

# Exposé

## Reihenhaus in Oststeinbek

**Kurz vor Fertigstellung - Letzte Einheit! Provisionsfrei -  
185 m<sup>2</sup> Neubau inkl. Grundstück**



 **WASA Home GmbH**  
Der Weg zum Traumhaus

**Objekt-Nr. OM-313693**

**Reihenhaus**

Verkauf: **460.000 €**

Ansprechpartner:  
Hr. Olkusnik  
Telefon: 0170 6514004

Kohlbergen 27g  
22113 Oststeinbek  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	185,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Suchen Sie ein qualitativ hochwertiges Zuhause, in dem Ihre Familie über Generationen leben kann? Eine solide Immobilienanlage, die Ihnen neben Wohnkomfort auch Vermögensaufbau bietet? Unser neues Reihenhaus könnte genau Ihren Vorstellungen entsprechen.

Das Haus im Detail:

- Ca. 185 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche auf 3 Ebenen (EG 71 m<sup>2</sup>, 1. OG 55 m<sup>2</sup>, DG 59 m<sup>2</sup>)
- 3 große Schlafzimmer im 1. OG, zusätzliches Studio/Gästezimmer im Dachgeschoss (Dachgeschoss wird nicht Ausgebaut übergeben.)
- Offene Wohnküche und geräumiger Wohnbereich
- Flexible Gestaltungsmöglichkeiten beim Innenausbau
- inkl. sonniger Südterrasse
- je Wohneinheit 2 Parkplätze am Objekt (vgl. Lageplan - Parkplätze № 5+6)

Qualität und Nachhaltigkeit:

- Massivbauweise mit hochwertigen, langlebigen Materialien
- Optimale Energieeffizienz durch gute Dämmung und moderne Fenster
- Familienfreundlicher Grundriss mit Anpassungsmöglichkeiten
- Ideale Aufteilung für verschiedene Lebensphasen

Attraktive Investition:

- Transparenter Festpreis ohne Zusatzkosten
- Abschlagszahlungen nach Baufortschritt für mehr Kontrolle
- Solide Altersvorsorge durch geringe Betriebskosten

Preise:

Reihenhaus 1 (Kohlbergen 27f) - VERKAUFT

Reihenhaus 2 (Kohlbergen 27g) - VERFÜGBAR - 460.000 € (schlüsselfertig)

Reihenhaus 3 (Kohlbergen 27h) - RESERVIERT - 490.000 € (schlüsselfertig)

Fertigstellung:

4. Quartal 2024 (voraussichtlich Ende Oktober 2024)

Als erfahrener Projektentwickler bieten wir Ihnen Beratung und Unterstützung bei der Realisierung Ihres neuen Zuhauses. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

## Ausstattung

Ausstattung im Überblick: Schlüsselfertig

Wir möchten Ihnen einen klaren Überblick über die Ausstattung unseres Objekts geben, das Ihnen schlüsselfertig übergeben wird:

Inklusive Grundstück

Inklusive Planung und Baugenehmigung

Inklusive Maurer- und Betonarbeiten

Inklusive Dachstuhl, Dacheindeckung mit Dachrinnen und Regenfallrohren

Inklusive Fenster mit 3-fach Verglasung

Inklusive Eingangstür

Inklusive WDVS-Fassade

Inklusive Elektroinstallation

Inklusive Innenputz

Inklusive Rohinstallation Sanitär und Heizung

Inklusive Gastherme (Viessmann/Buderus/Wolf oder ähnlich) inkl. Solarthermieanlage

Inklusive Fußbodenheizung

Inklusive Estrich

Inklusive Dämmung und Trockenbau im Obergeschoss

Inklusive Pflasterarbeiten der Terrasse und der PKW-Stellplätze

Inklusive Hausanschlüsse (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Regenwasser und Telekom)

Schlüsselfertig und individuell ausbaufähig:

Unsere Immobilie wird schlüsselfertig an Sie übergeben. Das bedeutet, dass alle technischen Installationen wie Elektrik, Heizung und Wasserleitungen bereits komplett verlegt sind. Um einziehen zu können, müssen lediglich die letzten Ausbauarbeiten erledigt werden.

