



Beispielabbildung

## NEUBAU, Doppelhaushälfte

### STADTHAUS- DOPPELHAUSHÄLFTE 1.1 IN ELLERHOOP MIT SÜD- GARTEN

Baumschulenweg 18,  
25373 Ellerhoop

- Planungsvorschlag
- Feldblick

---

Wohnfläche:	ca. 116 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 409 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Zustand:	projektiert
Provision:	Nein

---

**KAUFPREIS: 369.900 €**

FACHBETRIEB  
SEIT 1995



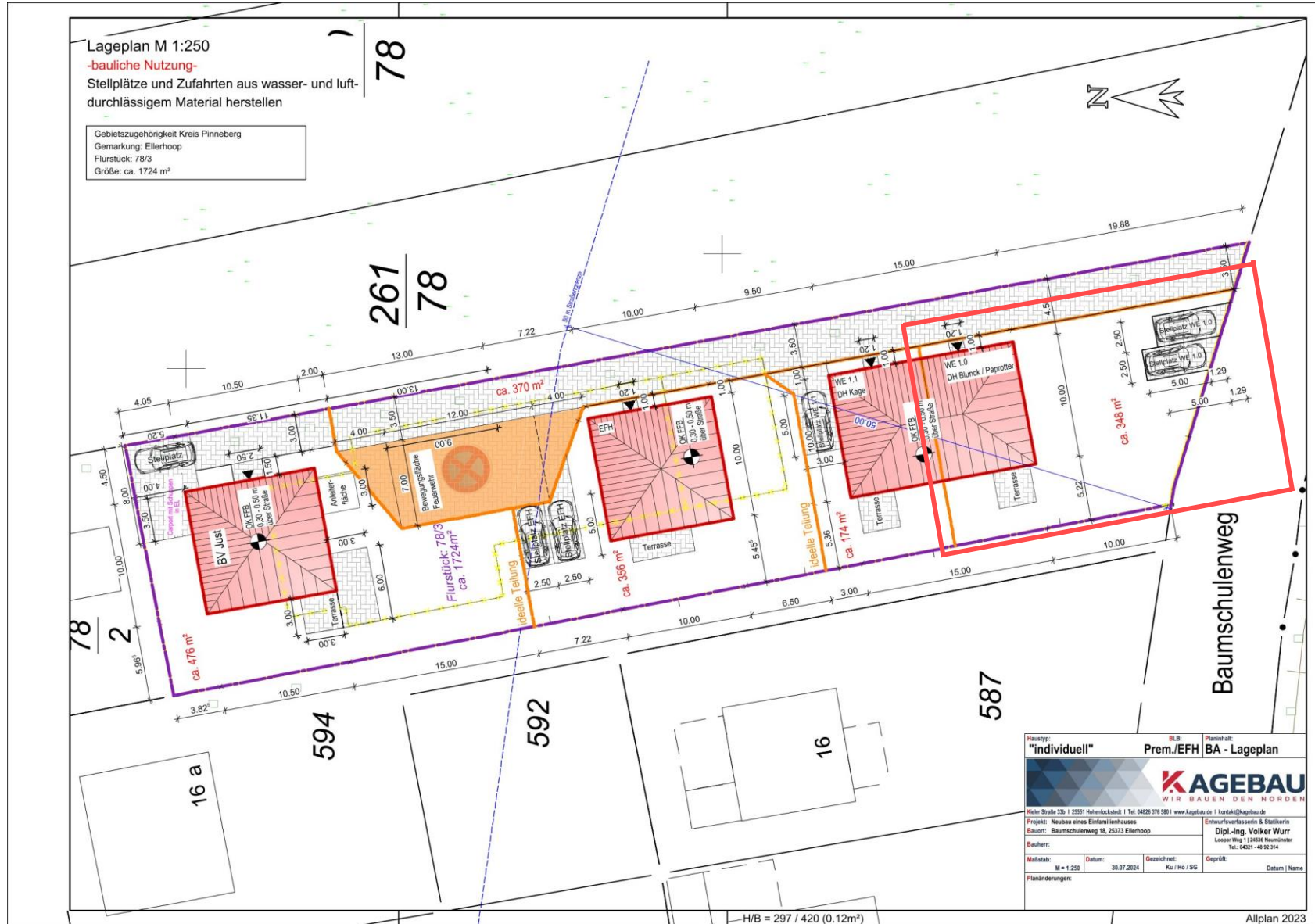
LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

