



Beispielabbildung

**NEUBAU, Einfamilienhaus**

**MODERNES EINFAMILIEN-  
HAUS IN HH-RISSEN!**

**Wateweg 49b, 22559 Hamburg**

- Planungsvorschlag
- Rückwärtige Lage

---

Wohnfläche:	ca. 169 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 902 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Zustand:	projektiert
Provision:	Nein

---

**KAUFPREIS: 1.180.900 €**

**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



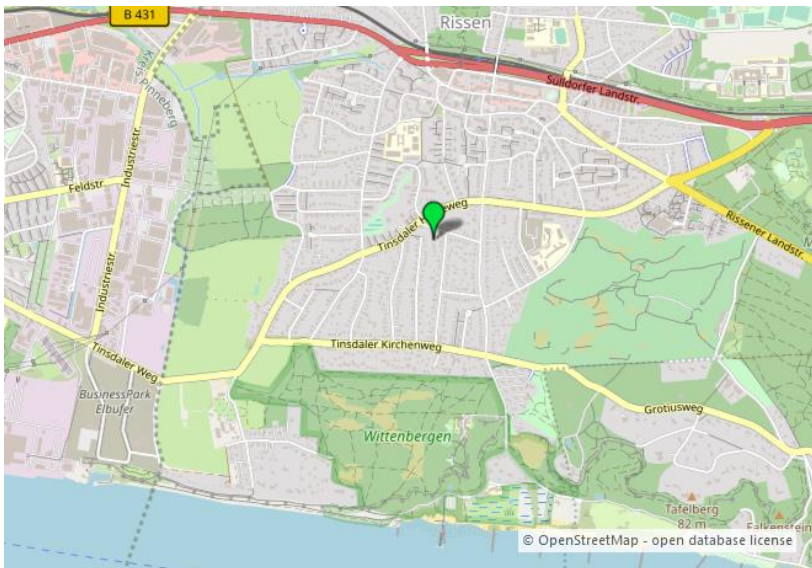
**LIEFERFÄHIG**



**FESTPREISGARANTIE**

**DIRK KAGE BAUUNTERNEHMEN GMBH**  
Kieler Str. 33b | 25551 Hohenlockstedt  
[kontakt@kagebau.de](mailto:kontakt@kagebau.de) | Tel.: 04826/ 376 580





## LAGE

Das Baugrundstück befindet sich in rückwärtiger Lage im schönen Stadtteil HH-Rissen. 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. Mit dem Fahrrad erreichen Sie die S-Bahnstation in 4 Minuten.

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.



Das Rissener Zentrum ist nur einen Kilometer vom Grundstück entfernt und bietet alles, was man zum täglichen Leben braucht. 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**

