



NEUBAU, Einfamilienhaus

**EXKLUSIVE STADTVILLA
MIT DOPPELGARAGE**

Brückkoppel 3, 24576 Hitzhusen

- Baujahr 2023
- Energieeffizienzhaus KfW 40
- PV-Anlage (14 KWp zzgl. 9,2 KW Speicher)

Wohnfläche:	ca. 205,6 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 586 m ²
Zimmer:	6
Zustand:	neuwertig
Provision:	Nein

KAUFPREIS: 890.000 €

**FACHBETRIEB
SEIT 1995**



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

DIRK KAGE BAUUNTERNEHMEN GMBH

Kieler Str. 33b | 25551 Hohenlockstedt

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

GARTENANSICHT



FACHBETRIEB
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

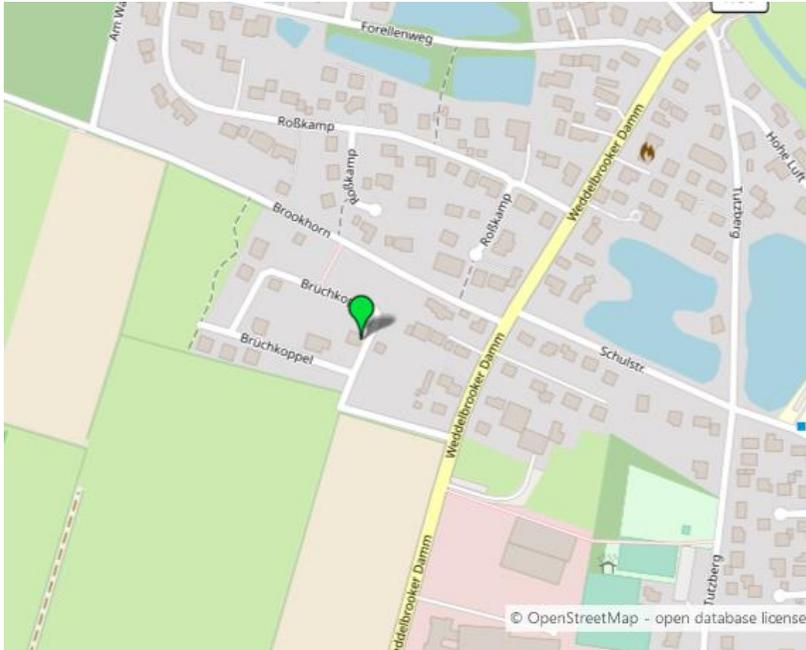
DIRK KAGE BAUUNTERNEHMEN GMBH

Kieler Str. 33b | 25551 Hohenlockstedt

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

LAGE

Hitzhusen ist eine charmante Gemeinde im Kreis Segeberg in Schleswig-Holstein, Deutschland. Mit etwa 1.000 Einwohnern bietet der Ort eine ruhige und ländliche Atmosphäre, die besonders für Familien und Naturliebhaber attraktiv ist.



Lage und Erreichbarkeit: Hitzhusen liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße B206, die eine direkte Verbindung zu den nahegelegenen Städten Bad Bramstedt und Itzehoe ermöglicht. Die Autobahn A7 ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine schnelle Anbindung an die Metropolregion Hamburg, die etwa 50 Kilometer südlich liegt. Der öffentliche Nahverkehr wird durch Buslinien gewährleistet, die regelmäßige Verbindungen zu den umliegenden Gemeinden und Städten bieten.

Infrastruktur und Versorgung: Trotz seiner beschaulichen Größe verfügt Hitzhusen über eine solide Grundversorgung. Für den täglichen Bedarf stehen in Hitzhusen selbst kleinere Geschäfte und Dienstleister zur Verfügung. Auch ein Kindergarten und eine Grundschule kann in Hitzhusen besucht werden. In den benachbarten Städten Bad Bramstedt und Kaltenkirchen finden sich weitere Bildungseinrichtungen sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Einrichtungen.

