



**NEUBAU, Einfamilienhaus**

**EXKLUSIVES  
EINFAMILIENHAUS AUF  
RUHIG GELEGENEM  
SÜDGRUNDSTÜCK**

**Wülpsand, 22559 Hamburg**

Wohnfläche:	ca. 286 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 1180 m <sup>2</sup>
Zimmer:	11
Zustand:	projektiert
Provision:	3,25 % inkl. MwSt. auf den Grundstücksanteil

**KAUFPREIS: 1.989.600 €**

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

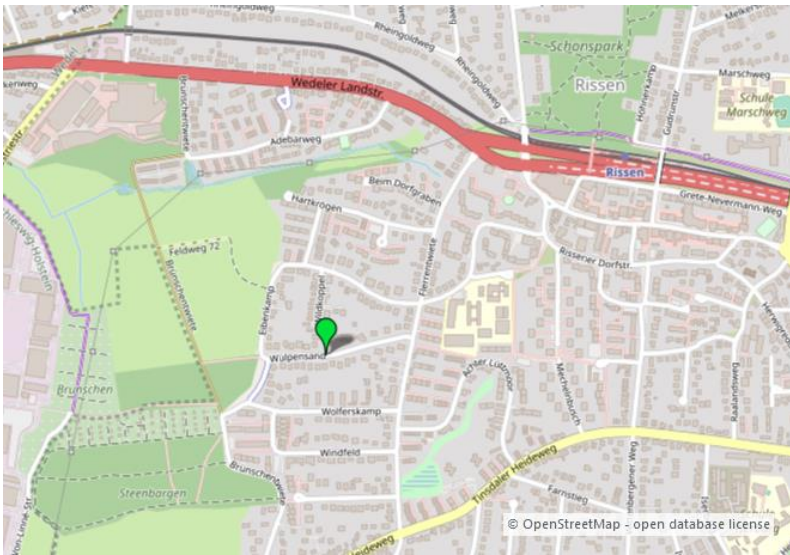
## LAGE

Das Grundstück befindet sich nahe der Grenze zu Schleswig-Holstein in einer ruhigen Seitenstraße. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in 500 m Entfernung.

In der Nähe des Grundstücks befinden sich mehrere Bushaltestellen, die nächste nach 70 m Fußweg, und die S-Bahn Haltestation in 700 m Entfernung. Auch die Anbindung mit dem Auto an die übrige Stadt ist durch die Nähe zur B 431 gegeben.

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 Ihrem Grundstück 4 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**

