



Beispielabbildung



**NEUBAU, Doppelhaushälfte**

**NEUBAU-  
DOPPELHAUSHÄLFTE –  
RUHIGES WOHNEN AM RANDE  
DER METROPOLSTADT  
HAMBURG**

**Klößensteenweg 29b, 22559  
Hamburg**

---

Wohnfläche:	ca. 100 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 420 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Zustand:	projektiert
Provision:	Nein

---

**KAUFPREIS: 834.640 €**

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

**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



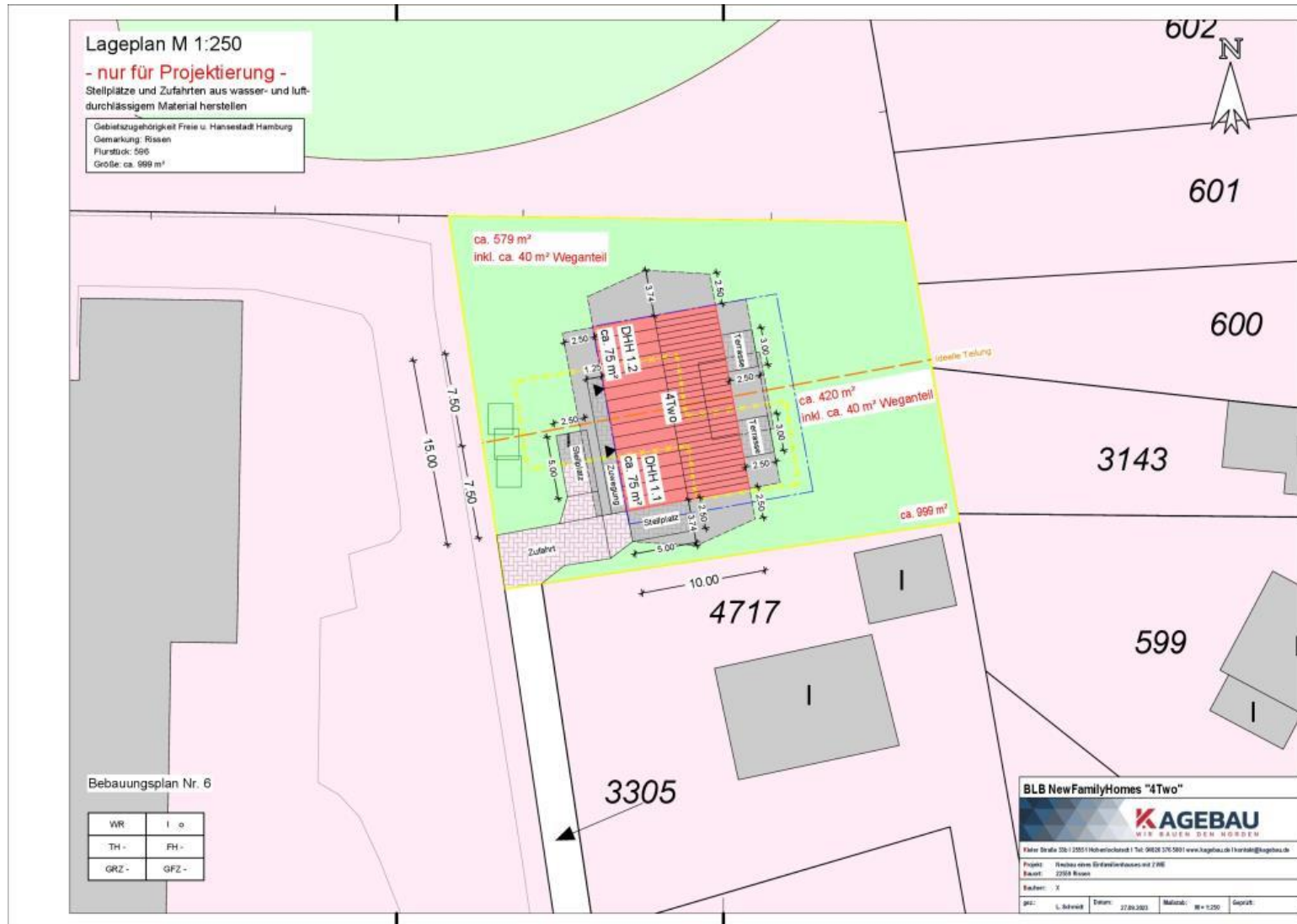
**LIEFERFÄHIG**



**FESTPREISGARANTIE**

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

# LAGEPLAN



**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



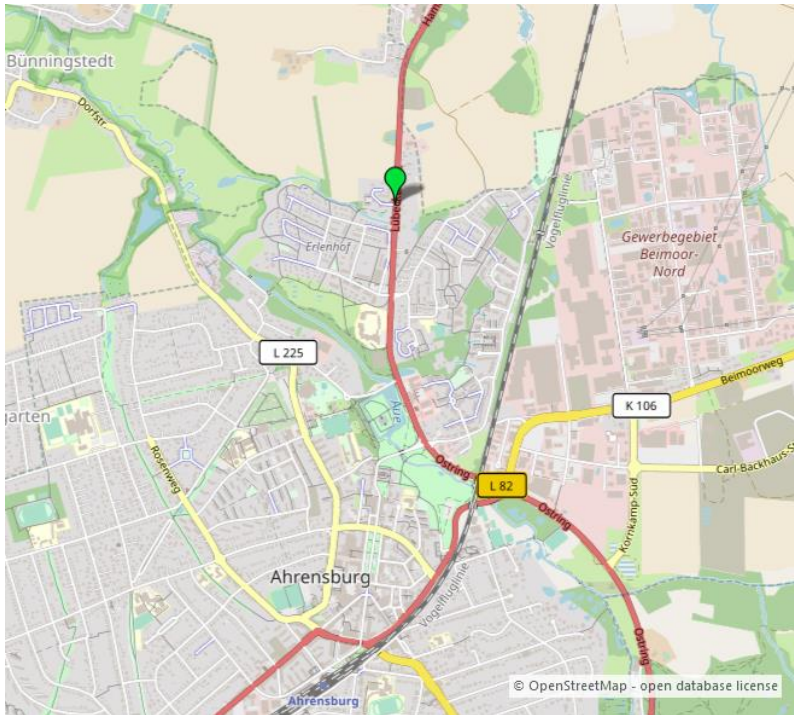
