

# Bauen, wie Sie leben wollen massiv - individuell - exklusiv



## HAMBURG-RAHLSTEDT-OLDENFELDE



Neubau eines individuell geplanten Einfamilienhauses in ruhiger,  
rückwärtiger Südlage



# Bauen, wie Sie leben wollen massiv - individuell - exklusiv



## HAMBURG RAHLSTEDT-OLDENFELDE

... liegt im Osten von Hamburg. Die junge Altersstruktur, die grüne Umgebung sowie die ideale Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sind beste Voraussetzungen für junge Familien mit Kindern.



Vervielfältigung mit Zustimmung der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb, Geoinformation und Vermessung  
© Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

### Verkehrsverbindungen:

Die Bushaltestelle „Berner Heerweg“ (Linie 167) liegt nur wenige Gehminuten von dem Grundstück entfernt. Von dort aus gelangen Sie in ca. 5 Fahrminuten zur U-Bahn-Station Berne (U1). In weiteren 20 Fahrminuten erreichen Sie in die Hamburger Innenstadt. Mit dem PKW gelangen Sie über die Bundesstraße 434 in ca. 25 Minuten in die Hamburger Innenstadt. Auch die A1 erreichen Sie über die Abfahrt Stapelfeld in ca. 20 Fahrminuten.

### Kitas und Schulen:

Auf für die Kleinsten ist gesorgt. So befinden sich in der Kamminer Straße 2/4 ein Kindergarten sowie eine Grundschule. Einen weiteren Kindergarten finden Sie in der Bekassinenu. Weiterführende Schulen sind ebenfalls im Umfeld vorhanden. Mehr Infos finden Sie unter [www.hamburg.de](http://www.hamburg.de).

### Einkaufsmöglichkeiten:

Alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken Banken sind im nahen Umfeld gelegen. Für ausgiebige Shoppingtouren lädt ein Besuch im neuen Einkaufszentrum Farmsen oder im Alstertal-Einkaufszentrum in Hamburg Poppenbüttel ein.

### Sport und Freizeitmöglichkeiten:

Der nahe gelegene Greifenberg Park sowie der Berner Gutspark bieten sich idealerweise für ausgiebige Spaziergänge mit Ihrer gesamten Familie an. Zum Abkühlen in den warmen Sommermonaten lädt ein Besuch im benachbarten Strandbad Farmsen ein. Durch die Vielzahl von Sportvereinen ist für jeden etwas dabei. Von Fußball, Eishockey über Tennis oder Hockey.

# Bauen, wie Sie leben wollen massiv - individuell - exklusiv



## DAS GRUNDSTÜCK

Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen Anwohnerstraße. Die Umgebung ist geprägt von einer Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung. Auf dem ca. 1.400 m<sup>2</sup> großen Grundstück entstehen ein Doppelhaus sowie ein Einfamilienhaus. Der EFH-Bauplatz liegt im hinteren Teil des Grundstückes. Die Terrasse ist optimal nach Süd/West ausgerichtet und lädt zum Verweilen ein. Hier können Ihre Kinder noch im Grünen aufwachsen.







# Bauen, wie Sie leben wollen massiv - individuell - exklusiv



## BAUNEKEN- UND HAUSANSCHLUSSKOSTEN

Die Angebote für die Bauneben- und Hausanschlusskosten wurden bereits für Sie eingeholt. Bei der Organisation dieser Leistungen stehen wir Ihnen zur Seite. Die Aufträge werden von Ihnen als Bauherr/ Grundstückseigentümer direkt mit den entsprechenden Behörden bzw. Firmen abgerechnet. Die Bauneben- und Hausanschlusskosten setzen sich wie folgt zusammen:

- Bauherrenhaftpflicht-, Bauwesen- und Feuerversicherung
- Baugenehmigungsgebühren
- Vermessungskosten für Gebäudeabsteckung- und Einmessung
- Abriss, Rodung, Baureifmachung des Grundstückes, Erstellung einer Baustraße
- Einholung der Kampfmittelfreiheit
- Erdarbeiten, wie Abfuhr überschüssiger Boden, Anfuhr von Füllsand
- Baustellenüberfahrt
- Herstellung und Verbrauch von Baustrom- und Bauwasser
- Herstellung Hausanschlüsse wie Wasser, Schmutz- und Regenentwässerung
- Stromversorgung sowie Leerrohre im Außenbereich für z.B. für Telefon

