



Beispielabbildung



## NEUBAU, Zweifamilienhaus

### MODERNES NEUBAU- ZWEIFAMILIENHAUS IM TO- SKANASTIL

Roßkamp 9, 24576 Hitzhusen

- Planungsvorschlag
- Renditeobjekt

---

Wohnfläche:	ca. 196 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 903 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5,5
Zustand:	projektiert
Provision:	Nein

---

**KAUFPREIS: 830.400 €**

FACHBETRIEB  
SEIT 1995



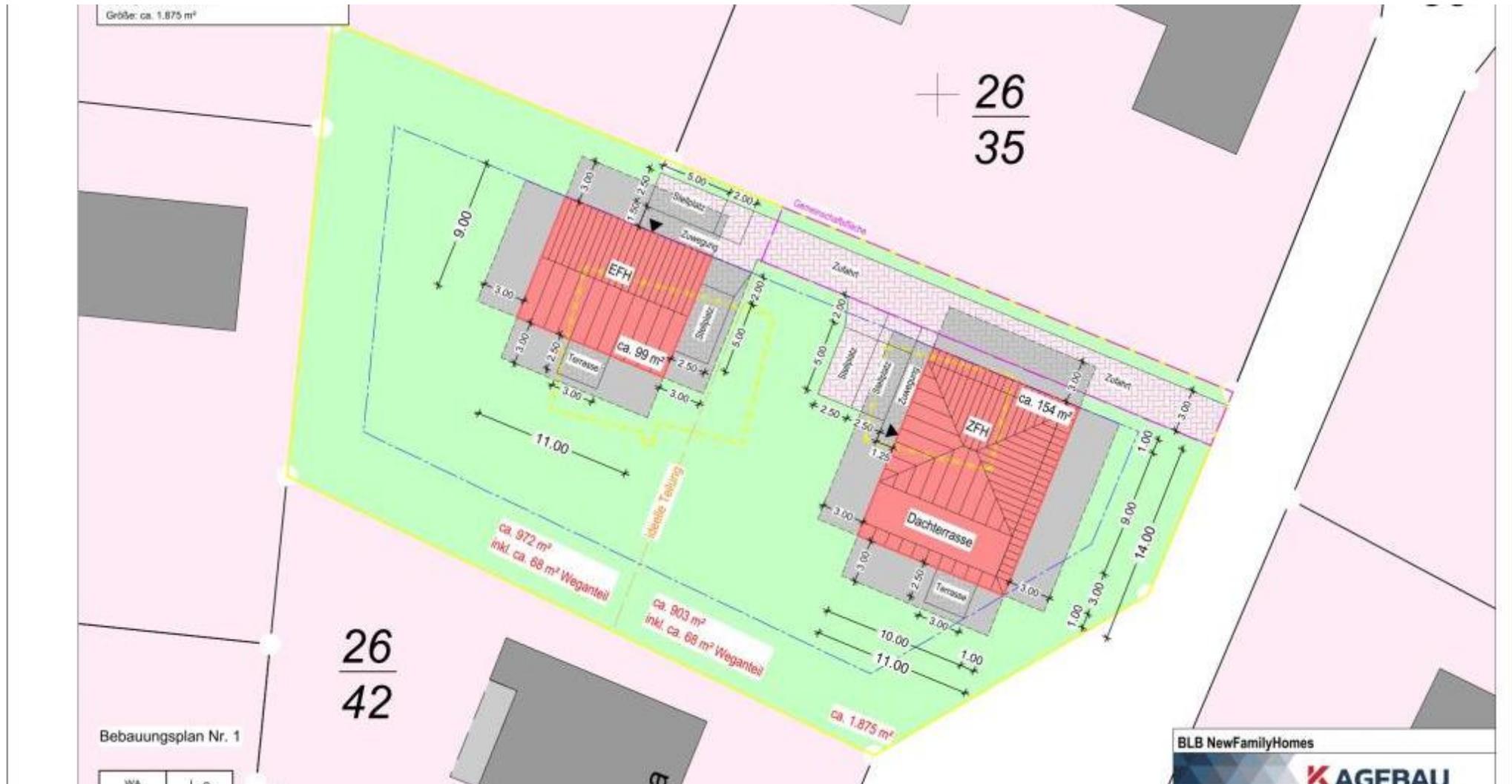
LIEFERFÄHIG



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

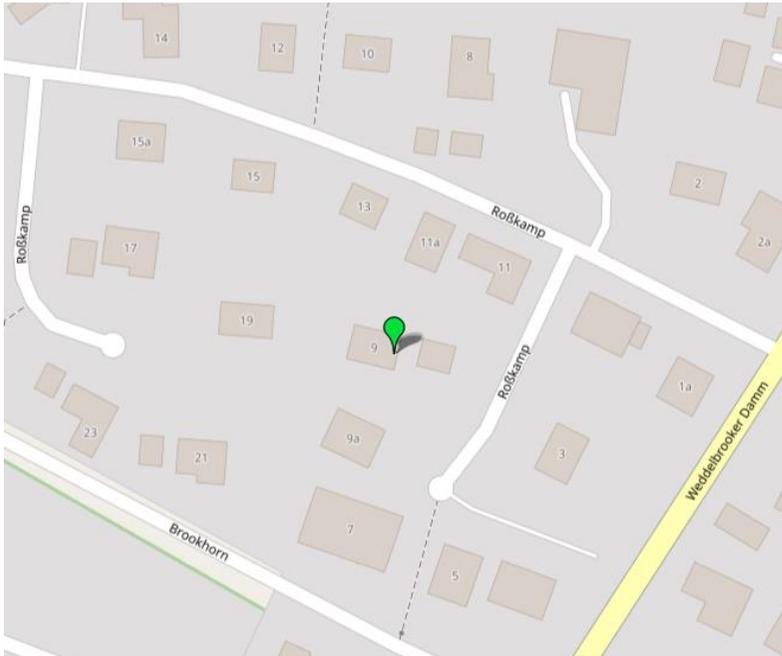


FESTPREISGARANTIE

DIRK KAGE BAUUNTERNEHMEN GMBH

Kieler Str. 33b | 25551 Hohenlockstedt

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



## LAGE

Ihr zukünftiges KAGE-Traumhaus liegt in einer ruhigen Sackgassenlage auf einem großzügigen Grundstück mit Südausrichtung.

Hitzhusen ist eine kleine Ortschaft mit ca. 1.200 Einwohnern in direkter Nachbarschaft an die Kurstadt Bad Bramstedt. Die Gemeinde gehört mit seiner schönen Umgebung, den vielen kleinen Seen und der Auenlandschaft zu den beliebtesten Wohnorten im Kreis Segeberg. Die Gemeinde liegt verkehrsgünstig an der B 206 mit Anbindung an die A7. Zur A7 (Richtung Hamburg oder Flensburg/Kiel) sind es nur wenige Kilometer. Die Fahrt mit dem Pkw in die Hamburger oder Kieler Innenstadt dauert, je nach Verkehrslage, zwischen einer  $\frac{3}{4}$  bis eine Stunde.

Hitzhusen hat einen eigenen Kindergarten, eine Kindertagesstätte sowie eine Grundschule. Darüber hinaus gibt es noch einige Landwirtschafts- und Handwerksunternehmen.

In dem unmittelbar angrenzenden Bad Bramstedt befinden sich alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Außerdem sind im Ort alle weiterführenden Schulen, gute ärztliche Versorgung, sowie das Klinikum und die Schön-Klinik vorhanden.

Durch Busverbindungen nach Wrist besteht der Anschluss an das DB-FernBahnnetz. Bad Bramstedt selbst hat Anschluss an das Bahnnetz der AKN (Hamburg-Neumünster) und somit an den HVV.