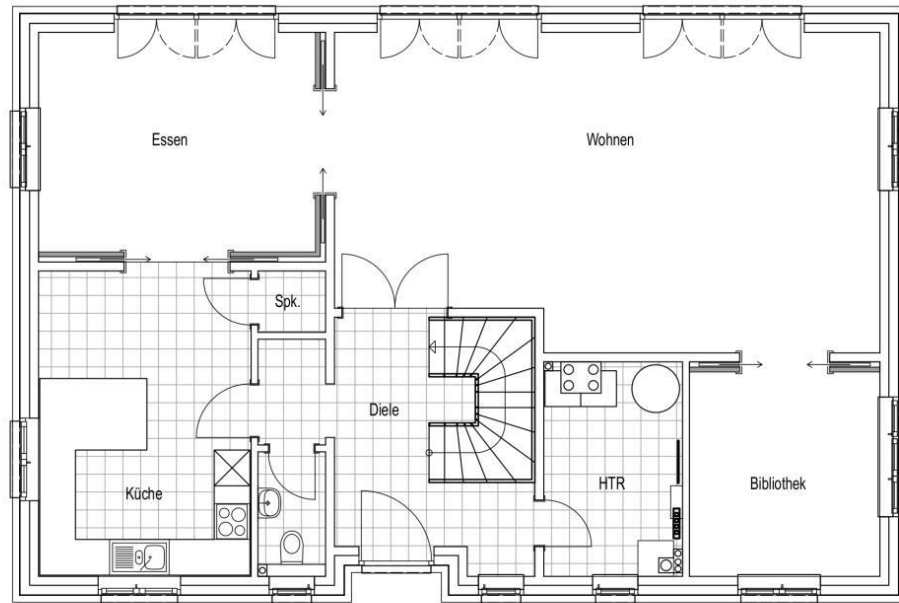


**FESTPREISGARANTIE**

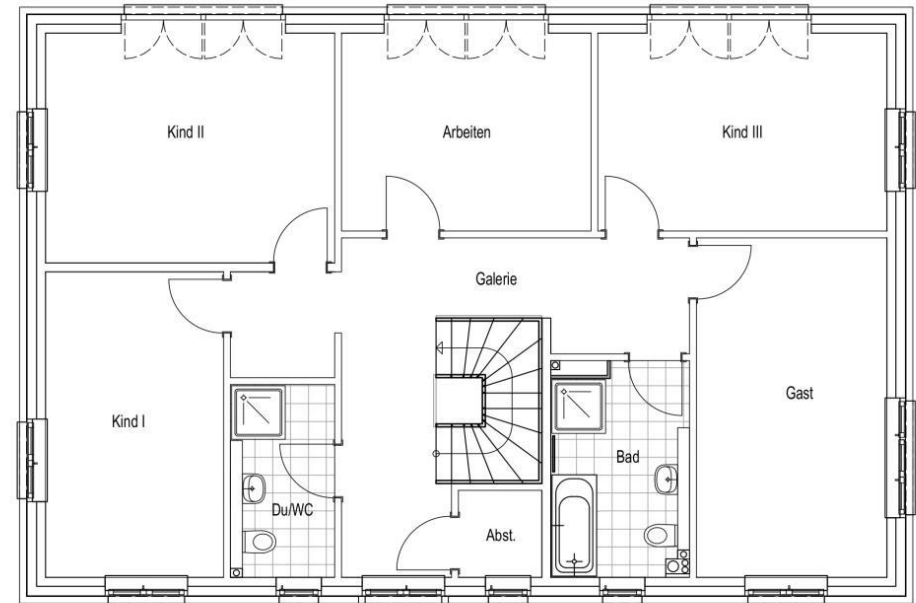
Ansprechpartner: Herr Sven Bethe  
Telefon: +49 171 6184632  
E-Mail: [Sven.Bethe@kagebau.de](mailto:Sven.Bethe@kagebau.de)

# GRUNDRISS

## Beispielgrundriss EG



## Beispielgrundriss OG



**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



**LIEFERFÄHIG**

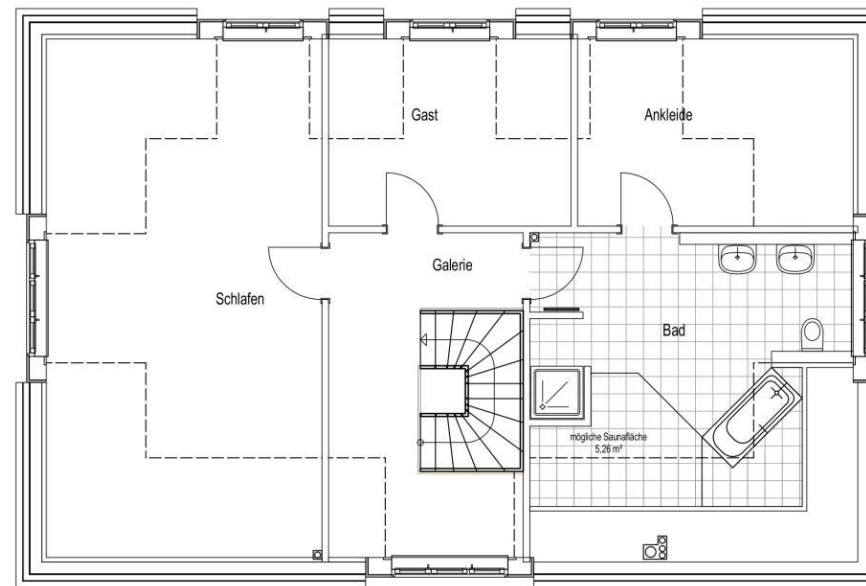


**FESTPREISGARANTIE**

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

# GRUNDRISS

## Beispielgrundriss DG



**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

Beispielansicht



Beispielansicht Terrasse



## Merkmale:

Neubau, schlüsselfertig mit  
Bodenplatte, Massivbauweise,  
Walmdach

## Besonderheiten:

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

**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

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

## OBJEKTBECHREIBUNG

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.

### VILLA KOOPMANN

Luxuriöses Gewand

Mit dem Auge für die vielen kleinen, aber dennoch wichtigen Details ist es uns gelungen, den Stil der 20er Jahre originalgetreu nachzuempfinden. Geschaffen wurde ein äußerst luxuriöses Einfamilienhaus, welches auch höchsten Ansprüchen gerecht wird. Die liebevoll ausgesuchten Fensterelemente und die tollen Gauben tragen ein Übriges dazu bei. In diesem noblen Einfamilienhaus gibt es auf drei Etagen genügend Platz und Freiheit für die Verwirklichung Ihrer Träume.

Bei den Bildern und Grundrissen handelt es sich um Beispiele.



**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

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. große Auswahl an Verblendsteinen

Inkl. drei Fugenfarben zur Wahl

Inkl. massiv gemauerter Innenwände

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

Inkl. Dachstuhl aus Konstruktions-Vollholz (KVH)

Inkl. 26 cm Dämmung im Dach

Inkl. engobierter Tondachziegel

Inkl. Dachrinnen aus Zink

Inkl. Dreischeiben-Wärmeschutzverglasung



**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



**LIEFERFÄHIG**



**FESTPREISGARANTIE**

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





- Inkl. Wand- und Bodenfliesen in hochwertiger Ausführung
- Inkl. Bodenbelagsarbeiten
- Inkl. Malerarbeiten
- Inkl. großer Auswahl an Innenausstattung
- Inkl. reichhaltiger Elektroausstattung
- 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

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 das geplante Einfamilienhaus mit allen vorstehend aufgeführten Extras sowie dem Grundstücksteil von ca. 1.180 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 Borstel-Hohenraden, 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 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**

**FACHBETRIEB  
SEIT 1995**



**LIEFERFÄHIG**



**FESTPREISGARANTIE**

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