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

# LAGEPLAN



FACHBETRIEB  
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG

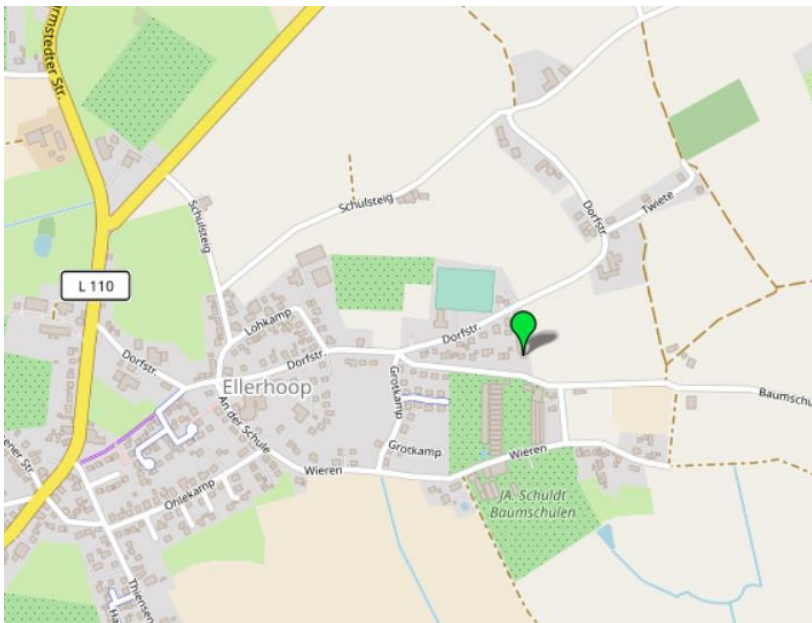


FESTPREISGARANTIE

DIRK KAGE BAUUNTERNEHMEN GMBH

Kieler Str. 33b | 25551 Hohenlockstedt

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



## LAGE

Das Baugrundstück befindet sich in der Gemeinde Ellerhoop, Kreis Pinneberg (Schleswig-Holstein), Die ca. 1.500 Einwohner genießen die ruhige, ländliche Lage, die dennoch eine schnelle Anbindung an die Metropole Hamburg bietet. Das Erscheinungsbild von Ellerhoop ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern mit schön angelegten Gärten. Der Neubau auf diesem Baugrundstück mit Feldrandlage passt sehr gut in das Ortsbild und bietet Ihnen ein absolut ruhiges Wohnen. In Ellerhoop ist ein Kindergarten, die Grundschule, eine Arztpraxis sowie einen Bioladen vorhanden; alles ist fußläufig binnen weniger Minuten erreichbar. Zu den weiterführenden Schulen im benachbarten Barmstedt und in Tornesch/Uetersen fahren Schulbusse. Die nächstgelegenen Discounter, Einzelhändler, Dienstleister sowie Handwerksbetriebe finden Sie in Tornesch, das nur ca. 5 km entfernt liegt. Auch in den umliegenden Städten Elmshorn und Pinneberg ist ein vielseitiges Angebot vorhanden.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, da die Anschlussstelle der A23 nur ca. 3 km entfernt ist und Sie schnell die Stadt Hamburg oder auch nördliche Ziele in Schleswig-Holstein erreichen. Bis nach Hamburg-Stellingen benötigen Sie je nach Verkehrslage ca. 20 Minuten.

Ellerhoop ist über die Landesgrenzen hinweg bekannt geworden durch das im Ortsteil Thiesen gelegene Arboretum, das jedes Jahr viele Besucher anlockt. Ellerhoop hat noch mehr zu bieten: Eine wunderschöne Naherholungslandschaft, Sporthalle, Spielothek, Bücherei sowie Jugend- und Seniorenräume. 16 Vereine/Verbände und die Freiwillige Feuerwehr gestalten das kulturelle Leben des Dorfes.

Wenn Sie gerne ruhig und naturnah wohnen, aber dennoch die Vorzüge der Großstadt genießen möchten, ist dies genau der passende Ort für Sie.