**FACHBETRIEB**  
SEIT 1995



**LIEFERFÄHIG**



**FESTPREISGARANTIE**

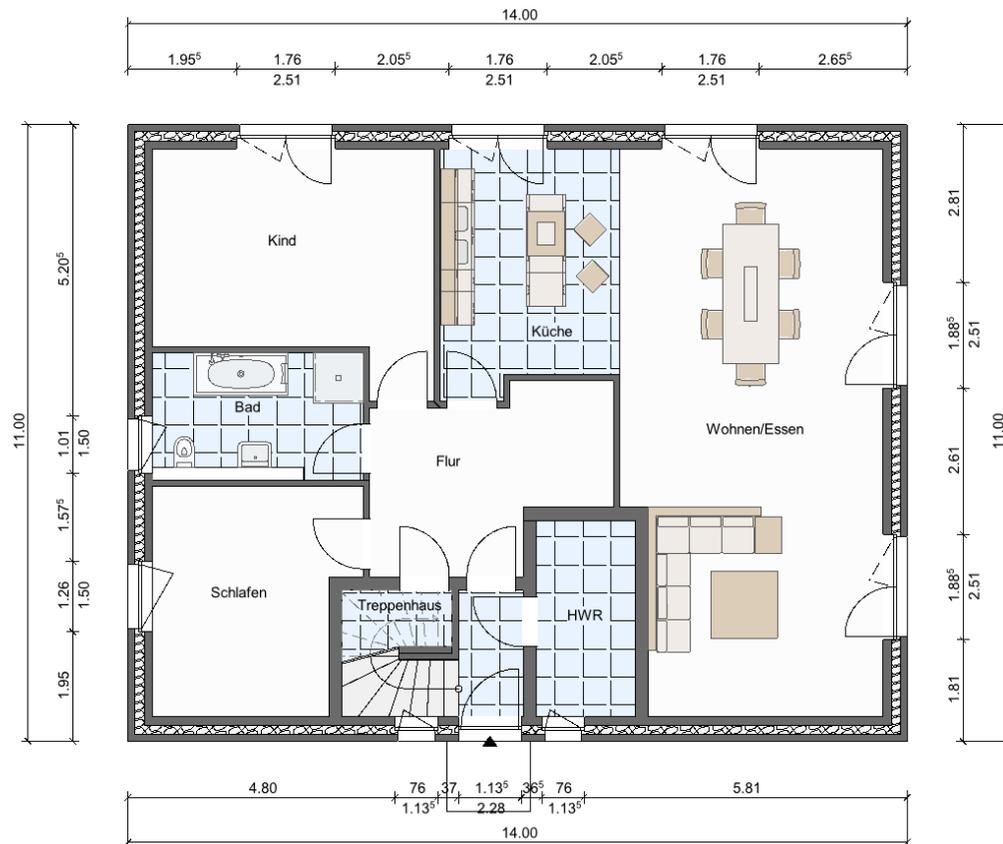
**DIRK KAGE BAUUNTERNEHMEN GMBH**

Kieler Str. 33b | 25551 Hohenlockstedt

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

# GRUNDRISS

## Erdgeschoss



## Raumgrößen

<b>Gesamt:</b>	<b>126,34 m<sup>2</sup></b>
Wohnen/Essen:	46,01 m <sup>2</sup>
Küche:	13,50 m <sup>2</sup>
Flur:	12,07 m <sup>2</sup>
Bad:	8,60 m <sup>2</sup>
Schlafen:	14,03 m <sup>2</sup>
Kind:	18,95 m <sup>2</sup>
HWR:	6,20 m <sup>2</sup>
Treppenhaus:	6,98 m <sup>2</sup>