Freizeit und Natur: Die umliegende Landschaft ist geprägt von Wäldern, Wiesen und landwirtschaftlichen Flächen, die zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und anderen Freizeitaktivitäten einladen. Der nahegelegene Fluss Bramau bietet zudem Möglichkeiten für Angler und Wassersportler. Verschiedene Vereine und kulturelle Veranstaltungen fördern das Gemeinschaftsleben und bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Jung und Alt.

FACHBETRIEB
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

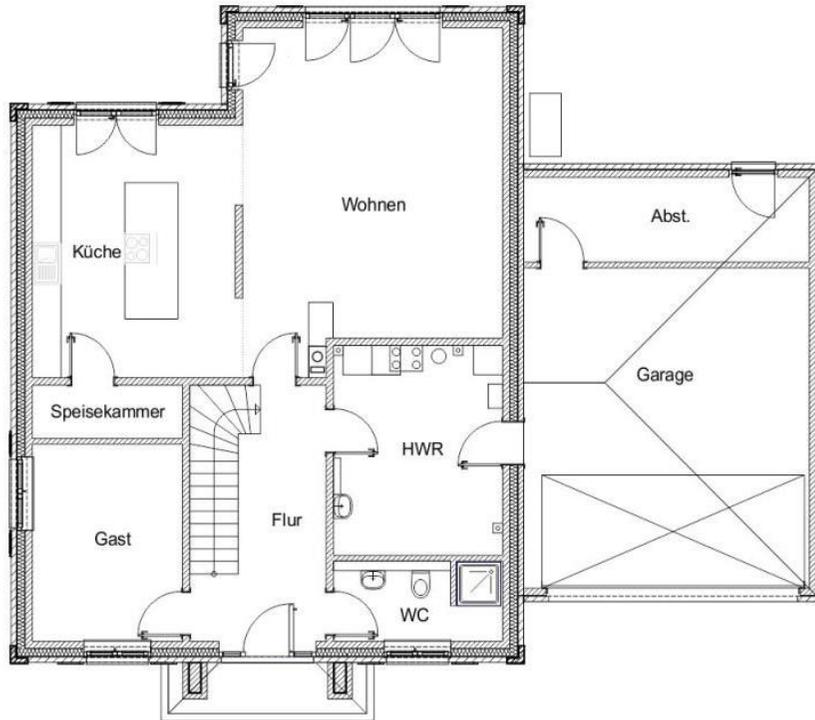
DIRK KAGE BAUUNTERNEHMEN GMBH

Kieler Str. 33b | 25551 Hohenlockstedt

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

GRUNDRISS

Erdgeschoss



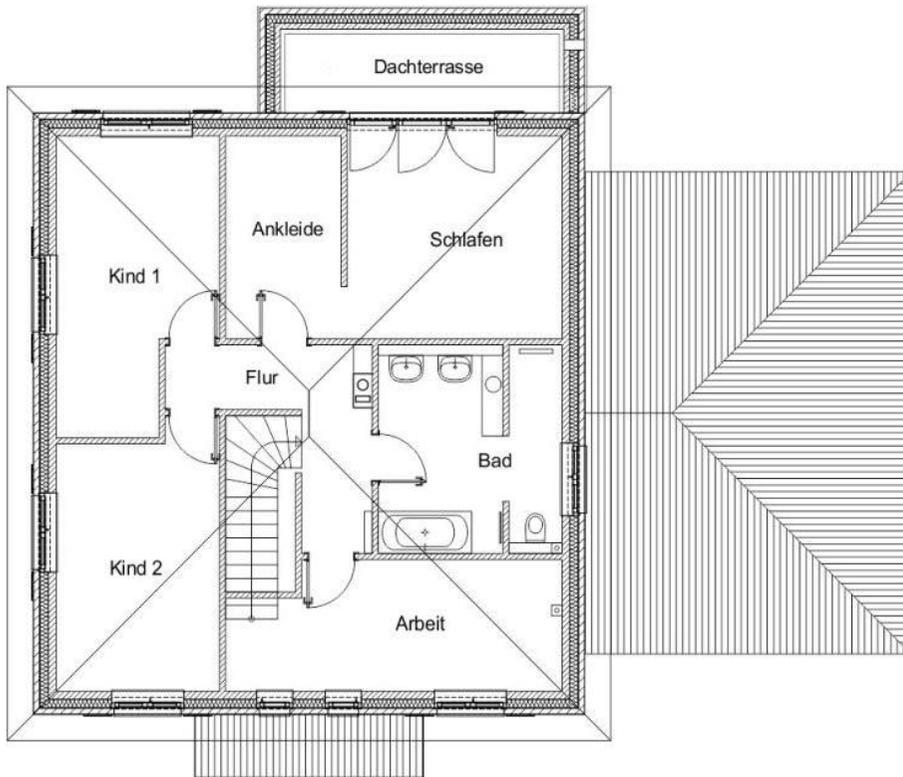
Raumgrößen (Wohnflächen)

