Sie in einem unserer Musterhäuser in Hohenlockstedt oder Norderstedt 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 Exposés an Dritte nur mit Einverständnis des Anbieters.



Ihr Ansprechpartner:

Nick Hallbauer

Telefon: +49 1516 1852995

E-Mail: [nick.hallbauer@kagebau.de](mailto:nick.hallbauer@kagebau.de)

### WEITERE PROJEKTE:



FACHBETRIEB  
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

DIRK KAGE BAUUNTERNEHMEN GMBH

Kieler Str. 33b | 25551 Hohenlockstedt

[kontakt@kagebau.de](mailto:kontakt@kagebau.de) | Tel.: 04826/ 376 580



**FREIE GRUNDSTÜCKE** mit Planungsideen



**HAUSBESICHTIGUNGEN** zur Inspiration



**VERKAUFSOBJEKTE** in HH und SH



**REGELMÄSSIGE VERANSTALTUNGEN**



**MUSTERHÄUSER** in Norddeutschland

**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



**LIEFERFÄHIG**



**FESTPREISGARANTIE**

**DIRK KAGE BAUUNTERNEHMEN GMBH**  
Kieler Str. 33b | 25551 Hohenlockstedt  
[kontakt@kagebau.de](mailto:kontakt@kagebau.de) | Tel.: 04826/ 376 580