## FRAGEN UND NOTIZEN ZUM OBJEKT

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



# Bauen, wie Sie leben wollen massiv - individuell - exklusiv



## DAS HAUS OHNE KELLER (mit WDVS und Putzfassade)



### Nachfolgend aufgeführte Besonderheiten/Leistungen sind im Angebotspreis enthalten:

- ✓ Hauserstellung in Massivbauweise gemäß beigefügter Baubeschreibung
- ✓ ca. 693 m<sup>2</sup> Grundstücksanteil inkl. anteiliger Zufahrt.
- ✓ inkl. Fundamentplatte
- ✓ entspricht den Anforderungen für ein KfW-Effizienzhaus 55 nach ENEC 04/2016 mit Erdwärmepumpe, dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Fußbodenheizung im EG und OG mit Einzelraumregelung, Fenster mit 3-fach Verglasung, 10 cm Untersohlendämmung – dadurch erhalten Sie attraktive Förderungen durch die KfW-Bank
- ✓ Wärmeverbundsystem mit weißer Putzfassade und anthrazitfarbenen Sockelverblend
- ✓ 43 °Satteldach – Eindeckung mit Tondachpfannen – Dachunterschläge in Kunststoff weiß
- ✓ 2 charmante Kapitängiebel mit bodentiefen Fenstern – bieten viel Licht und eine optimale Ausnutzung im Obergeschoss
- ✓ ca. 16 m<sup>2</sup> Ausbaureserve im Studio (ca. 23 m<sup>2</sup> Bodenfläche bis 1 m Höhe) – bietet Platz für ein weiteres Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer
- ✓ hochwertige Kunststoff-Fenster – außen anthrazit, innen weiß mit einbruchhemmenden Sicherheitsbeschlägen im EG (RC2N) und abschließbaren Fenstergriffen im EG und OG
- ✓ formschöne geschlossene Massivholztreppe mit zusätzlichem Abstellraum im Erdgeschoss
- ✓ 1 Duschbad und 1 Wannenbad mit ebenerdigen Duschen
- ✓ Bauzeit- und Festpreisgarantie
- ✓ 5 Jahre Gewährleistung gem. BGB
- ✓ 5 %-tiger Sicherheitseinbehalt von jeder Baurate durch den Bauherrn
- ✓ baubegleitende Qualitätskontrolle durch TÜV/DEKRA = Mehrwertgarantie für Ihr Haus

<b>Einfamilienhaus inkl. ca. 693 m<sup>2</sup> Grundstücksanteil</b> (in dem anteiligen Grundstückskaufpreis ist bereits eine Courtage von 6,25 % enthalten)	<b>528.900,- €</b>
zzgl. anteilige Bauneben- und Hausanschlusskosten, ca.	54.000,- € *
<b>VERKAUFSPREIS gemäß KfW-Effizienzhaus 55 nach ENEC 2016</b>	<b>582.900,- €**</b>
zzgl. Mehrkosten für Studio Komplettausbau lt. Baubeschreibung	16.700,- €

\* Alle genannten Verkaufspreise verstehen sich zzgl. der Kosten für Maler- u. Bodenbelagsarbeiten, Einbauküche, Außenanlagen wie Pflasterarbeiten, Anlegen der Terrasse und Gartengestaltung, Notar- und Gerichtskosten sowie die Grunderwerbssteuer.

\*\* Förderung durch die KfW-Bank mit zinsgünstigen Darlehen [www.kfw-foerderbank.de](http://www.kfw-foerderbank.de)



# Bauen, wie Sie leben wollen massiv - individuell - exklusiv



## DAS HAUS OHNE KELLER (mit Verblendfassade)



### Nachfolgend aufgeführte Besonderheiten/Leistungen sind im Angebotspreis enthalten:

- ✓ Hauserstellung in Massivbauweise gemäß beigefügter Baubeschreibung
- ✓ ca. 693 m<sup>2</sup> Grundstücksanteil inkl. anteiliger Zufahrt.
- ✓ inkl. Fundamentplatte
- ✓ entspricht den Anforderungen für ein KfW-Effizienzhaus 55 nach ENEC 04/2016 mit Erdwärmepumpe, dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Fußbodenheizung im EG und OG mit Einzelraumregelung, Fenster mit 3-fach Verglasung, 10 cm Untersohlendämmung – dadurch erhalten Sie attraktive Förderungen durch die KfW-Bank
- ✓ hochwertige Verblendfassade (Wert: 700,-€ brutto/1000 Stück) – bietet eine große Auswahl
- ✓ 43 °Satteldach – Eindeckung mit Tondachpfannen – Dachunterschläge in Kunststoff weiß
- ✓ 2 charmante Kapitängiebel mit bodentiefen Fenstern – bieten viel Licht und eine optimale Ausnutzung im Obergeschoss
- ✓ ca. 15 m<sup>2</sup> Ausbaureserve im Studio (ca. 21 m<sup>2</sup> Bodenfläche bis 1 m Höhe) – bietet Platz für ein weiteres Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer
- ✓ hochwertige weiße Kunststoff-Fenster – mit einbruchhemmenden Sicherheitsbeschlägen im EG (RC2N) und abschließbaren Fenstergriffen im EG und OG
- ✓ formschöne geschlossene Massivholztreppe mit zusätzlichem Abstellraum im Erdgeschoss
- ✓ 1 Duschbad und 1 Wannenbad mit ebenerdigen Duschen
- ✓ Bauzeit- und Festpreisgarantie
- ✓ 5 Jahre Gewährleistung gem. BGB
- ✓ 5 %-tiger Sicherheitseinbehalt von jeder Baurate durch den Bauherrn
- ✓ baubegleitende Qualitätskontrolle durch TÜV/DEKRA = Mehrwertgarantie für Ihr Haus

