



NEUBAU, Doppelhaushälfte

**NUR NOCH EINE
RÜCKWÄRTIGE
DOPPELHAUSHÄLFTE MIT
SÜDAUSRICHTUNG IN
HAMBURG EIBENDORF**

Kusselhang 26, 21077 Hamburg

Wohnfläche:	ca. 118 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 340 m ²
Zimmer:	4
Zustand:	projektiert
Provision:	Nein

KAUFPREIS: 570.990 €

Dirk Kage Bauunternehmen GmbH
Kieler Straße 33b | 25551 Hohenlockstedt

FACHBETRIEB
SEIT 1995



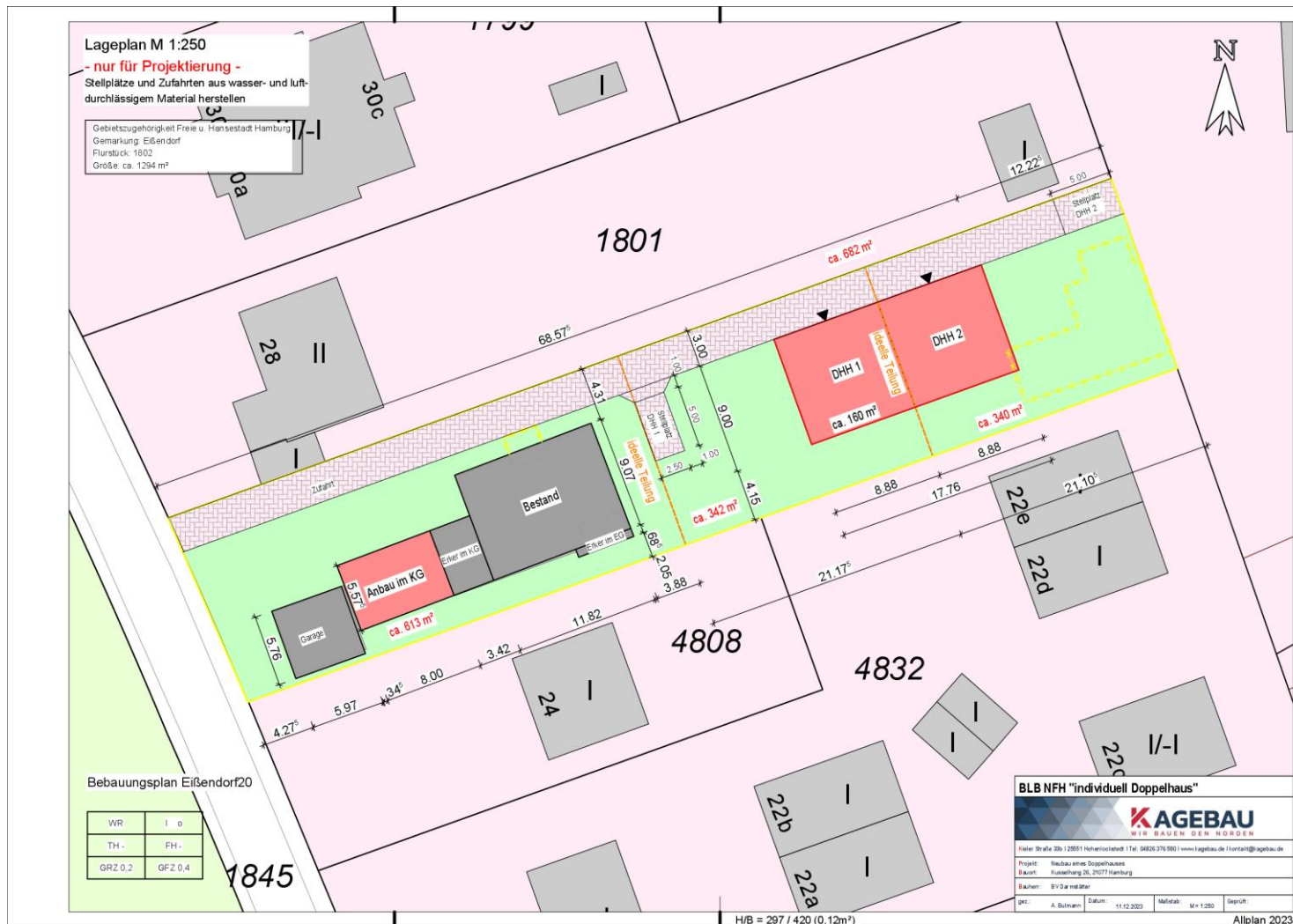
LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

Ansprechpartner: Herr Gunnar Struckmeyer
Telefon: +49 170 31 566 71
E-Mail: Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de

LAGEPLAN



FACHBETRIEB
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

Ansprechpartner: Herr Gunnar Struckmeyer
 Telefon: +49 170 31 566 71
 E-Mail: Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de

LAGE

Das Grundstück befindet sich in einer etablierten Wohngegend und bietet eine ruhige und angenehme Umgebung. Die Lage zeichnet sich durch eine ausgewogene Mischung aus urbaner Anbindung und naturnaher Atmosphäre aus.