**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

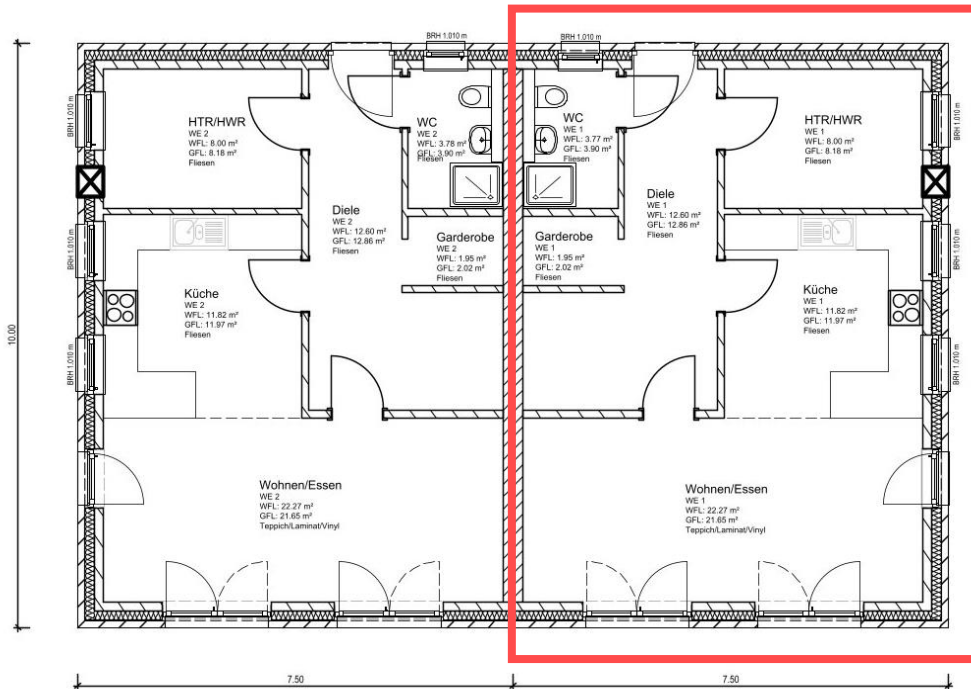
**DIRK KAGE BAUUNTERNEHMEN GMBH**

Kieler Str. 33b | 25551 Hohenlockstedt

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

# GRUNDRISS

## Grundriss EG



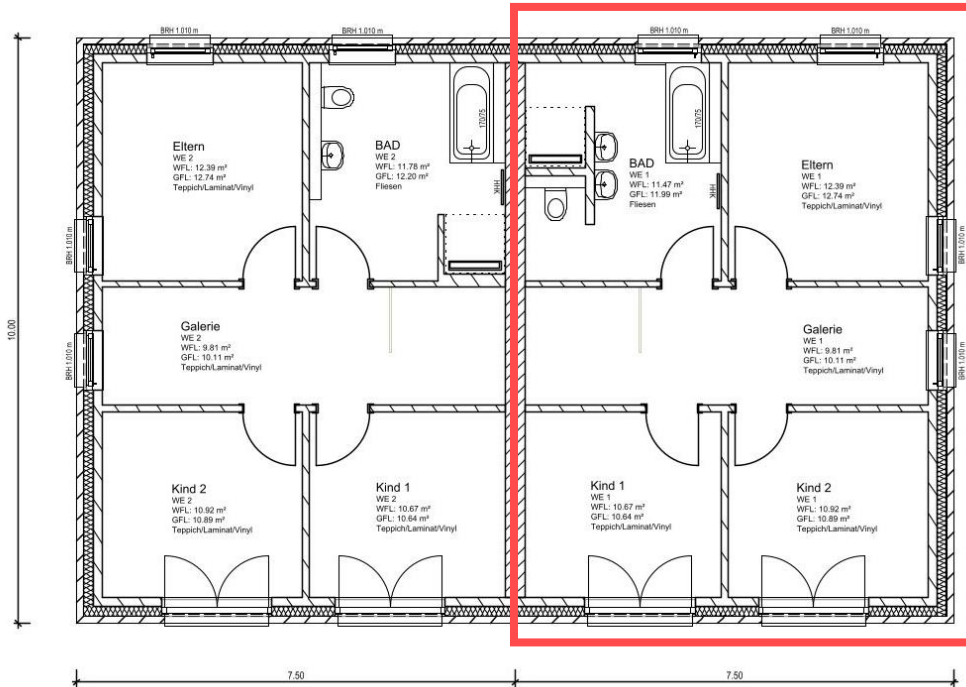
## Raumgrößen je Haushälfte

<b>Gesamt:</b>	<b>60,42 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnen/Essen:</b>	<b>22,27 m<sup>2</sup></b>
<b>Küche:</b>	<b>11,82 m<sup>2</sup></b>
<b>Diele:</b>	<b>12,60 m<sup>2</sup></b>
<b>WC:</b>	<b>3,78 m<sup>2</sup></b>
<b>HTR:</b>	<b>8,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Garderobe:</b>	<b>1,95 m<sup>2</sup></b>