**LIEFERFÄHIG**



**FESTPREISGARANTIE**

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

## LAGE



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, eingfasst 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.

**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



**LIEFERFÄHIG**



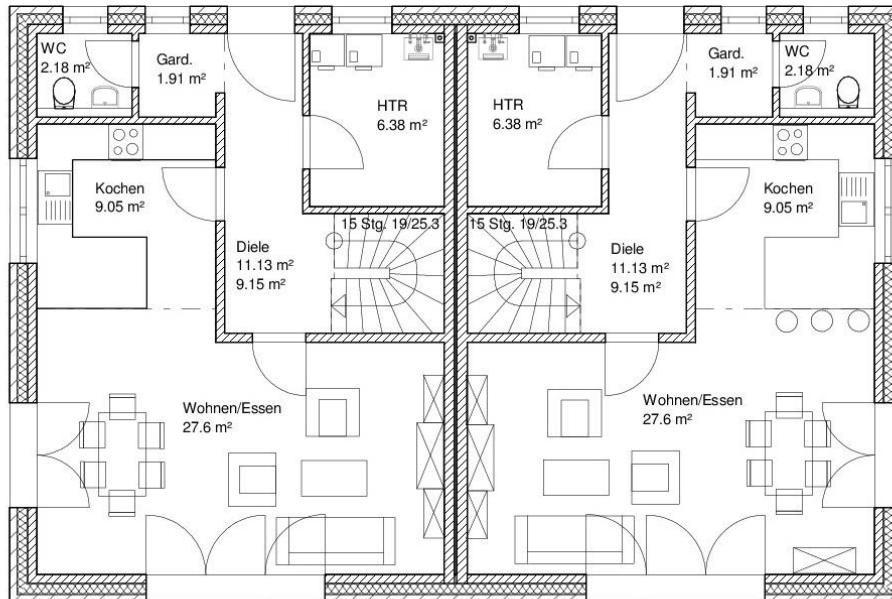
**FESTPREISGARANTIE**

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

# GRUNDRISS

## Erdgeschoss

## Raumgrößen



<b>Gesamt:</b>	<b>60,65 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnen/Essen:</b>	<b>27,34 m<sup>2</sup></b>
<b>Küche:</b>	<b>10,83 m<sup>2</sup></b>
<b>Diele:</b>	<b>10,95 m<sup>2</sup></b>
<b>WC:</b>	<b>2,46 m<sup>2</sup></b>
<b>Garderobe:</b>	<b>2,13 m<sup>2</sup></b>
<b>HTR:</b>	<b>6,94 m<sup>2</sup></b>