**DIRK KAGE BAUUNTERNEHMEN GMBH**

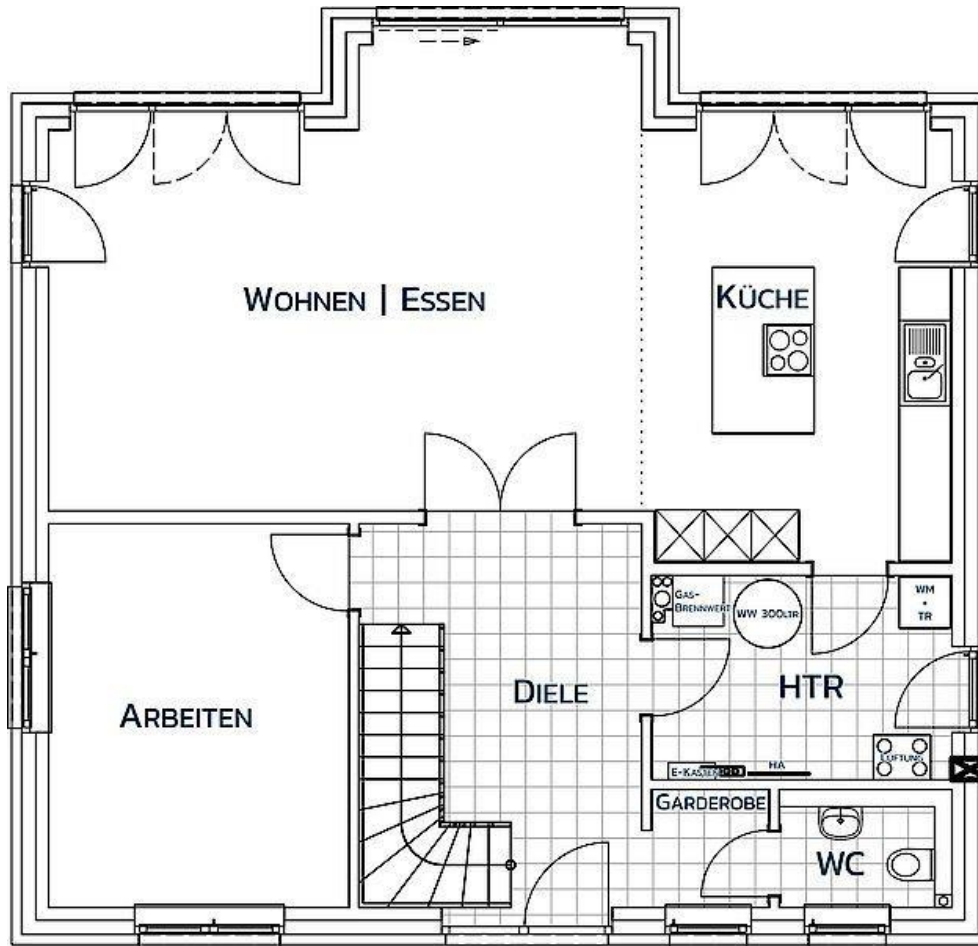
Kieler Str. 33b | 25551 Hohenlockstedt

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

# GRUNDRISS

Grundriss EG

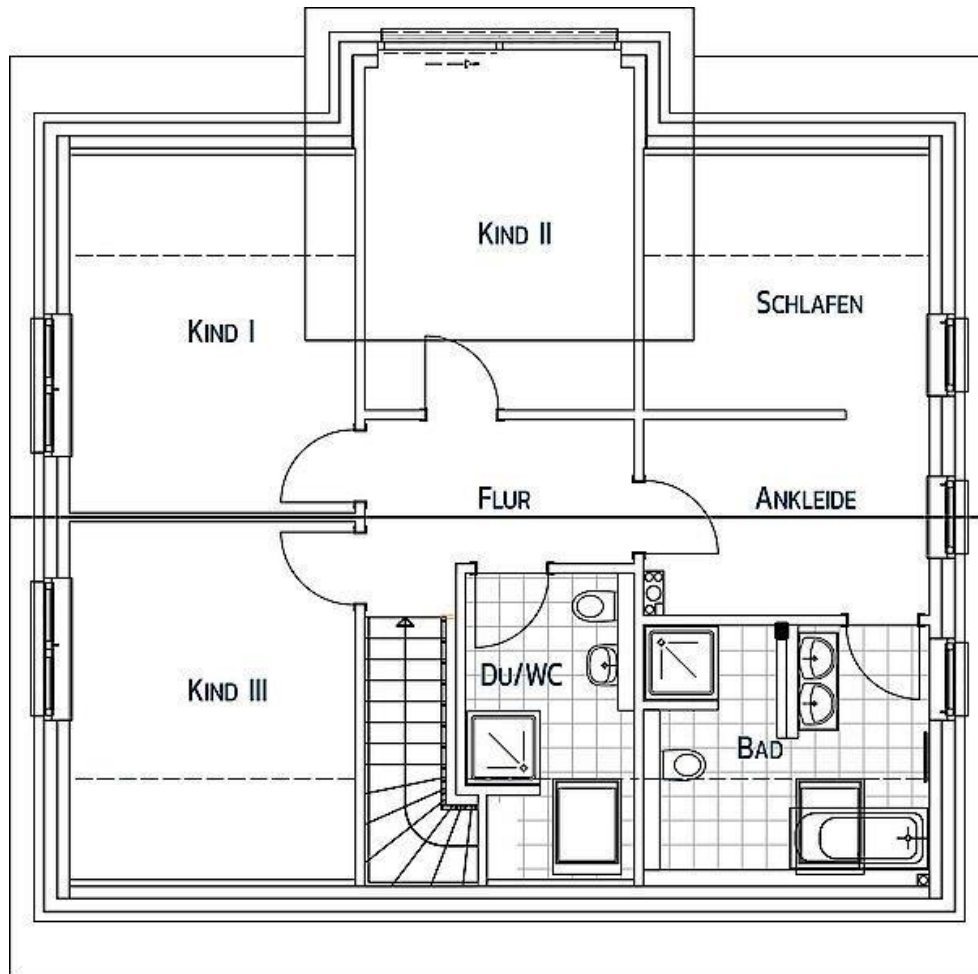
Raumgrößen



<b>Gesamt:</b>	<b>91,25 m<sup>2</sup></b>
Wohnen/Essen:	33,01 m <sup>2</sup>
Küche:	20,54 m <sup>2</sup>
Diele:	13,78 m <sup>2</sup>
Arbeit:	11,21 m <sup>2</sup>
HTR:	9,88 m <sup>2</sup>
Gäste WC:	2,83 m <sup>2</sup>