Diese Restarbeiten bieten Ihnen den Vorteil, das Haus ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen gestalten zu können. Sie entscheiden selbst über Fliesen, Badausstattung, Wandfarben, Innentüren und Bodenbeläge. So können Sie den Ausbaustandard von einfach und funktional bis hin zu luxuriös wählen - ganz nach Ihren finanziellen Möglichkeiten.

Wir unterstützen Sie dabei gerne und vermitteln Ihnen kompetente Fachunternehmen, die Sie bei diesen individuellen Ausbauarbeiten bestmöglich beraten und unterstützen können. Die hierfür geschätzten Kosten belaufen sich auf ca. 25.000 €.

Für weitere Fragen oder detailliertere Informationen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

#### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Haftungsausschluss

Der Autor hat alle in seinem Bereich bereitgestellten Informationen nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und geprüft. Jedoch übernimmt der Autor keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen. Haftungsansprüche gegen den Autor, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens des Autors kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt.

Alle Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Der Autor behält es sich ausdrücklich vor, Teile der Seiten oder das gesamte Angebot ohne gesonderte Ankündigung zu verändern, zu ergänzen, zu löschen oder die Veröffentlichung zeitweise oder endgültig einzustellen.

Grundrisse, Fotos und Visualisierungen sind als künstlerische Illustrationen zu verstehen. Die Pläne sind nicht maßstabsgetreu und somit nicht zur genauen Maßentnahme geeignet.

Die Visualisierungen sind als beispielhafte Darstellung zu verstehen. Die Abbildungen zeigen Varianten mit Sonderausstattung. (vgl. Pläne und Baubeschreibung).

Die Vermarktung des Grundstückes durch Dritte (u.a. Makler, Bauträger) ohne Zustimmung des Eigentümers ist untersagt. Zuwiderhandlungen werden zur Anzeige gebracht.

Impressum

WASA Home GmbH

Im Hegen 2

22113 Oststeinbek

Tel.: 040 - 75 11 22 25

Fax.: 040 - 75 11 22 26

E-Mail: ws@wasa-home.de

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. (FH) Walid Sahrai, Kfm. Ali Ahmad Ahmadi, Kfm. Daryosch Ahmadi

Eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Lübeck unter HRB 21300 HL

## Lage

Mikrostandort: Ihr neues Zuhause in Oststeinbeks Herz

Diese moderne Reihenhaushaus liegt am östlichen Rand von Oststeinbek, eingebettet in ein etabliertes Wohngebiet. Hier ist der Weg zu Bildung ein kurzer Spaziergang entfernt – Kindergärten und eine Grundschule sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Die Annehmlichkeiten des täglichen Lebens sind in direkter Nähe zu finden: Supermärkte, Restaurants und Ärzte decken Ihre Bedürfnisse umfassend ab und schaffen eine lebendige Nachbarschaft, die das tägliche Leben bereichert.

Makrostandort: Oststeinbek – Wo Stadt und Natur sich begegnen

Oststeinbek, am östlichen Stadtrand der Freien und Hansestadt Hamburg im Kreis Stormarn gelegen, bietet eine ideale Verbindung aus urbanem Komfort und Naturidylle. Die Nahversorgung in dieser Gemeinde ist vorbildlich – eine Vielzahl von Supermärkten und Drogerien sorgen für eine bequeme Einkaufserfahrung. Und wenn Sie das Herz der Stadt Hamburg erreichen möchten, stehen Ihnen Bus, U-Bahn oder Auto zur Verfügung, und das in nur 20 Minuten.

Nicht nur die Innenstadt Hamburgs, sondern auch die nahegelegenen Zentren in Glinde oder Bergedorf bieten eine reiche Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants, die für jeden Geschmack etwas bereithalten.

Für Naturliebhaber und Freizeitaktivisten ist Oststeinbek ein wahres Paradies. Umgeben von Parks und Naturschutzgebieten, bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten und Entspannung in der Natur. Egal, ob Sie gerne spazieren gehen, radfahren oder einfach die frische Luft genießen möchten – hier finden Sie das perfekte Umfeld.

Darüber hinaus begeistert Oststeinbek mit einem vielfältigen Angebot an Sport- und Kulturaktivitäten, die das Gemeindeleben bereichern und für jeden Geschmack etwas bieten.

