

EXPOSÉ

Familienraum in Niendorf: Neubau zum Festpreis!

Courtagefrei!

**In sehr guter Lage in Hamburg-Niendorf
entsteht in massiver Bauweise ein modernes Stadthaus im Verbund.**



Bauort

Blankenburger Weg 11d

22457 Hamburg-Schnelsen

Liebe Bauherrin,

lieber Bauherr,

das Eigenheim ist für viele ein Rückzugsort für sich und die Familie und Mittelpunkt des eigenen Lebens. Wer sich den Traum vom eigenen Zuhause erfüllen möchte, sieht sich zunächst jedoch mit zahlreichen Fragen und Herausforderungen konfrontiert. Sowohl finanziell als auch in der Komplexität der Planung gibt es zahlreiche Dinge zu beachten.

Gut, wenn man in dieser Phase, von der Idee bis zur Schlüsselübergabe einen zuverlässigen Partner an seiner Seite hat. Mit großer Erfahrung und maximaler Transparenz schaffen wir stets eine vertrauensvolle Basis für die Zusammenarbeit mit unseren Kunden.

Vereinbaren Sie mit uns einen Termin für ein kostenloses Erstgespräch. Unsere qualifizierten Mitarbeiter können auf Basis Ihrer Wünsche bereits hilfreiche Tipps, erste Einschätzungen zur Umsetzbarkeit und passende Lösungen bieten.

Natürlich unverbindlich und kostenfrei !

Ihr Ansprechpartner für dieses Projekt:



Jan Zühlsdorff

0179 - 1077846

jzu@z-i-n.de

Projektiert haben wir für Sie ein Doppelhaus, das unter modernsten energetischen Gesichtspunkten gebaut werden soll.

Hier einige Highlights

- ☐ Toplage in HH-Niendorf
- ☐ Garantierte Bauzeit – Maximal 9 Monate
- ☐ KfW 40 „Klimafreundliches Wohngebäude“
- ☐ Energieeffizientes Heizen
- ☐ Wohlige Wärme - Luftwasserwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- ☐ Angenehmes Klima - Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- ☐ Top- Dämmung bei allen Bauteilen
- ☐ Optimale Aufteilung - 5, 6 oder 7 Zimmer möglich
- ☐ Ausgebautes Dachgeschoss mit 2 Räumen bereits inklusive
- ☐ Wohn-Esszimmer mit offener oder geschlossener Küche
- ☐ Gäste-WC mit zusätzlicher Dusche möglich
- ☐ Vollbad mit Badewanne und bodentiefer Dusche bereits inklusive
- ☐ Hochwertige Putzfassade
- ☐ Hoher Wiederverkaufswert
- ☐ All-inclusive-Versicherungspaket
- ☐ Zuverlässiger Baupartner – außergewöhnlich gute Bonität
- ☐ Frei planbare Grundrisse
- ☐ Ausnahmslos hochwertige Markenbaustoffe
- ☐ Garantierter Festpreis bei Baubeginn innerhalb von 12 Monaten nach Vertrag

Lagebeschreibung

Niendorf – ein Stadtteil zwischen Grosstadttrubel und Idylle

Sie mögen es weder rein ländlich noch urban? Dann ist das beschauliche Niendorf genau das Richtige für Sie und Ihre Liebsten. Und das liegt nicht nur, aber auch am beliebten Niendorfer Gehege. Das uneingeschränkte Herz von Niendorf bildet die Fußgängerzone Tibarg mit ihrem reichhaltigen Angebot an Einzelhandel, Gewerbe und Gastronomie sowie dem Tibarg Center als absoluten Publikumsmagneten. Aber auch für den Nachwuchs wird in Niendorf selbstverständlich bestens gesorgt. Ein reichhaltiges Freizeit- und Sportangebot, Kindergärten sowie diverse Schulformen finden sich vor Ort und bieten den Kleinen beste Voraussetzungen für einen unbeschwerten und nahezu perfekten Start ins Leben.

Hier fühlt sich die ganze Familie wohl!

Lageplanskizze



Zuhause im Norden®

Ausführendes Bauunternehmen



Unsere Inklusiv-Leistungen.

01

Ausführung nach
GEG 2020 (Gebäude-
energiegesetz)

06

Erdarbeiten für ihr
Haus, gemäß Bau-
beschreibung

07

Absteckung und
Einmessung des
Gebäudes (vor
Baubeginn)

08

Streifenfundamente
inkl. Bodenplatte &
5 cm Untersohlen-
dämmung

09

12 cm Wanddäm-
mung bzw. 12 cm
WDVS

13

Hauseingangstür auf
Wunsch mit Seiten-
teil feststehend in
Kunststoff

14

Fenster aus Kunst-
stoff, 3-fach verglast,
Ug-Wert 0,6 W/m²*K
mit erhöhtem
Einbruchschutz