# GRUNDRISS

## Grundriss OG



## Raumgrößen je Haushälfte

<b>Gesamt:</b>	<b>55,57 m<sup>2</sup></b>
<b>Schlafen:</b>	<b>12,39 m<sup>2</sup></b>
<b>Kind 1:</b>	<b>10,67 m<sup>2</sup></b>
<b>Kind 2:</b>	<b>10,92 m<sup>2</sup></b>
<b>Bad:</b>	<b>11,78 m<sup>2</sup></b>
<b>Galerie:</b>	<b>9,81 m<sup>2</sup></b>

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

Beispielansicht Terrasse



Beispielabbildung

Beispielansicht Garten



Beispielabbildung



## Merkmale:

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



## Besonderheiten:

Bad mit Fenster, Luft/Wasser-Wärmepumpe, Fliesenboden, 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](mailto:kontakt@kagebau.de) | Tel.: 04826/ 376 580

## OBJEKTbeschreibung

Das Doppelhaus ist eines von insgesamt drei Häusern, die auf dem ca. 1.720 m<sup>2</sup> großen Projektgrundstück in Ellerhoop entstehen. Die Grundstücksgröße beträgt 409 m<sup>2</sup>. Hinzu kommt noch der zum Grundstück zugehörige Wegeanteil sowie die erforderliche Fläche für die Feuerwehr.

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 in zweigeschossiger Bauweise. Das bedeutet für Sie: Leben ohne Schrägen. Vier Zimmer geben Ihnen und Ihrer Familie Raum zum Wohlfühlen. Im Erdgeschoss lassen zwei Terrassentürenelemente 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.

Doppelhaushälfte 1.1:

Die Grundstücksgröße beträgt ca. 409 m<sup>2</sup> inkl. ca. 62 m<sup>2</sup> Gemeinschaftsfläche.

Die Doppelhaushälfte kann inklusive des Grundstücks für 369.900 € erworben werden. Die Baunebenkosten, die während des Baus Ihres Hauses anfallen, werden separat und direkt mit den Unternehmen abgerechnet. Verwirklichen Sie mit uns Ihren Traum. 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](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 OG
- große Auswahl an Verblendsteinen
- Dachstuhl aus Konstruktions-Vollholz (KVH) mit 26 cm Dämmung
- Dreischeiben-Wärmeschutzverglasung

## Innenausstattung:

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





Beispielabbildung



Beispielabbildung

### **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](mailto: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](mailto: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. 409 m<sup>2</sup> enthalten.

Nicht enthalten sind: Die Ankaufkosten wie Grunderwerbsteuer (6,5 %) und die Notar- und Gerichtskosten (ca. 2-3 %) sowie die Baunebenkosten (inkl. Pflasterarbeiten). Diese betragen € 75.000,-- und werden gesondert beauftragt.

Weiterhin sind nicht enthalten: Die Küche, die Maler- und Oberbelagsarbeiten und Gartenanlage.

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

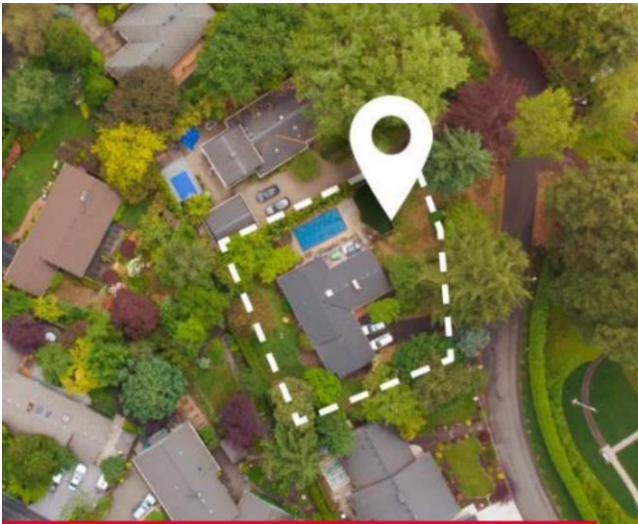


FESTPREISGARANTIE

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



**VERKAUFSSOBJEKTE** 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