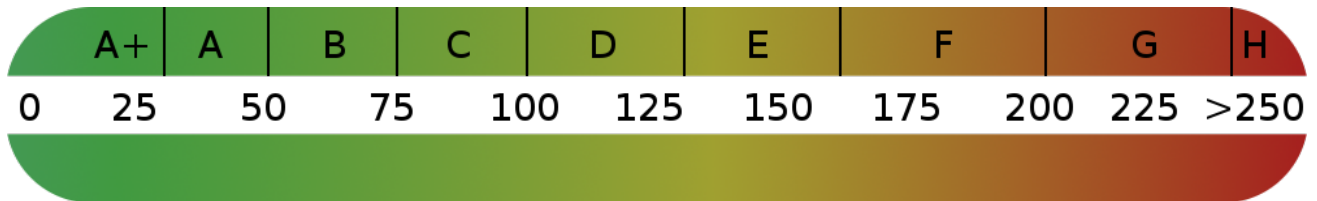
Willkommen in Oststeinbek – wo sich urbanes Leben und natürliche Schönheit in perfekter Harmonie vereinen.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	33,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie

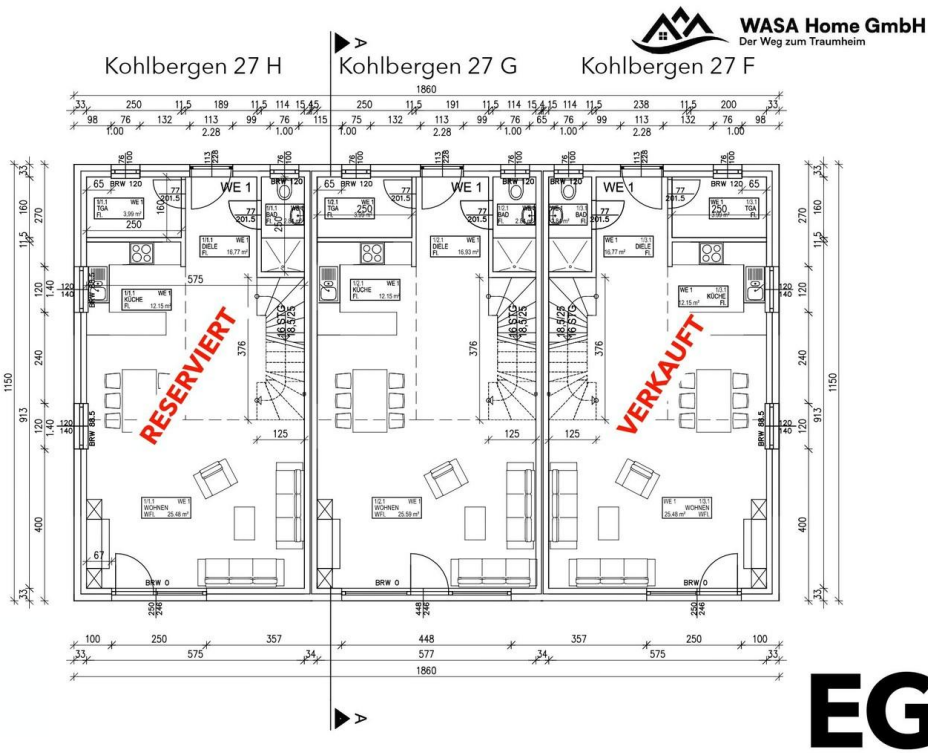
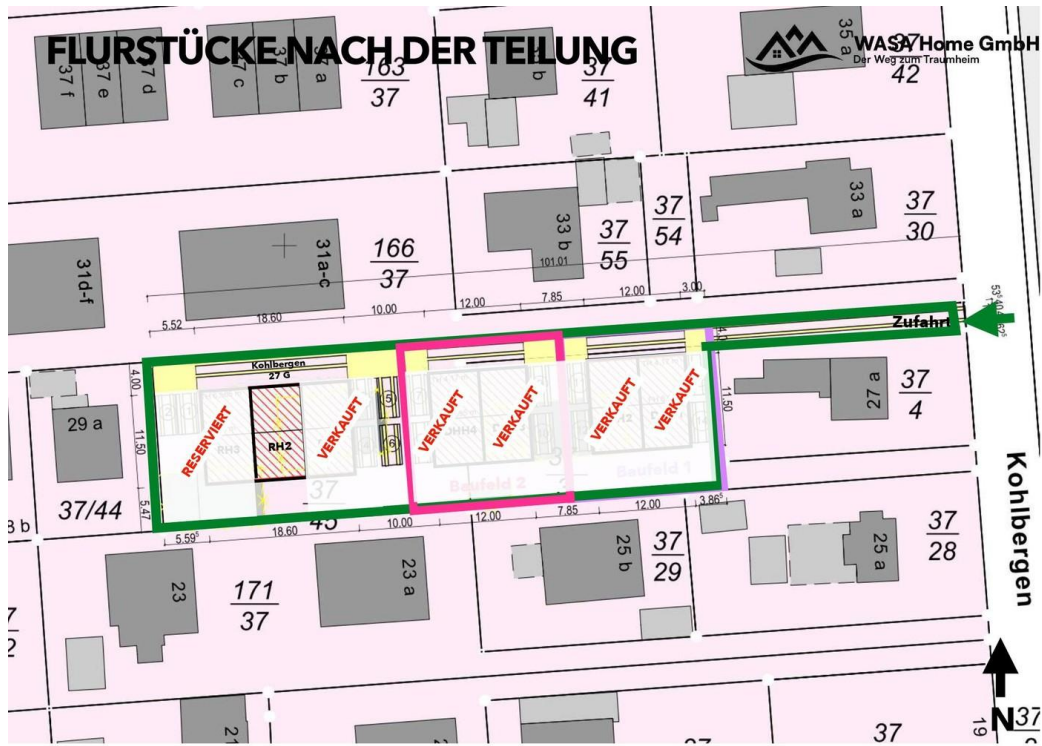
### KERNDATEN