15

NEU: Moderne Luftwärmepumpe und
Fußbodenheizung gemäß Baubeschreibung

19

Innentüren mit CPL-
Beschichtung in vielen
verschiedenen Ober-
flächen

20

Innenfensterbänke
in Natur- und Kunst-
stein

21

Bodenfliesen in
Diele, Küche, HWR,
Gäste-WC, Bad mit
Sockelleiste

22

Wandfliesen im Voll-
bad bis Dachschräge
20 m² und im Gäste-
WC bis 8 m²

26

Bauleitung durch
erfahrene und quali-
fizierte Mitarbeiter

27

Bauausführung nur
durch Meisterbetriebe
aus der Region

28

Bauherrenhaftpflichtversicherung,
Bauwesen-Bauleistungsversicherung,
Feuer- Rohbauversicherung



Zuhause im Norden®

02

Freie
Grundriss- und
Außengestaltung

03

Architektenleistung,
Bauantrag und Ent-
wässerungsantrag

04

Erstellen der Statik-
berechnung und des
Wärmebedarfs- und
Energieausweises

05

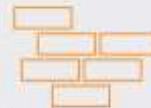
Blower-Door-
Zertifikat

10

Stahlbetondecke
mit Trittschall-
dämmung
(ausgenommen
Bungalow-Haustypen)

11

Massive Innenwände im
Erdgeschoss und Obergeschoss.
Dachstuhl aus Konstruktionsvollholz
mit 24 cm Dämmung



12

Nebeneingangstür
im HWR in Kunst-
stoff in vier verschie-
denen Varianten

17

Wandhängende WCs von Villeroy & Boch,
mit Abmauerung und Unterputzpülkasten,
Waschtisch von Villeroy & Boch, Armaturen von
Hans Grohe

18

Dusche (Superplan
0,9 m x 0,9 m x 2,5 m)
und Badewanne im
Vollbad

19

Elektroanlage inkl.
Zählerschrank,
Elektroarbeiten
n. VDE

24

Geschosstreppe aus
Buchenholz mit Rund-
holzzylinder
(ausgenommen
Bungalow-Haustypen)

25

Gewährleistungszeit
5 Jahre nach BCB



26

Nur Marken- und
Qualitätsbaustoffe

30

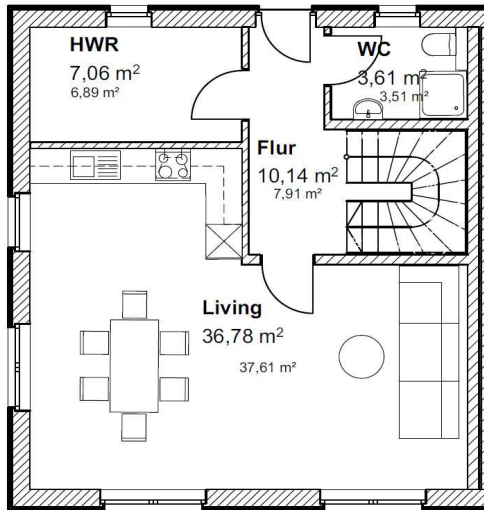
Bautoilette
und Bauschutt-
entsorgung

Gesamtkostenschätzung BV Blankenburger Weg 11d

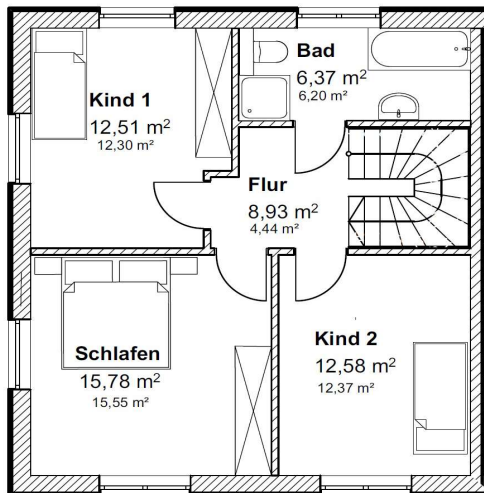
1. Grundstückskosten	Grundstück A
Grundstück	286
Anteil Zufahrt A/B	18
Anteil Zufahrt A/B/C	35
Gesamtgrundstücksanteil	339
Kaufpreis Grundstück	290.000,00 €
Zwischensumme Grundstückskosten:	290.000,00 €
2. Gebäudekosten	135
Architekten-u. Ingenieurleistungen	enthalten
Bauantrag, Statik, Energieausweis, Blower-Door-Test	enthalten
Bauherrenhaftpflicht, Rohbauversicherung	enthalten
KfW-Effizienzhaus 40 mit Luftwärmepumpe, Lüftung	enthalten
Vorplanung, Entwurfsplanung	7.600,00 €
Hauspreis lt. Baubeschreibung	295.600,00 €
Zwischensumme Gebäudekosten inkl. Vorplanung:	303.200,00 €
Inserterter Preis für Haus und Grundstück	593.200,00 €
3. Erschließungskosten	
Bauwasser/-Strom, anteilig	1.500,00 €
Vermessungskosten, Kataster, Absteckung	500,00 €
Zusätzliche Erdarbeiten, anteilig	4.000,00 €
Baustellenüberfahrt/Baustraße, anteilig	1.500,00 €
Hausanschlüsse Strom, Frischwasser, Telefon	4.500,00 €
Schmutzwasser / Regenwasser	6.000,00 €
Zwischensumme Baunebenkosten:	18.000,00 €
4. Erwerbskosten Grundstück	
Grunderwerbsteuer	15.950,00 €
Notarkosten	5.800,00 €
Zwischensumme Erwerbskosten:	21.750,00 €
5. Kosten der Außenanlagen	
Gartenanlage, Mutterboden, Rasensaat	3.500,00 €
Pflasterarbeiten, Zufahrt, Stellplätze, Terrasse	5.000,00 €
Einfriedung, Zäune, Carport	- €
Zwischensumme Aussenanlagen	8.500,00 €
6. Sonstige Nebenkosten	
Einbauküche	- €
Malerarbeiten	- €
Fußbodenbelag in Wohn- und Schlafräumen	- €
Elektro-Mehrausstattung	2.500,00 €
Fliesen-Mehrbemusterung (Größe, Preis)	1.500,00 €
Baugenehmigung	750,00 €
Kosten KfW-40-Energieberater	3.950,00 €
Zwischensumme zusätzliche Ausstattung:	8.700,00 €
Gesamtkosten	650.150,00 €