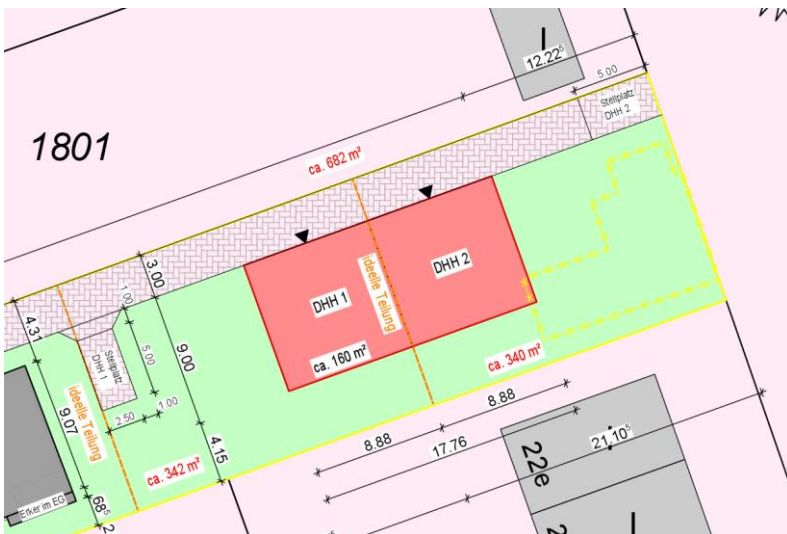
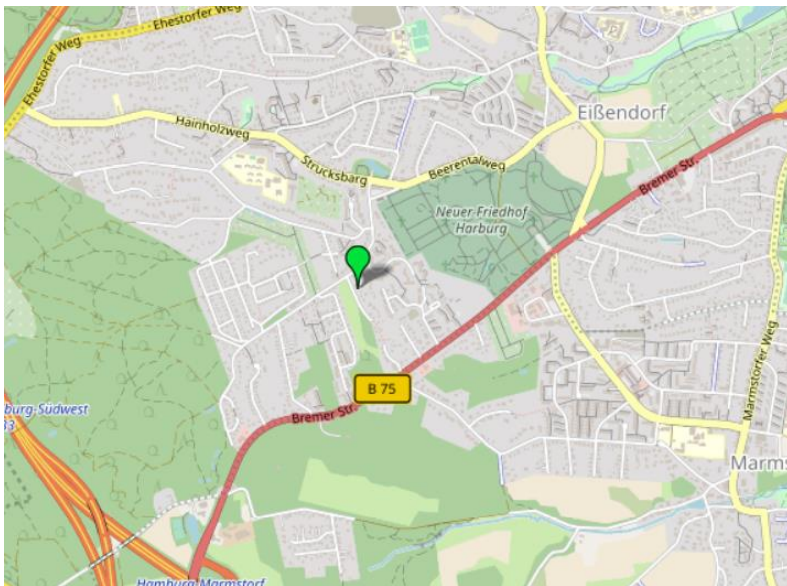
Die Straße Kusselhang liegt in einem Wohnviertel, das sich durch eine gute Infrastruktur auszeichnet. In unmittelbarer Nähe finden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Einrichtungen, die den täglichen Bedarf abdecken. Der nächste Supermarkt befindet sich in 500 m Entfernung.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gegeben, was eine bequeme Erreichbarkeit des Stadtzentrums und anderer Stadtteile ermöglicht.

Das Grundstück selbst präsentiert sich in einer gewachsenen Nachbarschaft, umgeben von gepflegten Gärten und Häusern. Die Umgebung ist ruhig und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre. Grünflächen und Parks in der Nähe laden zu Spaziergängen und Erholung im Freien ein.

Die Verkehrsanbindung ist durch nahegelegene Hauptstraßen und einen Autobahnanschluss in ca. 2 km Entfernung gegeben, was sowohl den Individualverkehr als auch den öffentlichen Nahverkehr erleichtert. Dies macht das Grundstück nicht nur attraktiv für Anwohner, sondern auch für Pendler, die eine gute Anbindung schätzen.