Gesamt:	158,03 m²
Wohnen/Essen:	35,94 m ²
Küche:	22,77 m ²
HWR:	15,00 m ²
Diele inkl. Abst. unter Treppe	14,70 m ²
Gast/Büro:	12,54 m ²
Duschbad:	5,06 m ²
Speisekammer:	3,28 m ²
Garage:	38,61 m ²
Abstellraum:	10,13 m ²



GRUNDRISS

Obergeschoss



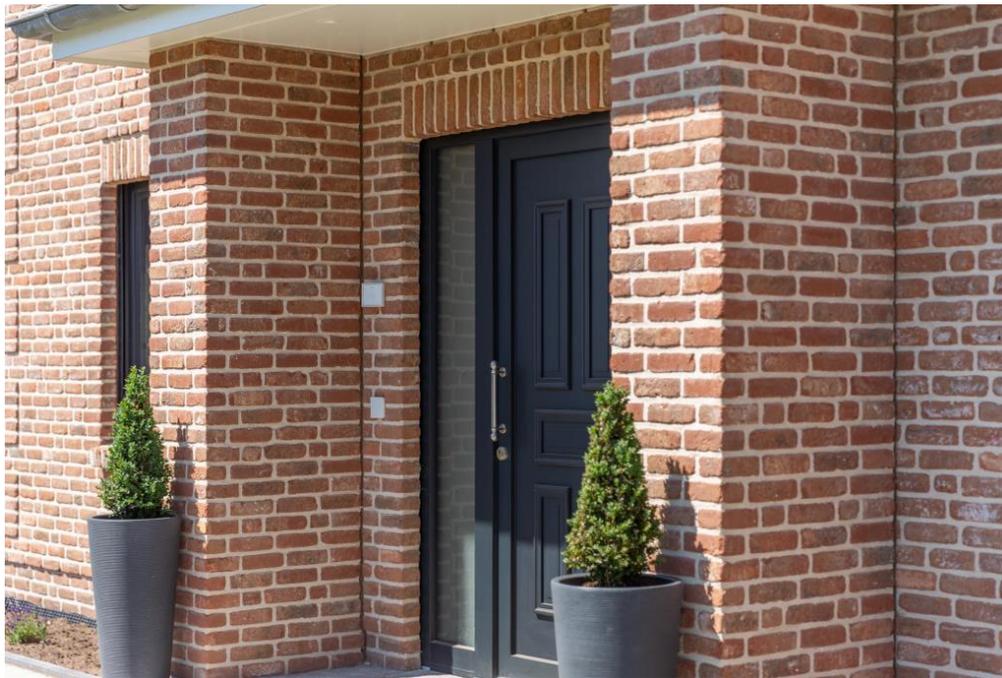
Raumgrößen (Wohnflächen)

Gesamt:	96,13 m²
Schlafen:	16,43 m ²
Kind 1:	15,66 m ²
Kind 2:	15,21 m ²
Arbeit:	15,02 m ²
Bad:	12,78 m ²
Flur:	8,10 m ²
Ankleide:	8,57 m ²
Dachterrasse:	4,36 m ²