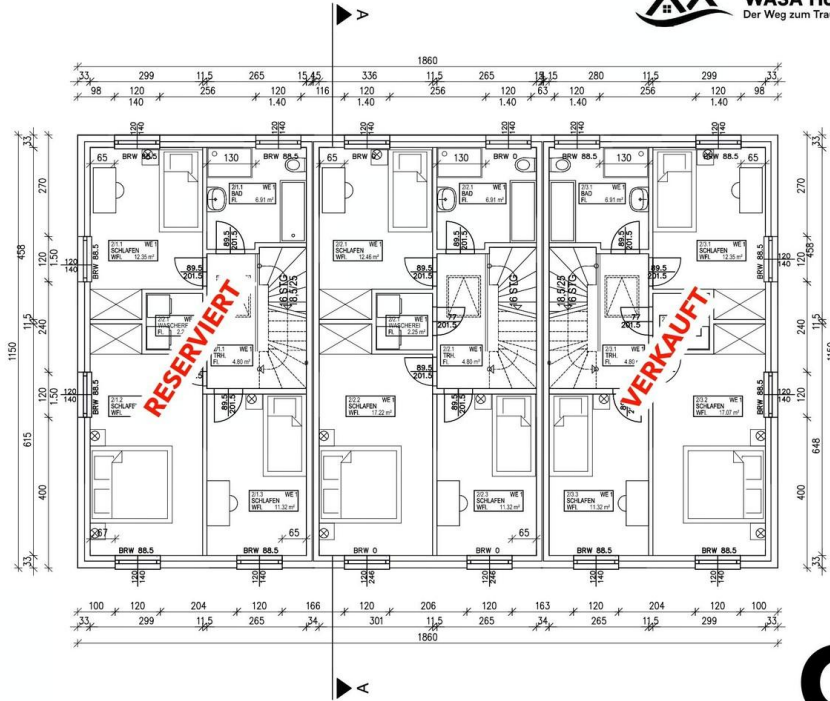
#### NEUBAU VON EINER REIHENHAUSZEILE

Adresse:	Kohlbergen 27f-h in 22113 Oststeinbek
Wohneinheiten:	3 Wohneinheiten
Geschossigkeit:	2 Vollgeschoss + 1 Staffelgeschoss
Wohn- und Nutzfläche:	ca. 125 m² plus ca. 60 m² Ausbaureserve im Dachgeschoss (nach DIN 277)
Energieträger:	Gas inkl. Solarthermie
Verfügbarkeit:	ab sofort
Fertigstellung:	voraussichtlich 4.Q. 2024 (schlüsselfertig)
Preis:	RH 1 - 495.000 € (schlüsselfertig) - VERKAUFT RH 2 - 460.000 € (schlüsselfertig) - NOCH VERFÜGBAR RH 3 - 490.000 € (schlüsselfertig) - RESERVIERT
Provision:	provisionsfrei
Kontakt:	Herr Olkusnik <b>0170 651 4004 / 040 6006 3333</b> <b>info@aws-pe.de</b>

