



Beispielabbildung

NEUBAU, Doppelhaushälfte

STADTHAUS- DOPPELHAUSHÄLFTE | IN RÜCKWÄRTIGER LAGE

Madacker 8
22397 Lemsahl-Mellingstedt

- Planungsvorschlag
- Wenig Dachschrägen

Wohnfläche:	ca. 117 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 359 m ²
Zimmer:	4
Zustand:	projektiert
Provision:	Nein

KAUFPREIS: 615.000 €

FACHBETRIEB
SEIT 1995



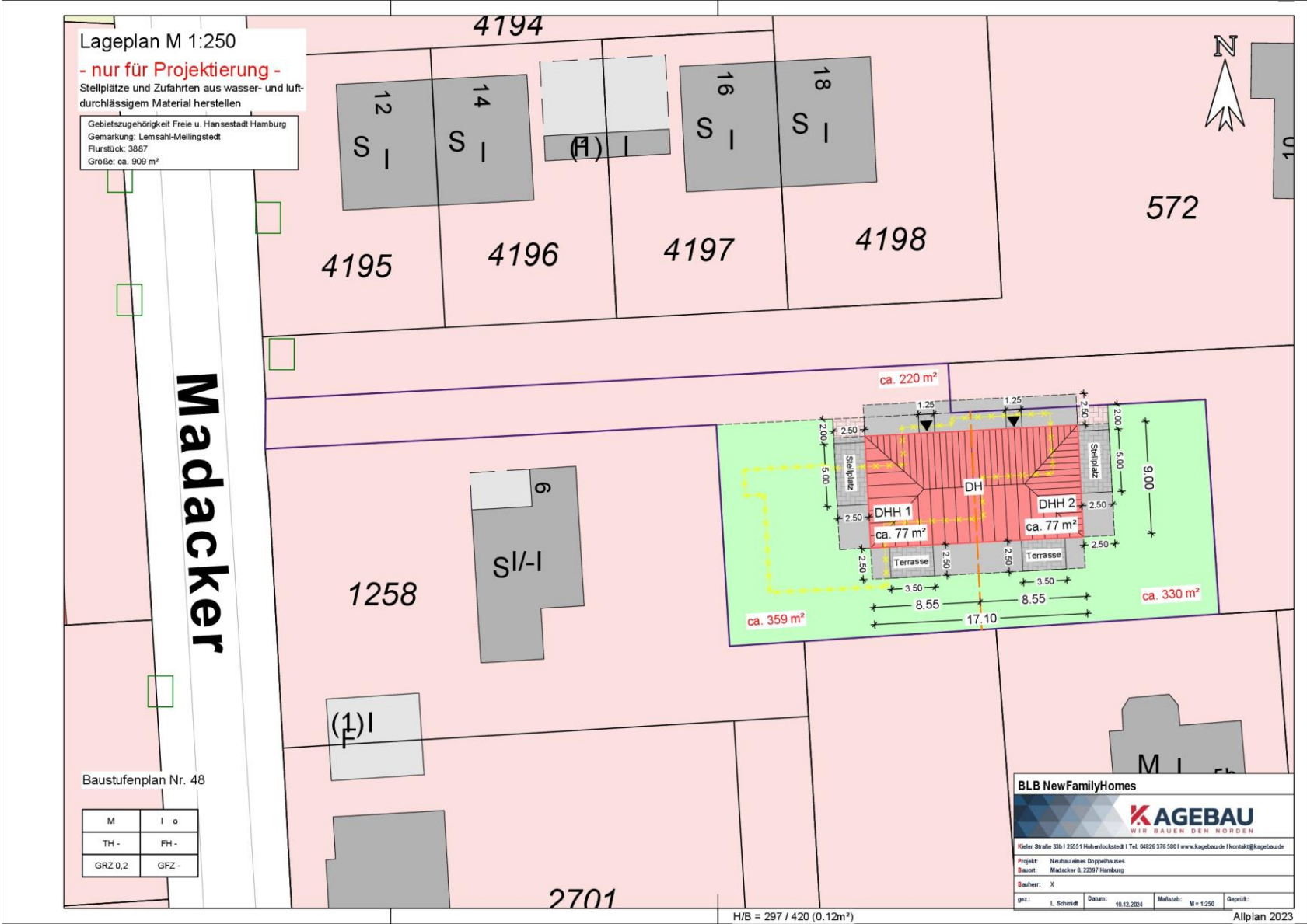
LIEFERFÄHIG

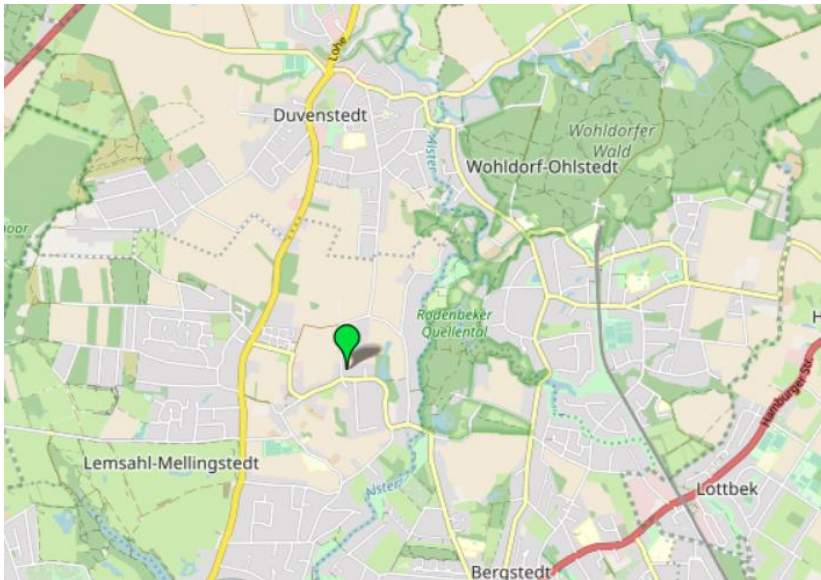


FESTPREISGARANTIE

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

LAGEPLAN





LAGE

Das Baugrundstück befindet sich in ruhiger und naturverbundener Lage von Lemsahl-Mellingstedt. Der Stadtteil gehört zu den Hamburger Walddörfern und erfreut sich besonders bei Familien großer Beliebtheit. Lemsahl-Mellingstedt mit seinen rund 7.000 Einwohnern bietet trotz Stadtnähe ländliche Idylle mit Dorfcharakter: Wälder, Moore, Wiesen und alte Reetdachhäuser prägen den Stadtteil und lassen eher an ein altes Bauerndorf erinnern. Zahlreiche Naherholungsgebiete (Rodenbeker Quellental, Wohldorfer Wald und Duvenstedter Brook) sorgen für einen besonders hohen Freizeitwert.

Für Sportbegeisterte gibt es den Lemsahler Sport Verein (LSV) mit einem vielfältigen Sportangebot (Fußball, Tanzen, Volleyball etc.) und den "Golf & Country Club Hamburg-Treudenberg e.V.

Die 300 Jahre alte Redderburg-Grundschule, mehrere Kitas, drei Gymnasien sowie eine Stadtteilschule befinden sich ebenfalls in einem Umkreis von 4 Kilometern.

Der Tannenhof mit einem Supermarkt, einer Apotheke und einigen Ärzten dient der direkten Nahversorgung in Lemsahl-Mellingstedt. Für Einkäufe, die über den täglichen Bedarf hinausgehen, findet man im benachbarten Poppenbüttel, besonders im Alstertaler Einkaufszentrum mit seinen 240 Läden, ein breites Angebot.

Die U-Bahn-Station Hoisbüttel liegt etwa drei Kilometer entfernt. Von hier aus erreicht man die Hamburger Innenstadt in 38 Minuten. Zwei Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Nähe zum Objekt.