ANSICHTEN

Detail Hauseingang



Detail Terrasse



FACHBETRIEB
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

DIRK KAGE BAUUNTERNEHMEN GMBH

Kieler Str. 33b | 25551 Hohenlockstedt

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

OBJEKTBSCHREIBUNG

In ruhiger Lage von Hitzhusen, eingebettet in ein familienfreundliches Wohngebiet, präsentiert sich dieses im Jahr 2023 errichtete Massivbau-Einfamilienhaus als echtes Juwel auf einem sonnigen Grundstück von 586 m². Die stilvolle Klinkerfassade mit hochwertigem Verblendstein verleiht dem Gebäude nicht nur Charakter, sondern auch zeitlose Eleganz.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 205 m² plus einer ca. 49 m² großen Doppelgarage mit Abstellraum bietet das Haus ein durchdachtes Raumkonzept für anspruchsvolles Wohnen und moderne Familienbedürfnisse. Die Südwest-Terrasse, die gepflegte Rasenfläche (inkl. Mähroboter) und die Dachterrasse im Obergeschoss laden zu entspannten Stunden im Freien ein.

Neben einer stilvollen Architektur besticht die Immobilie durch ein exklusives Ausstattungspaket – von der hochwertigen Küche mit Marken-Einbaugeräten über ein Smart-Home-System von Loxone, das Beleuchtung, Rollläden, Heizung, Alarmanlage und Zugänge steuert, bis hin zur energieeffizienten Haustechnik mit PV-Anlage (14 KWp zzgl. 9,2 KW Speicher) und Luft-Wasser-Wärmepumpe.

Dank Energieeffizienzklasse A+ genießen Sie nicht nur zeitgemäßen Wohnkomfort, sondern profitieren auch von nachhaltiger und zukunftsorientierter Technik.

Dieses Haus verbindet modernes Design mit Funktionalität, Technik und Wohnqualität – ein Ort, an dem Alltag zu Lebensqualität wird.



FACHBETRIEB
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

DIRK KAGE BAUUNTERNEHMEN GMBH

Kieler Str. 33b | 25551 Hohenlockstedt

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

AUSSTATTUNG



- Massive Bauweise mit Kalksandstein sowohl Hintermauerwerk als auch Innenwände
- Hochwertiges Verblendmauerwerk
- Geschosshöhen jeweils ca. 2,70 m
- engobierte Tondachziegel
- Schornstein
- Ausgebauter Spitzboden inkl. OSB-Fußboden
- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung, innenliegenden Sprossen und RC2N Sicherheitsbeschlägen
- elektrische Aluminiumrollläden
- Terrassentüren mit niedrigen Bodenschwellen
- Luft-Wasser-Wärmepumpe Wolf CHC07 (Zu- und Abluftauslässe über die Decken)
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher
- Smart-Home-System von Loxone inkl. Licht, Heizung, Rollläden, Alarmanlage & Türzugang
- Alarmanlage
- Innentüren in ca. 2,11 m inkl. Smart-Lock der Fa. Griffwerk
- Hochwertige Fußbodenfliesen in 60 x 120 cm
- Design-Vinylboden in den Wohnräumen
- Garage mit elektrischem Sektionaltor inkl. Abstellraum und direktem Hauszugang
- Mähroboter für die Rasenfläche

FACHBETRIEB
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

DIRK KAGE BAUUNTERNEHMEN GMBH

Kieler Str. 33b | 25551 Hohenlockstedt

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



- **Diele**

Großzügiger Eingangsbereich mit stilvollen Bodenfliesen (60 x 120 cm), Eichentreppe mit Stauraum darunter, Treppenbeleuchtung und Bewegungsmelder, Lofttür mit Oberlicht und grauer Verglasung

- **Duschbad**

Ebenerdige Dusche mit Ablaufrinne, Rainshower-Duscharmatur von Hansgrohe, WC und Waschtisch von Villeroy & Boch, Steinberg Armatur, eloxierte Aluminium-Eckschutzschienen

- **Gästezimmer**

Heller Raum mit Vinylboden und 12 cm Hamburger Profil-Sockelleisten

- **Hauswirtschaftsraum**

Waschbecken (Villeroy & Boch), Wäscheabwurfschacht, maßgefertigte Schränke für Waschmaschine und Trockner, Übergang zur Garage