Insgesamt ist das Grundstück eine attraktive Option für Interessenten, die die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage in Hamburg mit einer guten Erreichbarkeit von urbanen Annehmlichkeiten kombinieren möchten.



FACHBETRIEB
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG

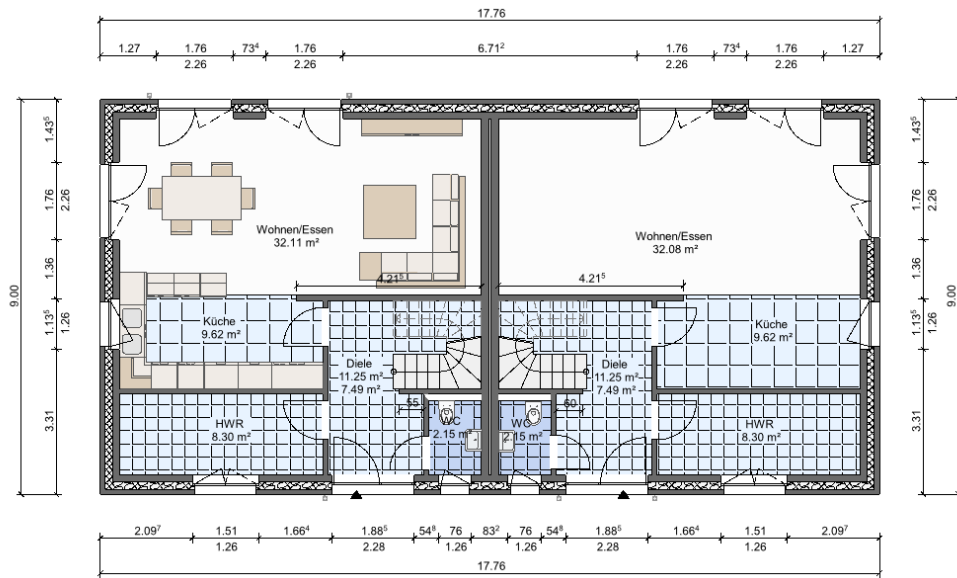


FESTPREISGARANTIE

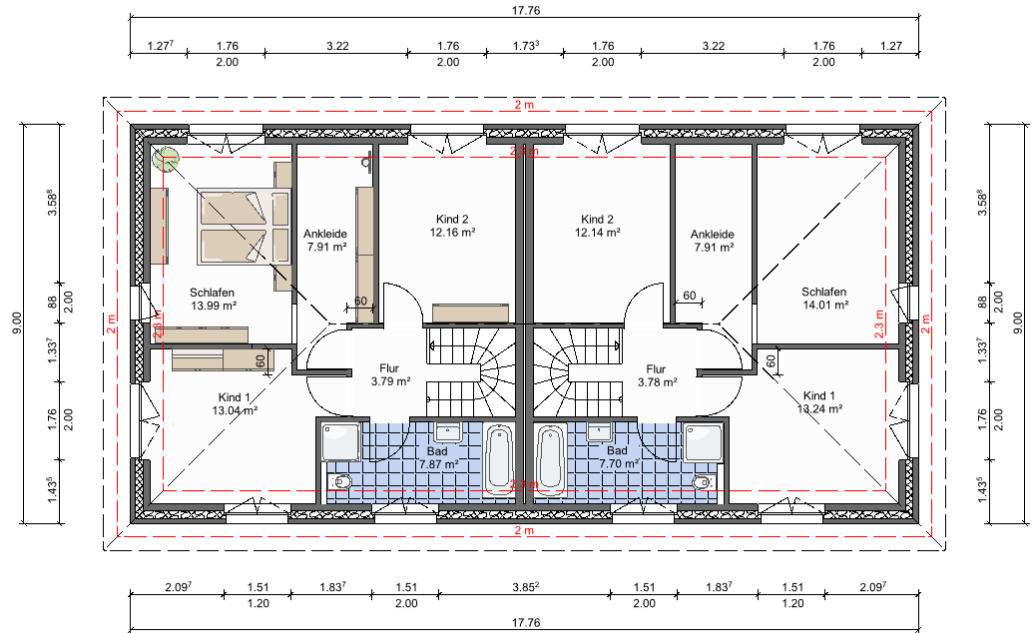
Ansprechpartner: Herr Gunnar Struckmeyer
Telefon: +49 170 31 566 71
E-Mail: Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de

GRUNDRISS

Grundriss EG



Grundriss DG



FACHBETRIEB
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

Ansprechpartner: Herr Gunnar Struckmeyer
 Telefon: +49 170 31 566 71
 E-Mail: Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de

ANSICHTEN

Ansicht Eingang



Ansicht Osten



Merkmale:

Neubau, schlüsselfertig mit
Bodenplatte, Massivbauweise,
Walmdach, KfW40

Besonderheiten:

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

FACHBETRIEB
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

Ansprechpartner: Herr Gunnar Struckmeyer
Telefon: +49 170 31 566 71
E-Mail: Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de

OBJEKTBE SCHREIBUNG

Bei dem beworbenen Gebäude handelt es sich um die Doppelhaushälfte 1.2 mit einem Grundstück von 340 m². 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 eingeschossiger Bauweise. Das bedeutet für Sie, Leben fast ohne Schrägen. 4 Zimmer geben Ihnen und Ihrer Familie Raum zum Wohlfühlen. Im Erdgeschoss lassen 2 Terrassentürelemente viel Licht in den Wohn- u. Essbereich mit angrenzender Küche, der, wie auch das Gäste-WC und der Hauswirtschaftsraum, von der großzügigen Diele aus erreichbar ist.

Im Dachgeschoss finden drei Schlafzimmer und ein Vollbad Platz.



FACHBETRIEB
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

Ansprechpartner: Herr Gunnar Struckmeyer
Telefon: +49 170 31 566 71
E-Mail: Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de

AUSSTATTUNG

Das Haus wird im KfW 40 Standard errichtet und verfügt bereits standardmäßig über eine qualitativ sehr hochwertige Grundausstattung. Die unten aufgeführten Ausstattungsmerkmale zeigen nur einen kleinen Ausschnitt.

Inkl. Innen – und Außenwände aus Porenbeton (EG und DG)

Inkl. wärmegeämmte Sohlplatte

Inkl. über 2,50 m lichte Höhe im Erd- und Dachgeschoss

Inkl. Holztreppe, Holzart Buche

Inkl. Fliesen: Diele + HWR + Gäste-WC + Badezimmer + Küche

Inkl. Verblendmauerwerk (ca. 200 Stück zur Auswahl, davon 72 verschiedene im Standard ohne Aufpreis)

Inkl. 3 Fugenfarben für Verblendmauerwerk ohne Aufpreis

Inkl. Tondachpfannen in vers. Farben und Oberflächen gem. Bauleistungsbeschreibung „NewFamilyHomes“

Inkl. Dreischieben-Wärmeschutzverglasung

Inkl. elektrisch betriebener Rollläden im Erdgeschoss

Inkl. Elektroinstallation gem. Bauleistungsbeschreibung „NewFamilyHomes“

Inkl. Fußbodenheizung im Erd- und Dachgeschoss

Inkl. hochwertiger Sanitärausstattung von Markenhersteller

Inkl. Handtuchheizkörper im Hauptbad

Inkl. bodentief gefliester Dusche



FACHBETRIEB
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

Ansprechpartner: Herr Gunnar Struckmeyer
Telefon: +49 170 31 566 71
E-Mail: Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de



- Inkl. Ablagefach in der Dusche
 - Inkl. Blower-Door-Test
 - Inkl. Bodengutachten
 - Inkl. Energieausweis
 - Inkl. Luftwasserwärmepumpe
 - Inkl. Leerrohr für die nachträgliche Installation einer PV-Anlage
 - Inkl. Zentrale Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
 - Inkl. Vertragserfüllungsbürgschaft
 - Inkl. Rohbaufeuerversicherung, Bauherrenhaftpflichtversicherung und Bauwesenversicherung (Eigenleistungen bis 20.000,00 € mitversichert!)
 - Inkl. Mehrspartenhauseinführung
 - 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 Gunnar Struckmeyer
Telefon: +49 170 31 566 71
E-Mail: Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de

HINWEIS

Im oben genannten Preis ist die geplante Doppelhaushälfte mit allen vorstehend aufgeführten Extras sowie dem Grundstücksteil von ca. 340 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, die Maler- und Oberbelagsarbeiten sowie die Gartenanlage und eine PV-Anlage.

Stimmen Sie gerne einen Beratungstermin mit mir ab.

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 Gunnar Struckmeyer
Telefon: +49 170 31 566 71
E-Mail: Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de



**JAHRELANGE KOMPETENZ
AM IMMOBILIENMARKT**



**ZIMMERER/HOLZBAU
MAURERFACHBETRIEB**



**UMFANGREICHES PORTFOLIO
AN GRUNDSTÜCKEN & OBJEKTEN**



**ALTIMMOBILIEN
INZAHLUNGNAHME**

**FACHBETRIEB
SEIT 1995**



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

Ansprechpartner: Herr Gunnar Struckmeyer
Telefon: +49 170 31 566 71
E-Mail: Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de