Quelle: Google Maps 2025

FACHBETRIEB
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

DIRK KAGE BAUUNTERNEHMEN GMBH

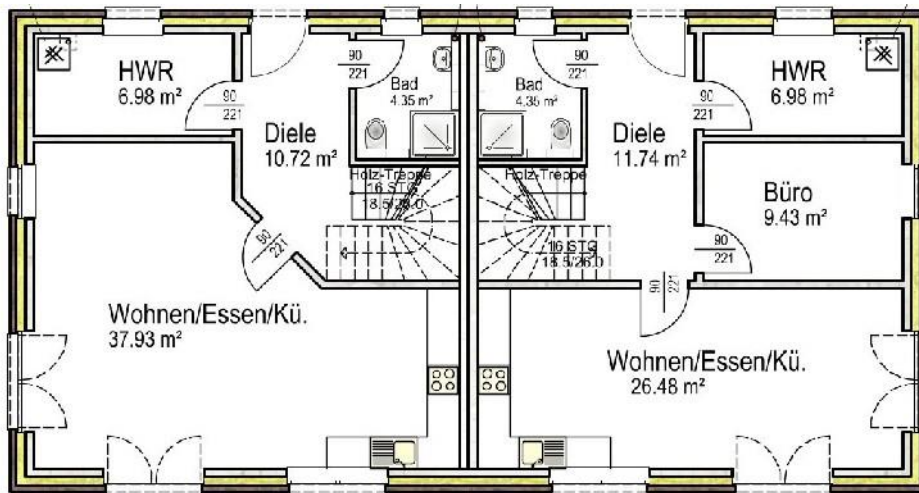
Kieler Str. 33b | 25551 Hohenlockstedt

kontakt@kagebau.de | Tel.: 04826/ 376 580

GRUNDRISS

Grundriss Erdgeschoss

Raumgrößen



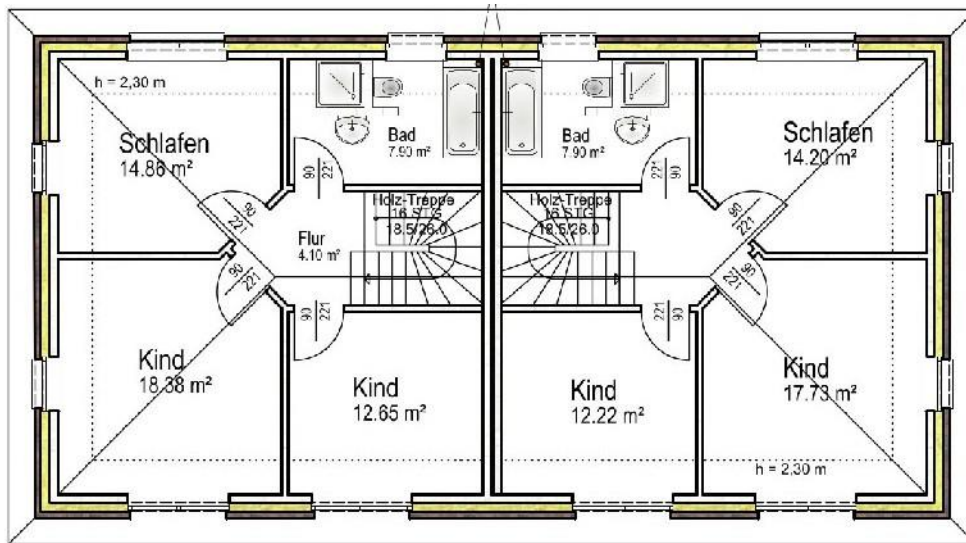
Gesamt:	59,44 m²
Wohnen/Essen/ Küche:	37,39 m²
Diele:	10,72 m²
Du WC:	4,35 m²
HWR:	6,98 m²



GRUNDRISS

Grundriss Dachgeschoss

Raumgrößen



Gesamt:	57,89 m²
Schlafen:	14,86 m ²
Kind 1:	18,38 m ²
Kind 2:	12,65 m ²
Bad:	7,90 m ²
Flur:	4,10 m ²



ANSICHTEN

Ansicht Norden



Beispielabbildung

Ansicht Osten



Beispielabbildung



Merkmale:

Neubau, schlüsselfertig mit Bodenplatte, Massivbauweise, nicht unterkellert, Walmdach



Besonderheiten:

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

FACHBETRIEB
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

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

OBJEKTbeschreibung

Das Doppelhaus entsteht auf einem ca. 700 m² großen Grundstück in Lemsahl-Mellingstedt. Die Grundstücksgröße dieser angebotenen Doppelhaus-hälfte beträgt 359 m².

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.

Ihre Haushälfte präsentiert sich als modern interpretierte Stadtvilla. Durch den ausgeklügelten Grundriss bedeutet dies für Sie ein Leben fast ohne Schrägen. Vier Zimmer geben Ihnen und Ihrer Familie Raum zum Wohlfühlen. Im Erdgeschoss lässt ein großes Terrassentürenelement viel Licht in den Wohn- u. Essbereich mit angrenzender, offener Küche. In der Diele führt die Wendeltreppe ins Obergeschoss mit den drei Schlafräumen und einem großen Familienbad.

Verwirklichen Sie mit uns Ihren Traumraum. Wir freuen uns auf das Gespräch mit Ihnen.