**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



**LIEFERFÄHIG**



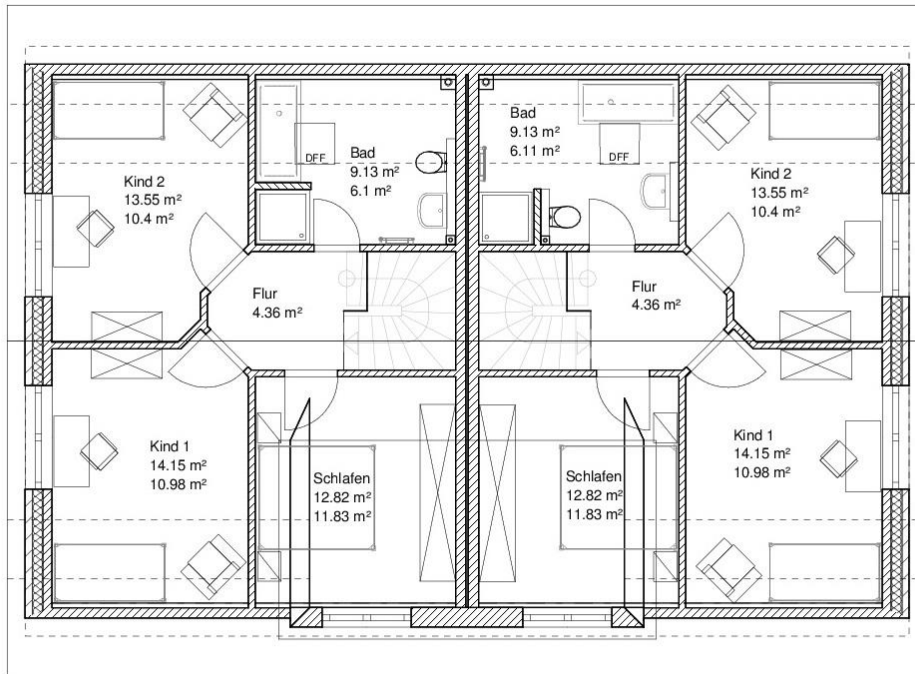
**FESTPREISGARANTIE**

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

# GRUNDRISS

## Dachgeschoss

## Raumgrößen



<b>Gesamt:</b>	<b>55,26 m<sup>2</sup></b>
<b>Schlafen:</b>	<b>13,25 m<sup>2</sup></b>
<b>Kind 1:</b>	<b>14,94 m<sup>2</sup></b>
<b>Kind 2:</b>	<b>13,56 m<sup>2</sup></b>
<b>Bad:</b>	<b>9,25 m<sup>2</sup></b>
<b>Flur:</b>	<b>4,26 m<sup>2</sup></b>

**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



**LIEFERFÄHIG**



**FESTPREISGARANTIE**

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

# ANSICHTEN

Eingang



Beispielabbildung

Garten



Beispielabbildung



## Merkmale:

Neubau, schlüsselfertig mit Bodenplatte, KfW55, Satteldach, Massivbauweise



## Besonderheiten:

Luft/Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung, kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage, Gäste-WC, Kunststofffenster, Bad mit Wanne, 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)

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

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.

Wie ein Satteldachhaus zum Blickfang wird

Viel Platz für das Familienleben bietet Ihnen die Doppelhaushälfte unseres 4TWO. Rund 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich so optimal auf vier Zimmer, dass der Eindruck eines separaten Hauses entsteht. Für viel Licht in Ihrem Haus sorgen im EG viele Fensterelemente und im DG eine Gaube. Optional gibt es die Möglichkeit den geräumigen Spitzboden auszubauen und als zusätzlichen Raum zu nutzen. Ein rundum gelungenes Doppelhaus-Paket.



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)



Beispielabbildung

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





Beispielabbildung



Beispielabbildung

- Inkl. Malerarbeiten
- Inkl. Oberbelagsarbeiten
- Inkl. großer Auswahl an Innenausstattung
- Inkl. reichhaltiger Elektroausstattung
- 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. Rollläden
- Inkl. Leerrohr
- Inkl. Photovoltaik-Anlage (ca. 24 m<sup>2</sup>)
- Inkl. Vertragserfüllungsbürgschaft
- Inkl. Rohbaufeuerversicherung
- Inkl. Bauherrenhaftpflichtversicherung
- Inkl. Bauwesenversicherung
- Inkl. Mehrsparteneinführung

**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 der Grundstücksanteil von ca. 420 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 und Gartenanlage.

Bitte 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 Exposés 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)



**JAHRELANGE KOMPETENZ  
AM IMMOBILIENMARKT**



**ZIMMERER/HOLZBAU  
MAURERFACHBETRIEB**



**UMFANGREICHES PORTFOLIO  
AN GRUNDSTÜCKEN & OBJEKTEN**



**ALTIMMOBILIEN  
INZAHLUNGNAHME**