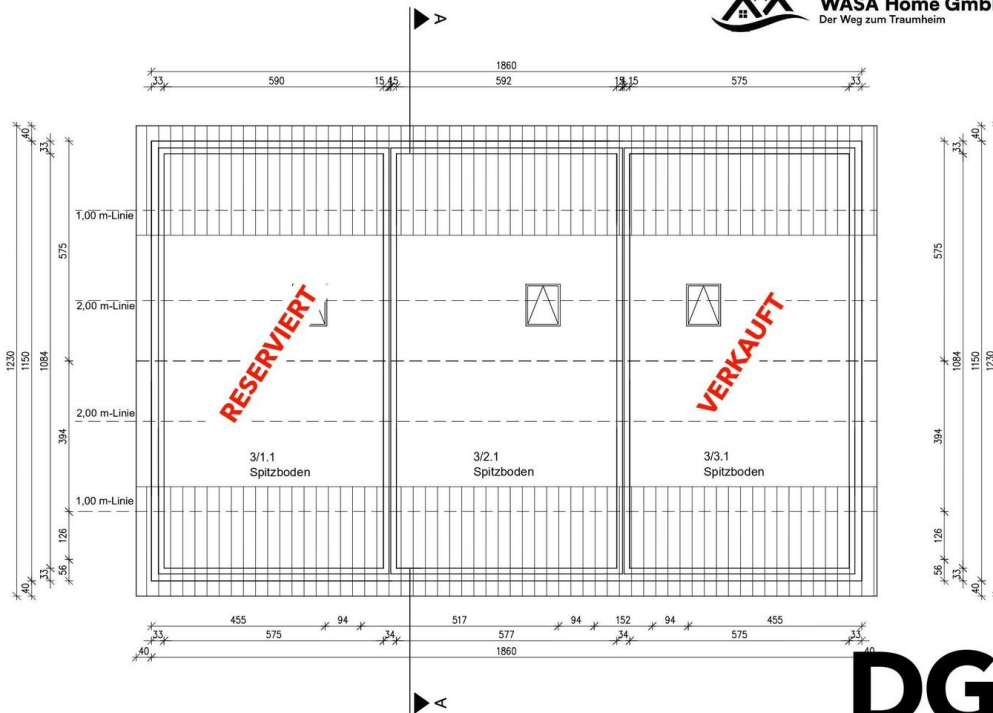
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