Beispielabbildung



Beispielabbildung

FACHBETRIEB
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

DIRK KAGE BAUUNTERNEHMEN GMBH

Kieler Str. 33b | 25551 Hohenlockstedt

kontakt@kagebau.de | Tel.: 04826/ 376 580

AUSSTATTUNG



Beispielabbildung

Das Haus verfügt bereits standardmäßig über eine qualitativ sehr hochwertige Grundausstattung. Die unten aufgeführten Ausstattungsmerkmale zeigen nur einen kleinen Ausschnitt.

Rund ums Haus:

- Baugrunduntersuchung
- Gartenpaket: Außensteckdose, Außenwasserhahn, Erdkabel 10 m, Fallrohrklappe, Bewegungsmelder
- Baugerüst, Baustellen-WC, Bauschuttentsorgung

Gebäudehülle:

- Blower-Door-Test
- Energieausweis
- Massivmauerwerk: Innen und außen
- 16 cm Außenwanddämmung (WLS 032)
- Raumhöhe über 2,50 m im EG und OG
- große Auswahl an Verblendsteinen
- Dachstuhl aus Konstruktions-Vollholz (KVH) mit 26 cm Dämmung
- Dreischeiben-Wärmeschutzverglasung
- Rollläden im Erdgeschoss

FACHBETRIEB
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

DIRK KAGE BAUUNTERNEHMEN GMBH

Kieler Str. 33b | 25551 Hohenlockstedt

kontakt@kagebau.de | Tel.: 04826/ 376 580



Beispielabbildung



Beispielabbildung

Innenausstattung:

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

Haustechnik:

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

Versicherungen:

- Vertragserfüllungsbürgschaft
- Rohbaufeuerversicherung
- Bauherrenhaftpflichtversicherung
- Bauwesenversicherung

FACHBETRIEB
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

DIRK KAGE BAUUNTERNEHMEN GMBH

Kieler Str. 33b | 25551 Hohenlockstedt

kontakt@kagebau.de | Tel.: 04826/ 376 580



Beispielabbildung

FACHBETRIEB
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

DIRK KAGE BAUUNTERNEHMEN GMBH

Kieler Str. 33b | 25551 Hohenlockstedt

kontakt@kagebau.de | Tel.: 04826/ 376 580

HINWEIS

In dem genannten Preis sind die Doppelhaushälfte mit allen vorstehend aufgeführten Extras sowie der Grundstücksanteil von ca. 359 m² enthalten.

Nicht enthalten sind: Die Ankaufkosten wie Grunderwerbsteuer (5,5 %) und die Notar- und Gerichtskosten (ca. 2-3 %) sowie die Baunebenkosten (inkl. Pflasterarbeiten).

Weiterhin sind nicht enthalten: Die Küche und Gartenanlage.

Bitte stimmen Sie gerne einen Beratungstermin mit mir ab. Für ein Beratungsgespräch begrüße ich Sie in unserem Musterhaus in Norderstedt, an unserem Standort in 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.



Ihr Ansprechpartner:

Gunnar Struckmeyer

Telefon: +49 170 3156671

E-Mail: Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de

WEITERE PROJEKTE:



FACHBETRIEB
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG

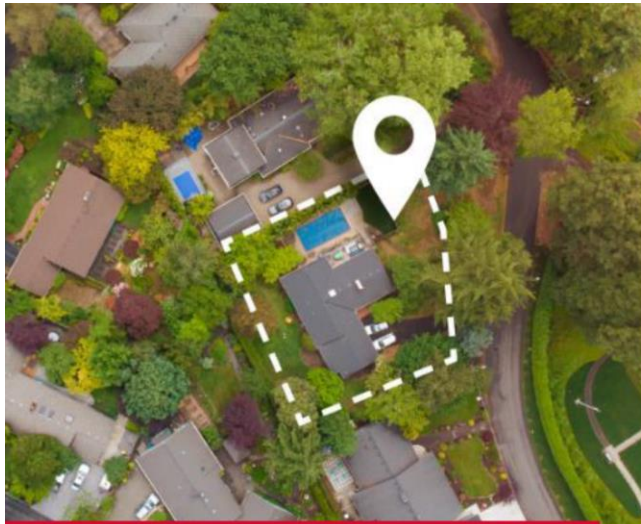


FESTPREISGARANTIE

DIRK KAGE BAUUNTERNEHMEN GMBH

Kieler Str. 33b | 25551 Hohenlockstedt

kontakt@kagebau.de | Tel.: 04826/ 376 580



FREIE GRUNDSTÜCKE mit Planungsideen



HAUSBESICHTIGUNGEN zur Inspiration



VERKAUFSSUBJEKTE 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 | Tel.: 04826/ 376 580