- **Wohn-/Essbereich**

Vinylboden, vorbereiteter Schornstein für späteren Kaminanschluss, Verkabelung für Surround-Anlage





• **Küche/ Speisekammer**

Einbauküche von Wolfsteller mit Keramikarbeitsplatte, Bora-Induktionskochfeld mit integriertem Abzug, Siemens Backofen, Miele-Geschirrspüler mit automatischer Dosierung, Siemens Kühl-/Gefrierkombi, flächenbündige Spüle, versenkbare Steckdosen, Übergang zur Speisekammer

• **Flur**

großzügiger Bereich mit gemauerter Brüstung, Boden in Vinyl, Bewegungsmelder, gedämmte Bodeneinschubtreppe

• **Badezimmer**

Großformatige Fliesen (60 x 120 cm), Acrylbadewanne mit Unterputzarmatur, ebenerdige Dusche mit Rainshower-System, Waschbecken, WC, eingemauerter Spiegelschrank (alles Villeroy & Boch), elektrische Drückerplatte beim WC, integrierte Ablagefächer, Unterputzkasten für Spülbürste, Handtuchheizkörper, LED Deckenspots

• **Arbeitszimmer & Kinderzimmer**

Vinylböden, Hamburger Profil-Sockelleisten

• **Schlafzimmer mit Ankleide**

Direkter Zugang zur Dachterrasse (Brüstung mit Zinkabdeckung und innenseitiger Verkleidung mit Resopal), vorbereitet zur individuellen Gestaltung des Bodenbelags

FACHBETRIEB
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

DIRK KAGE BAUUNTERNEHMEN GMBH

Kieler Str. 33b | 25551 Hohenlockstedt

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



FACHBETRIEB
SEIT 1995

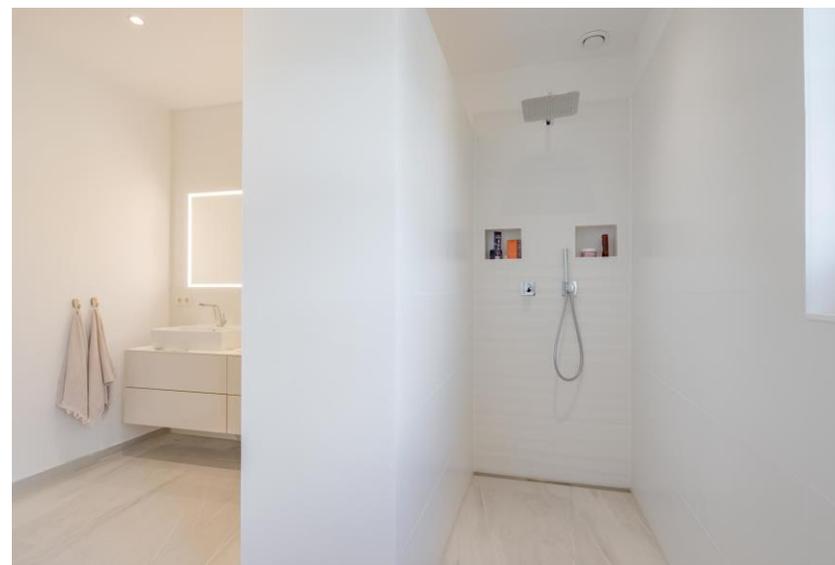


LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

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



FACHBETRIEB
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

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



FACHBETRIEB
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

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

HINWEIS

Zur Verfügung ab 01.05.2025

Es fällt keine Provision auf Haus und Grundstück an.

Eine Besichtigung ist nach Terminabsprache möglich. Stimmen Sie hierzu gerne einen Termin mit mir ab.

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

WEITERE PROJEKTE:



FACHBETRIEB
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG



FESTPREISGARANTIE

DIRK KAGE BAUUNTERNEHMEN GMBH

Kieler Str. 33b | 25551 Hohenlockstedt

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