# GRUNDRISS

Grundriss DG



Raumgrößen

<b>Gesamt:</b>	<b>86,34 m<sup>2</sup></b>
Schlafen/Ankleide:	21,14 m <sup>2</sup>
Kind 1:	15,19 m <sup>2</sup>
Kind 2:	13,29 m <sup>2</sup>
Kind 3:	15,50 m <sup>2</sup>
Bad:	8,81 m <sup>2</sup>
Du WC:	7,07 m <sup>2</sup>
Flur:	5,34 m <sup>2</sup>



# ANSICHTEN

Beispielansicht Terrasse



Beispielabbildung

Beispielansicht



Beispielabbildung



## Merkmale:

Neubau, schlüsselfertig mit Bodenplatte, Massivbauweise, nicht unterkellert, Satteldach, Giebel



## Besonderheiten:

Luft/Wasser-Wärmepumpe, kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage, Kunststofffenster, Fußbodenheizung, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, elektrisch betriebene Raffstores im Wohnzimmer (Süden und Westen)

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

## 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.

Das Haus Seeblick besticht durch seine schlichte Eleganz und erweist sich dabei als reines Platzwunder! Die schönen, zum Teil bodentiefen Fenster bringen Helligkeit ins ganze Haus und bieten einen fantastischen Ausblick. Im Erdgeschoss überzeugt das kombinierte Wohn- und Esszimmer mit der angrenzenden offenen Küche. Die Diele gewährt Ihnen Zugang zu allen Zimmern. Ein Arbeits- oder Gästezimmer, ein Gäste-WC und ein Hauswirtschaftsraum runden das Platzangebot im Erdgeschoss ab. Das Dachgeschoss mit seinen vier großzügigen Familienzimmern sowie einem Voll- und einem Duschbad teilt sich in einen Eltern- und einen Kinderbereich auf. Da kommt jeder auf seine Kosten.



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

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 DG
- große Auswahl an Verblendsteinen
- Dachstuhl aus Konstruktions-Vollholz (KVH) mit 26 cm Dämmung
- Dreischeiben-Wärmeschutzverglasung







Beispielabbildung



Beispielabbildung

### **Innenausstattung:**

- Wand- und Bodenfliesen in hochwertiger Ausführung
- Maler- und Oberbelagsarbeiten im Preis enthalten
- reichhaltige Elektroausstattung
- Elektrisch betriebene Raffstores im Wohnzimmer (Süden und Westen)
- Sanitärinstallation mit hochwertigen Qualitätsprodukten

### **Haustechnik:**

- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Handtuch-Heizkörper im Hauptbad
- zentraler kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Luft/Wasser-Wärmepumpe
- Mehrspartenhauseinführung

### **Versicherungen:**

- Vertragserfüllungsbürgschaft
- Rohbaufeuerversicherung
- Bauherrenhaftpflichtversicherung
- Bauwesenversicherung

**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



**LIEFERFÄHIG**



**FESTPREISGARANTIE**

**DIRK KAGE BAUNTERNEHMEN GMBH**

Kieler Str. 33b | 25551 Hohenlockstedt

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



**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

In dem genannten Preis ist das Einfamilienhaus mit allen vorstehend aufgeführten Extras sowie der Grundstücksanteil von ca. 902 m<sup>2</sup> enthalten.

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

Weiterhin sind nicht enthalten: Die Küche und die 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:

Nick Hallbauer

Telefon: +49 1516 1852995

E-Mail: [nick.hallbauer@kagebau.de](mailto:nick.hallbauer@kagebau.de)

**WEITERE PROJEKTE:**



**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



**LIEFERFÄHIG**

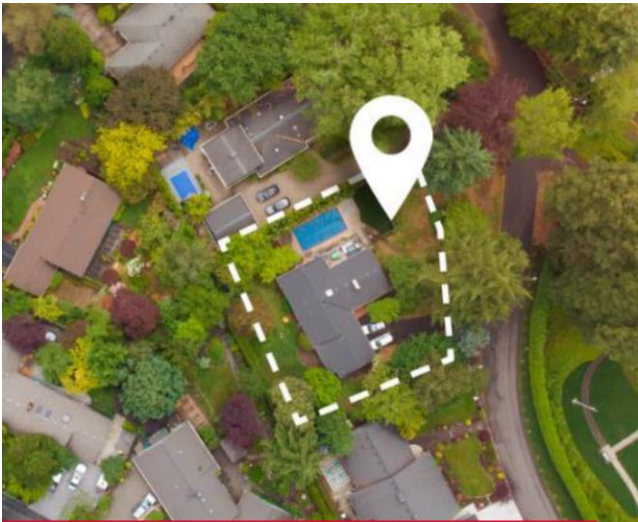


**FESTPREISGARANTIE**

**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



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