



Beispielabbildung

**NEUBAU, Einfamilienhaus**

**IN SCHNELSEN: STILVOLLES  
EINFAMILIENHAUS OHNE  
COURTAGE**

**Im Ginsterbusch 41, 22457 Hamburg**

Wohnfläche:	ca. 135 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 414 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Zustand:	projektiert
Provision:	Nein

**KAUFPREIS: 784.750 €**

**Dirk Kage Bauunternehmen GmbH**  
Kieler Straße 33b | 25551 Hohenlockstedt

**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



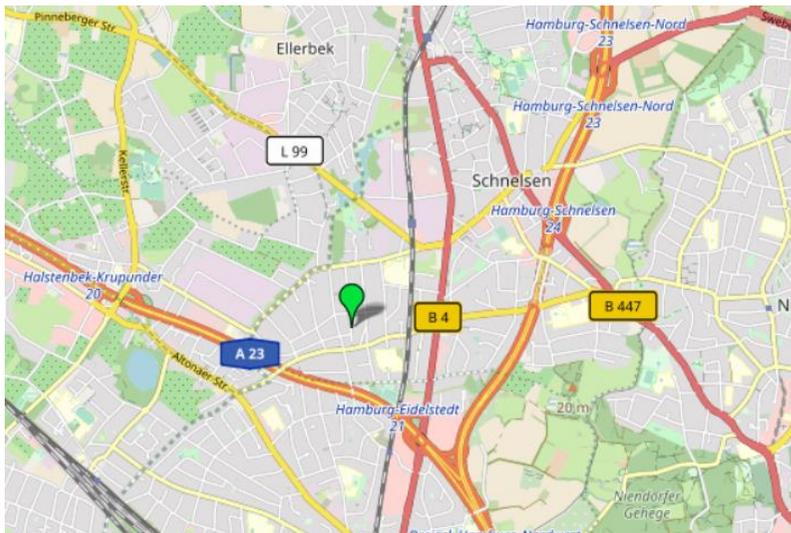
**LIEFERFÄHIG**



**FESTPREISGARANTIE**

Ansprechpartner: Herr Gunnar Struckmeyer  
Telefon: +49 170 3156671  
E-Mail: Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de





## LAGE

Schnelsen ist ein Stadtteil im äußersten Nordwesten Hamburgs und grenzt im Norden an den schleswig-holsteinischen Kreis Pinneberg.

Der Stadtteil zeichnet sich durch sein stetiges Bevölkerungswachstum und die hervorragende Verkehrsanbindung aus. So bieten sowohl die B4, die in kurzer Zeit über die Halstenbeker Str. erreicht werden kann, als auch die A7 und A23, deren Auffahrt sich in zwei Kilometern Entfernung zum Grundstück befindet, eine direkte Anbindung an das Stadtzentrum Hamburgs. Auch die Anbindung an den ÖPNV ist durch eine Bushaltestelle in 300 m und eine Haltestelle der AKN (Neumünster – Hamburg Hbf) in 1,5 km Entfernung gegeben.

Dadurch, dass in Schnelsen auch mehrere große Unternehmen, wie das Albertinen-Krankenhaus, ansässig sind, ist der Standort nicht nur für Pendler sehr attraktiv.

Das Grundstück selbst befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße.

Für Einkäufe, die auch über den täglichen Bedarf hinaus gehen, bietet sich das Fachmarktzentrum entlang der B4 in Eidelstedt an. Hier hält auch die AKN.

Das aufstrebende Wohnviertel ist nicht zuletzt wegen der Nähe zur Natur und dem vielfältigen Angebot an Freizeitaktivitäten für jung und alt geeignet.



