



Beispielabbildung

**NEUBAU, Einfamilienhaus**

**NEUBAU EINFAMILIENHAUS  
2 IN GRÜNER LAGE VON  
POPPENBÜTTEL**

**Gretchenkoppel 22, 22399 Hamburg**

- Planungsvorschlag
- Zentral gelegen

---

Wohnfläche:	ca. 125 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 600 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Zustand:	projektiert
Provision:	Nein

---

**KAUFPREIS: 607.570 €**

**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

Poppenbüttel liegt im Nord-Osten Hamburgs, verfügt über knapp 24.000 Einwohner und grenzt an die Stadtteile Hummelsbüttel, Sasel, Lehmsahl-Mellingstedt und Wellingsbüttel, die gemeinsam das Alstertal bilden. Nördlich von Poppenbüttel befindet sich das schleswig-holsteinische Norderstedt.

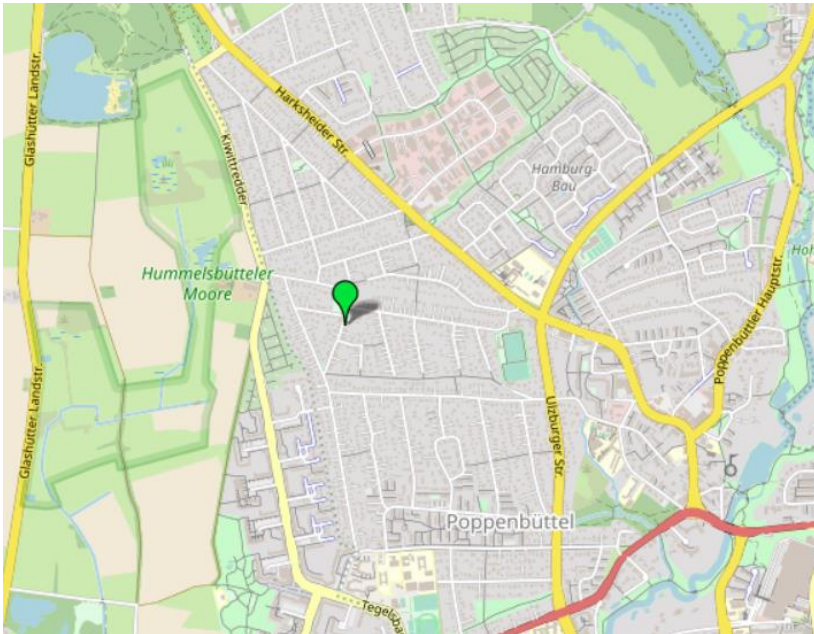
Poppenbüttel hat sich das ländliche Flair behalten und bietet sowohl Möglichkeiten zur Naherholung, wie zum Beispiel auf den Alsterwanderwegen oder im 2 km entfernten Hohenbuchenpark, als auch eine optimale Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind genauso wie Shopping-Areale, die auch den überregionalen bedienen, und diverse Ärzte, zahlreiche Cafés und Restaurants im Stadtteil vorhanden.

Vom Kindergarten bis zur weiterführenden Schule bietet der grüne Stadtteil auch ein komplettes Ausbildungsangebot für den Nachwuchs.

Im 1 km Umkreis um das Grundstück befinden sich ein Supermarkt, eine Apotheke, ein Sport- und ein Spielplatz sowie mehrere Restaurants und Bushaltestellen. Die Anbindung an das S-Bahn-Netz erfolgt über die 3 km entfernte Haltestelle „Poppenbüttel“. Von hier benötigt man eine halbe Stunde in die Innenstadt.

Die nächste Anschlussstelle an die A 7 lässt sich mit dem Auto in 20 Minuten erreichen und ermöglicht eine Fahrtzeit einer Stunde nach Neumünster. Durch die Nähe zu der B 432 lassen sich auch Bad Segeberg und Lübeck in nach einer Autostunde erreichen.

Das Alstertal und besonders der Stadtteil Poppenbüttel überzeugt mit seiner guten Anbindung und naturnahen Wohnruhe auch immer mehr Familien als Lebensmittelpunkt.