FACHBETRIEB  
SEIT 1995



LIEFERFÄHIG

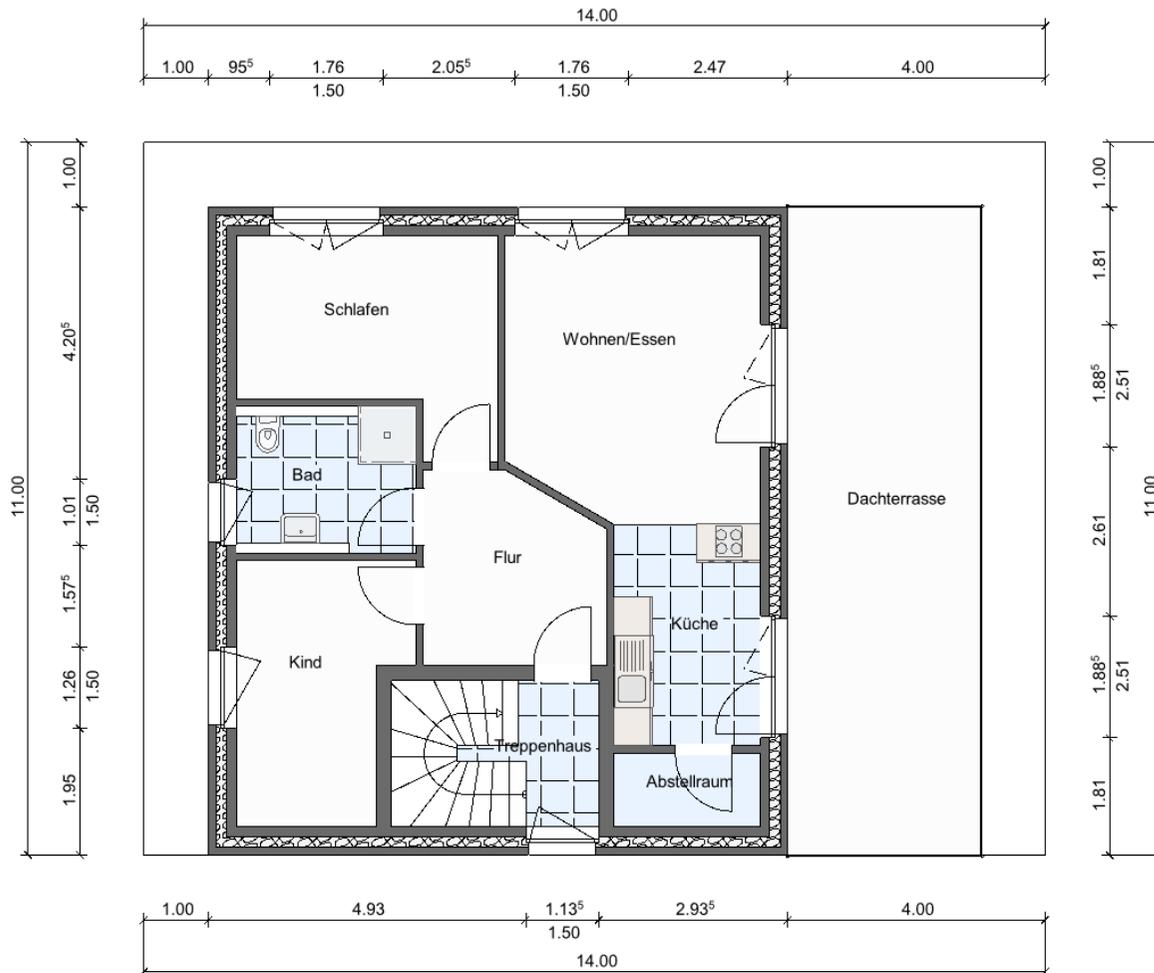


FESTPREISGARANTIE

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

# GRUNDRISS

## Obergeschoss



## Raumgrößen

<b>Gesamt:</b>	<b>92,59 m<sup>2</sup></b>
Wohnen/Essen:	16,82 m <sup>2</sup>
Küche:	7,71 m <sup>2</sup>
Schlafen:	11,37 m <sup>2</sup>
Kind:	9,92 m <sup>2</sup>
Bad:	6,33 m <sup>2</sup>
Flur:	7,86 m <sup>2</sup>
Dachterrasse:	30,00 m <sup>2</sup>
Abstellraum:	2,59 m <sup>2</sup>
Treppenhaus:	2,93 m <sup>2</sup>

**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

Ansicht Osten



Beispielabbildung

Ansicht Süden



Beispielabbildung



## Merkmale:

schlüsselfertig mit Bodenplatte,  
Südausrichtung Balkon/Terrasse,  
Neubau, Dachterrasse, Terrasse,  
Massivbauweise, Walmdach



## Besonderheiten:

Bodentief geflieste Duschen,  
Luft/Wasser-Wärmepumpe, kontrol-  
lierte Be- und Entlüftungsanlage,  
Kunststofffenster, Fußbodenheizung,  
Offene Küche, 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

## 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.

### GENERATION

Wohn-Einheit – Zwei Familien, ein Wohnkonzept

Ob als Mehrgenerationenhaus oder als Vermietungsobjekt, dieses Haus bietet die ideale Lösung für den Bedarf von zwei Wohneinheiten. Viele große Fensterflächen sorgen für reichlich Licht. Neben jeweils einem großzügigen Wohn-Essbereich, einer Küche und dem Schlafzimmer, sowie einem Kinderzimmer, bieten die Wohnungen jeweils einen nützlichen Abstellraum. Die Wohnung im OG verfügt zudem über eine beträchtliche Dachterrasse. Ein gemeinsam genutzter Haustechnikraum im EG rundet das ausgereifte Wohnkonzept ab.



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

## Innenausstattung:

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

**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



Beispielabbildung

#### Haustechnik:

- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Handtuch-Heizkörper in den Bädern
- 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

Im oben genannten Preis ist das geplante Zweifamilienhaus mit allen vorstehend aufgeführten Extras sowie der Grundstücksanteil von ca. 903 m<sup>2</sup> enthalten.

Nicht enthalten sind: Die Ankaufkosten wie Grunderwerbsteuer (6,5 %), die Notar- und Gerichtskosten (ca. 2-3 %) sowie die Baunebenkosten.

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

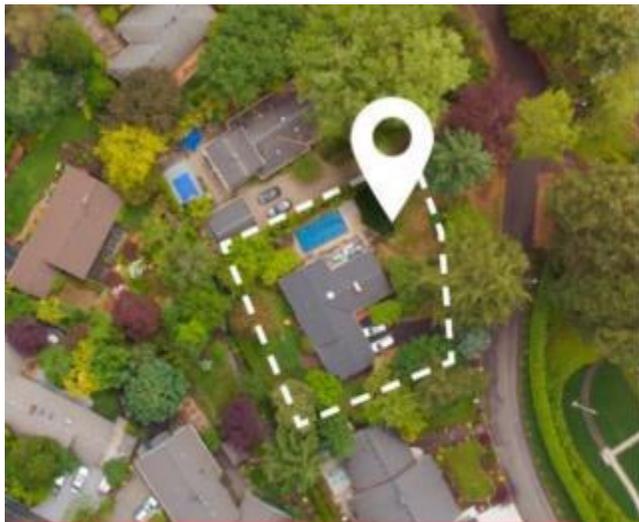


FESTPREISGARANTIE

**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



**VERKAUFSOBJEKTE** 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