**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



**LIEFERFÄHIG**

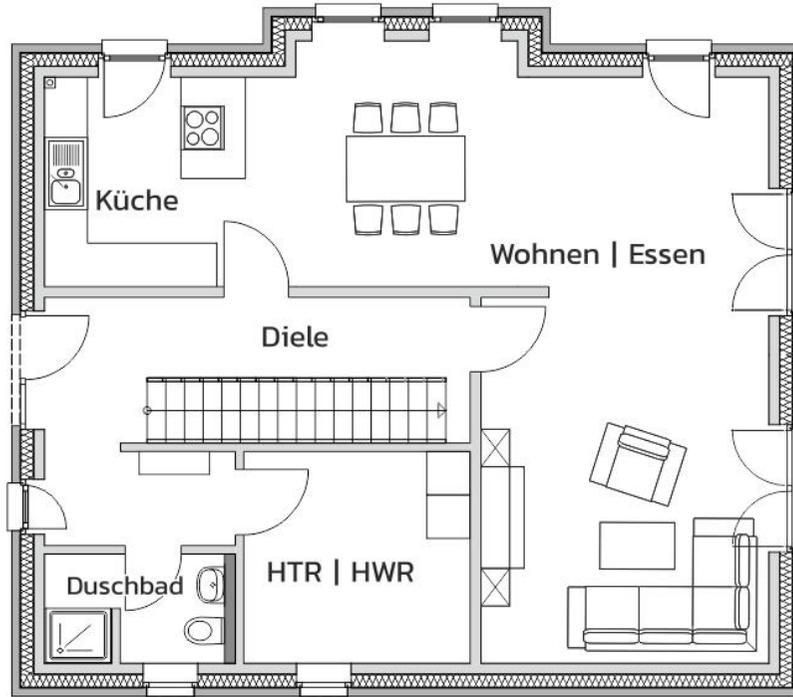


**FESTPREISGARANTIE**

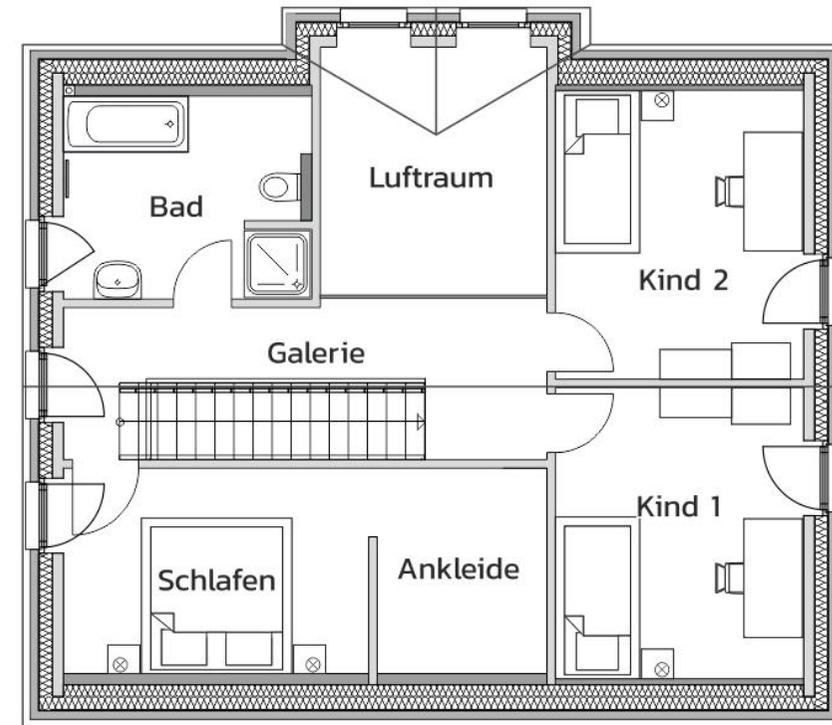
Ansprechpartner: Herr Gunnar Struckmeyer  
Telefon: +49 170 3156671  
E-Mail: [Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de](mailto:Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de)

# GRUNDRISS

## Kagebau Grundriss Park EG



## Kagebau Grundriss Park DG



**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

Ansprechpartner: Herr Gunnar Struckmeyer  
Telefon: +49 170 3156671  
E-Mail: [Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de](mailto:Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de)

# ANSICHTEN

Beispielansicht Süd



Beispielabbildung



## Merkmale:

schlüsselfertig mit Bodenplatte,  
Massivbauweise, Neubau, Satteldach

Beispielansicht Terrasse



Beispielabbildung



## Besonderheiten:

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

**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

Ansprechpartner: Herr Gunnar Struckmeyer  
Telefon: +49 170 3156671  
E-Mail: [Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de](mailto:Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de)

## OBJEKTbeschreibung

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.