**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



**LIEFERFÄHIG**



**FESTPREISGARANTIE**

**DIRK KAGE BAUUNTERNEHMEN GMBH**

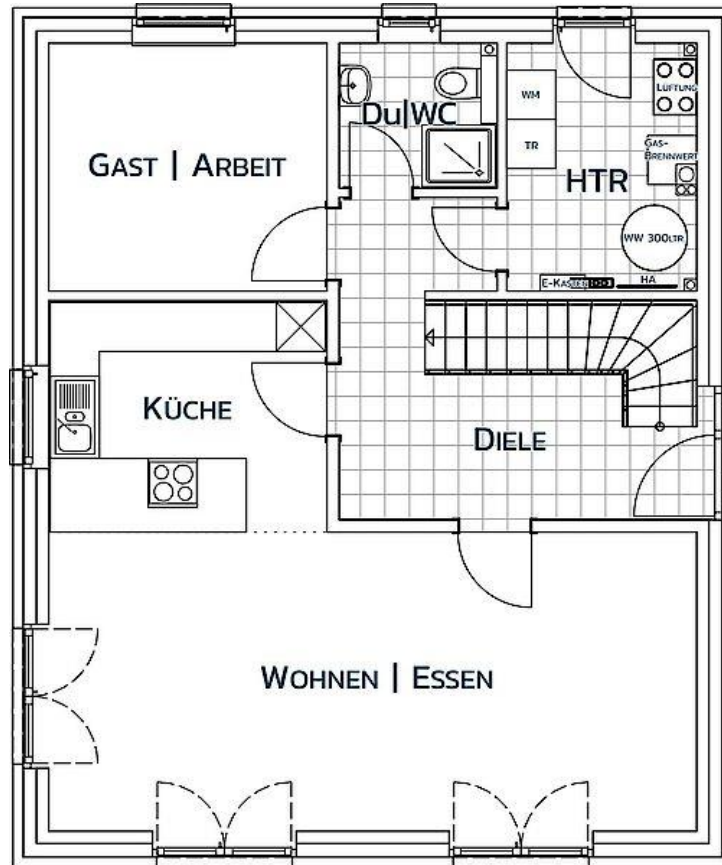
Kieler Str. 33b | 25551 Hohenlockstedt

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



# GRUNDRISS

Erdgeschoss



Raumgrößen

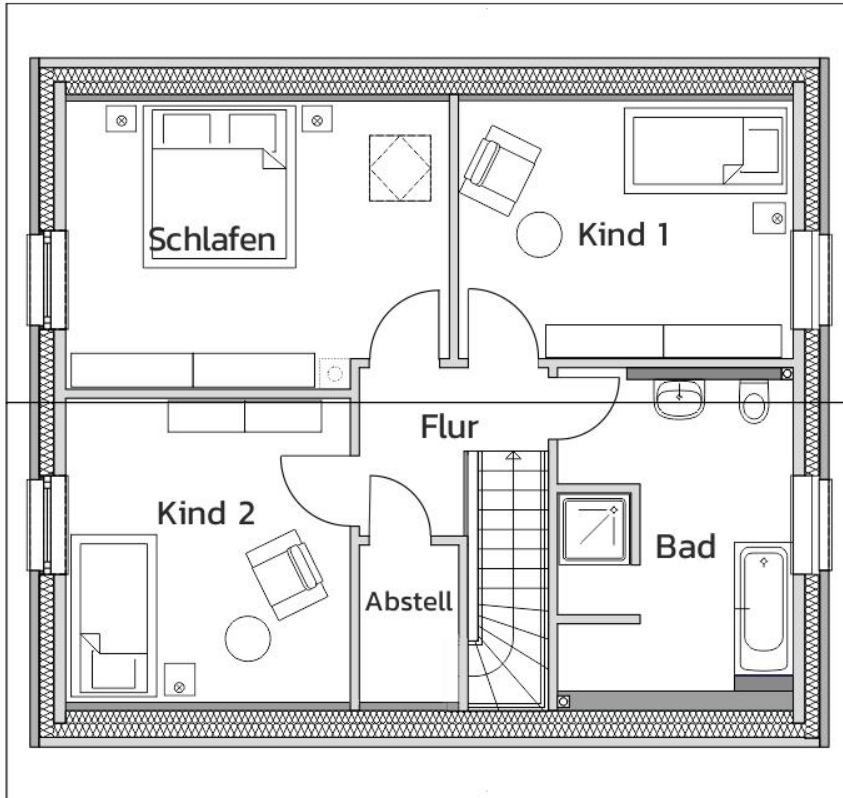
<b>Gesamt:</b>	<b>70,25 m<sup>2</sup></b>
Wohnen/Essen:	28,53 m <sup>2</sup>
Küche:	8,56 m <sup>2</sup>
Gast:	10,19 m <sup>2</sup>
Diele:	12,68 m <sup>2</sup>
Dusche/WC:	3,35 m <sup>2</sup>
HTR/HWR:	6,94 m <sup>2</sup>



# GRUNDRISS

## Dachgeschoss

## Raumgrößen



<b>Gesamt:</b>	<b>64,45 m<sup>2</sup></b>
Schlafen:	17,41 m <sup>2</sup>
Kind 1:	14,09 m <sup>2</sup>
Kind 2:	14,21 m <sup>2</sup>
Bad:	12,08 m <sup>2</sup>
Flur:	4,08 m <sup>2</sup>
Abstellraum:	2,58 m <sup>2</sup>

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

# ANSICHTEN

Ansicht Eingang



Beispielabbildung

Ansicht Terrasse



Beispielabbildung



## Merkmale:

Neubau, schlüsselfertig mit Bodenplatte, Satteldach



## 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 das Haus 3 im östlichen Bereich des insgesamt ca. 2000 m<sup>2</sup> großen Grundstücks.

Nutzen Sie die Chance Ihr Haus bereits in den Grundzügen der Planung mitzugestalten.

## Haustyp Fun

Das Erdgeschoss ist der Mittelpunkt für das gemeinsame Leben im Haus. Ein frisches, junges Wohnkonzept mit einem kombinierten Wohn- und Essbereich inkl. offenen Kochareal lädt zu vielen Mitmachaktivitäten ein. Das pfiffig aufgeteilte Dachgeschoss bietet drei Schlafräume, ein großes Familienbadezimmer und einen zusätzlichen Abstellraum. Dieses Haus überzeugt mit vielen Finessen und klaren Strukturen im Inneren, welche für jeden Bewohner genügend Platz bieten. Mit dem Haustyp Fun liegen Sie auf jeden Fall richtig.



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

## AUSSTATTUNG

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 032)
- großer Auswahl an Verblendsteinen
- drei Fugenfarben zur Wahl
- massiv gemauerte 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

**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

- Dreischeiben-Wärmeschutzverglasung

#### Innenausstattung:

- Wand- und Bodenfliesen in hochwertiger Ausführung
- reichhaltiger 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
- zentraler, kontrollierter 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. 600 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:

Mirco Heins

Telefon: +49 160 6507572

E-Mail: [mirco.heins@kagebau.de](mailto:mirco.heins@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