Grundrisse

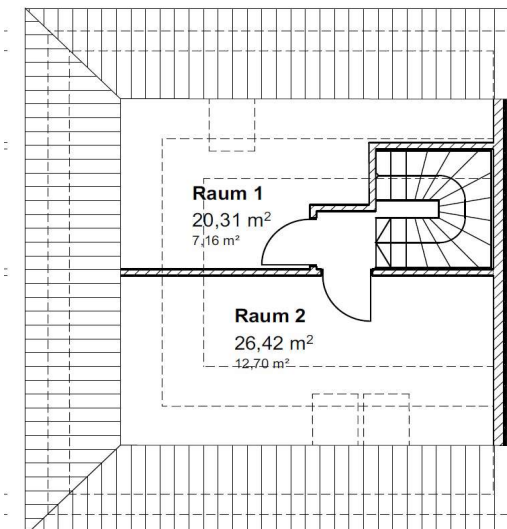
Grundrissbeispiel EG



Grundrissbeispiel OG



Grundrissbeispiel DG



Gut zu wissen

Weiterer Ablauf / Nächste Schritte

- Schritt 1 Besichtigung des Grundstücks
- Schritt 2 Projektbesprechung in unserer Ausstellung
- Schritt 3 Erhalt individualisierter Unterlagen
- Schritt 4 Klärung der grundsätzlichen Finanzierungsmöglichkeit
- Schritt 5 Projektauftrag zur Finanzierungsbeschaffung
- Schritt 6 Vorplanungsgespräch mit der Architektin
- Schritt 7 Erstellung Ihres individuellen Grundrisses
- Schritt 8 Erstellung der gesamten zeichnerischen Unterlagen + Angebotsaktualisierung
- Schritt 9 Auftragserteilung Energieberater bei „KfW-40-Klimafreundliches Gebäude“
- Schritt 10 Kaufvertragsentwurf und Notarterminvereinbarung
- Schritt 11 Finale Finanzierungsbestätigung
- Schritt 12 Grundstückskauf beim Notar
- Schritt 13 Abschluss des Hausvertrages
- Schritt 14 Vertragsbestätigung durch Virtus Massivhaus
- Schritt 15 Planungs-und Bemusterungsgespräch bei Virtus Massivhaus
- Schritt 16 Bemusterung bei Partnerunternehmen: Treppe, Sanitär, Fliesen
- Schritt 17 Bauantrag und Baugenehmigung
- Schritt 18 Ausführungsplanung und Bauanlaufgespräch mit dem Bauleiter
- Schritt 19 Spatenstich und Baubeginn
- Schritt 20 Einzug in Ihr neues Zuhause!

Do it Yourself

Ihren Garten, die Einbauküche sowie die Maler- und Fußbodenarbeiten gestalten Sie selbst nach Ihren Vorstellungen und Ihrem Geldbeutel. Die Außenanlagen, die Erschließung, der KfZ-Stellplatz sowie die Zuwegung zum Haus werden im Rahmen der Hausprojektierung separat angeboten und separat beauftragt.

Projektauftrag zur Finanzierungsbeschaffung

Bereits vor dem Grundstücks-und Hauskauf realisieren wir Ihre Grundrissgestaltung in allen Geschossen nach Ihren Wünschen und Vorstellungen und erstellen bzw. beschaffen alle erforderlichen Unterlagen für Ihre Finanzierung im Rahmen des Projektauftrages zur Finanzierungsbeschaffung.

Auftragserteilung Energieberater

Eine Energetische Baubegleitung ist für das Darlehen der KfW unerlässlich. Bereits vor dem Finanzierungsabschluss muss der Wärmeschutznachweis sowie die KfW-Online-Bestätigung inkl. Antragsnummer vorhanden sein.

In der Beispiel-Gesamtkostenschätzung sind diese Kosten bereits berücksichtigt.