<b>Einfamilienhaus inkl. ca. 693 m<sup>2</sup> Grundstücksanteil</b> (in dem anteiligen Grundstückskaufpreis ist bereits eine Courtage von 6,25 % enthalten)	<b>530.900,- €</b>
zzgl. anteilige Bauneben- und Hausanschlusskosten, ca.	54.000,- € *
<b>VERKAUFSPREIS gemäß KfW-Effizienzhaus 55 nach ENEC 2016</b>	<b>584.900,- €**</b>
zzgl. Mehrkosten für Studio Komplettausbau lt. Baubeschreibung	16.500,- €

\* Alle genannten Verkaufspreise verstehen sich zzgl. der Kosten für Maler- u. Bodenbelagsarbeiten, Einbauküche, Außenanlagen wie Pflasterarbeiten, Anlegen der Terrasse und Gartengestaltung, Notar- und Gerichtskosten sowie die Grunderwerbssteuer.

\*\* Förderung durch die KfW-Bank mit zinsgünstigen Darlehen [www.kfw-foerderbank.de](http://www.kfw-foerderbank.de)

# Bauen, wie Sie leben wollen massiv - individuell - exklusiv



## DAS HAUS MIT KELLER (mit WDVS und Putzfassade)



### Nachfolgend aufgeführte Besonderheiten/Leistungen sind im Angebotspreis enthalten:

- ✓ inkl. 2,50 m hoher Vollkeller (Rohbaumaß) mit einer zusätzlichen Perimeterdämmung an den Außenwänden, 10 cm Untersohldämmung sowie schwimmenden Estrich im gesamten Keller
- ✓ der gesamte Keller erhält eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- ✓ 2 Räume im Souterrain sowie der Kellerflur in Wohnqualität ausgebaut: je Raum 1 großes Wohnraumfenster, dabei wird der sichtbaren Bereich der Abböschung (außen) mit der gleichen Wärmedämmverbundfassade verkleidet wie im EG. Die äußere Gestaltung der Abböschung gehört zur Gartengestaltung, Innenwände verputzt
- ✓ sonst wie Haus ohne Keller mit WDVS und Putzfassade

### In den Bauneben- u. Hausanschlusskosten sind zusätzlich folgende Leistungen enthalten:

- Abfuhr überschüssiger Boden, Anfuhr von Füllsand
- Lichtschachtentwässerung mit Spülrohren, Schacht und Pumpe
- Erhöhung der Hausanschlusskosten wegen notwendiger Kernbohrungen
- Erhöhung einiger Gebühren

<b>Einfamilienhaus inkl. ca. 693 m<sup>2</sup> Grundstücksanteil</b> (in dem anteiligen Grundstückskaufpreis ist bereits eine Courtage von 6,25 % enthalten)	<b>583.900,- €</b>
zzgl. anteilige Bauneben- und Hausanschlusskosten, ca.	73.000,- €*
<b>VERKAUFSPREIS gemäß KfW-Effizienzhaus 55 nach ENEC 2016</b>	<b>656.900,- €**</b>
zzgl. Mehrkosten für Studio Komplettausbau lt. Baubeschreibung	16.700,- €

\* Alle genannten Verkaufspreise verstehen sich zzgl. der Kosten für Maler- u. Teppicharbeiten, Einbauküche, Außenanlagen wie Pflasterarbeiten, Anlegen der Terrasse und Gartengestaltung, Notar- und Gerichtskosten sowie die Grunderwerbssteuer.

\*\* Förderung durch die KfW-Bank mit zinsgünstigen Darlehen [www.kfw-foerderbank.de](http://www.kfw-foerderbank.de)