Park:

Beim Anblick des Planungsvorschlags Family Park fühlt man sich unwillkürlich an englischen Landhäuser erinnert. Die besondere Ansicht mit den eleganten, langen Fenster- und Terrassenelementen macht dieses Haus zu etwas Besonderem. Die offene Geschossdecke im Essbereich verleiht sowohl dem EG als auch dem DG eine gewisse Leichtigkeit. Die klare Raumaufteilung und die schnurgerade Treppenanlage mit dem schönen, langen Galeriegeländer unterstreichen diesen Eindruck noch.

Wie bei all unseren Planungsvorschlägen, gilt auch bei diesem Grundriss: Wir legen Ihnen Ideen und Anregungen nahe und Sie planen mit uns auf dieser Basis Ihren ganz individuellen Grundriss. Unsere Firma beschäftigt eine hauseigene Planungsabteilung, die dafür Sorge trägt, dass Ihre Vorstellungen umgesetzt werden. (Fast) Alles ist möglich.



Beispielabbildung



Beispielabbildung

**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

Ansprechpartner: Herr Gunnar Struckmeyer  
Telefon: +49 170 3156671  
E-Mail: [Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de](mailto:Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de)



Beispielabbildung

## AUSSTATTUNG

Das Haus entspricht dem KfW-55-Standard und 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. großer Auswahl an Verblendsteinen

Inkl. drei Fugenfarben zur Wahl

Inkl. massiv gemauerter Innenwände

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

Inkl. Dachstuhl aus Konstruktions-Vollholz (KVH)

Inkl. 26 cm Dämmung im Dach

Inkl. engobierter Tondachziegel

Inkl. Dachrinnen aus Zink

Inkl. Dreischeiben-Wärmeschutzverglasung

Inkl. elektrisch betriebener Rollläden

**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



**LIEFERFÄHIG**



**FESTPREISGARANTIE**

Ansprechpartner: Herr Gunnar Struckmeyer  
Telefon: +49 170 3156671  
E-Mail: [Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de](mailto:Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de)



Beispielabbildung



Beispielabbildung

- Inkl. Wand- und Bodenfliesen in hochwertiger Ausführung
- Inkl. großer Auswahl an Innenausstattung
- Inkl. reichhaltiger Elektroausstattung
- 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. Leerrohr für die nachträgliche Installation einer PV-Anlage
- Inkl. außen aufgestellter Wärmepumpe
- Inkl. Vertragserfüllungsbürgschaft
- Inkl. Rohbaufeuerversicherung
- Inkl. Bauherrenhaftpflichtversicherung
- Inkl. Bauwesenversicherung
- Inkl. Mehrsparteneinführung
  
- Inkl. Gartenpaket (Schaltbare Außensteckdose, Außenwasserhahn, Erdkabel 10m, Fallrohrklappe, Bewegungsmelder am Eingang)

**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



**LIEFERFÄHIG**



**FESTPREISGARANTIE**

Ansprechpartner: Herr Gunnar Struckmeyer  
Telefon: +49 170 3156671  
E-Mail: [Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de](mailto:Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de)



**INDIVIDUELLE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**



**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



**LIEFERFÄHIG**



**FESTPREISGARANTIE**

Ansprechpartner: Herr Gunnar Struckmeyer  
Telefon: +49 170 3156671  
E-Mail: [Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de](mailto:Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de)

# HINWEIS

In dem genannten Preis ist das Einfamilienhaus mit allen vorstehend aufgeführten Extras sowie der Grundstücksanteil mit einer Größe von ca. 370 m<sup>2</sup> enthalten. An der Wegefläche von ca. 88 m<sup>2</sup> erhalten Sie auch das hälftige Eigentum.

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 die Gartenanlage.

Bitte stimmen Sie gerne einen Beratungstermin mit mir ab. Für ein Beratungsgespräch begrüße ich Sie in einem unserer Musterhäuser in Norderstedt oder 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.

## WEITERE PROJEKTE:



**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



**LIEFERFÄHIG**



**FESTPREISGARANTIE**

Ansprechpartner: Herr Gunnar Struckmeyer  
Telefon: +49 170 3156671  
E-Mail: Gunnar.Struckmeyer@kagebau.de



**JAHRELANGE KOMPETENZ  
AM IMMOBILIENMARKT**



**ZIMMERER/HOLZBAU  
MAURERFACHBETRIEB**



**UMFANGREICHES PORTFOLIO  
AN GRUNDSTÜCKEN & OBJEKTEN**



**ALTIMMOBILIEN  
INZAHLUNGNAHME**