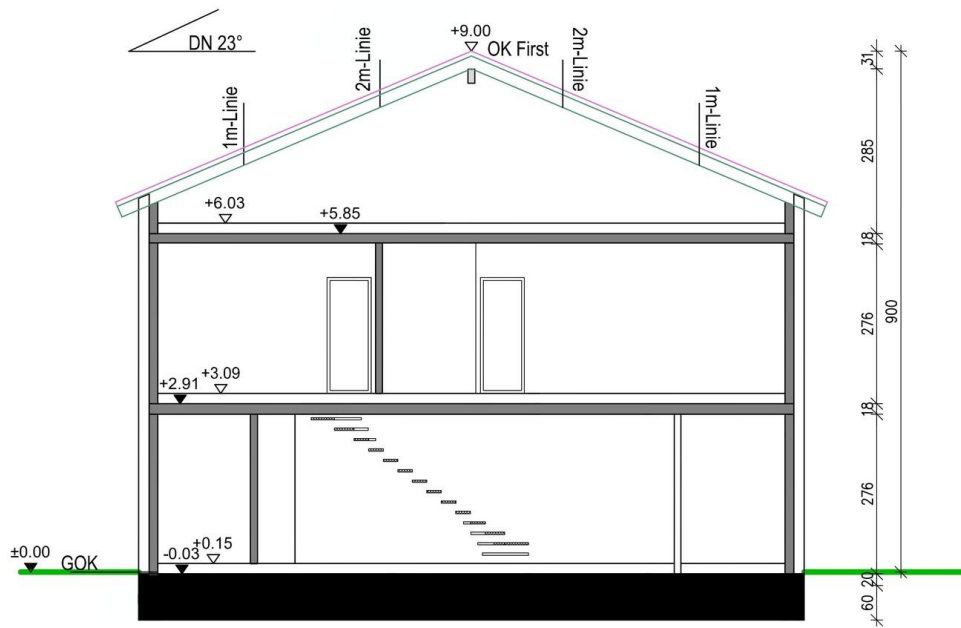


**OG**

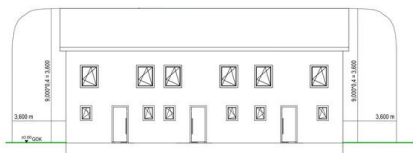


**DG**

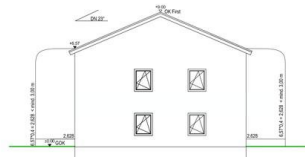
# Exposé - Galerie



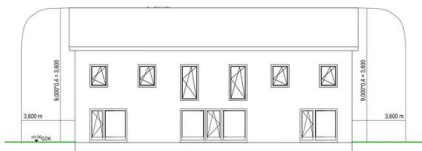
Ansicht Nord



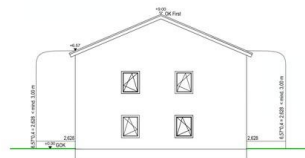
Ansicht Ost



Ansicht Süd



Ansicht von West





# Exposé - Galerie

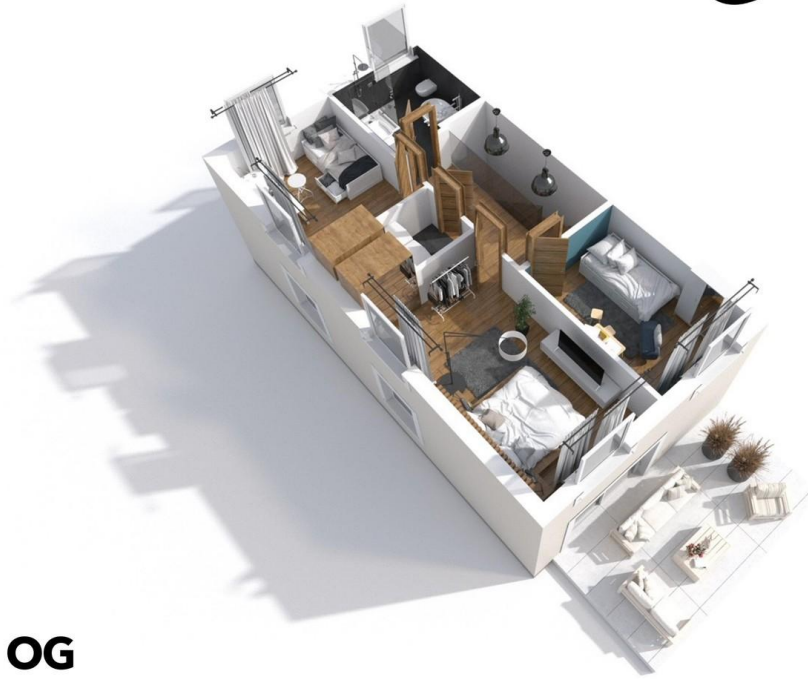


WASA Home GmbH  
Der Weg zum Traumheim



Beispielhafte Visualisierung mit optionaler Ausstattung

# Exposé - Galerie



**OG**

Beispielhafte Visualisierung mit optionaler Ausstattung



**EG**

Beispielhafte Visualisierung mit optionaler Ausstattung

# Exposé - Galerie



**OG**

Beispielhafte Visualisierung mit optionaler Ausstattung



Kohlbergen 27 H

Kohlbergen 27 G

Kohlbergen 27 F



**ANSICHT SÜD**

Beispielhafte Visualisierung mit optionaler Ausstattung

# Exposé - Galerie



Kohlbergen 27 F

Kohlbergen 27 G

Kohlbergen 27 H



## ANSICHT NORD

Beispielhafte Visualisierung mit optionaler Ausstattung



Die Übergabe des Objekts erfolgt wie folgt:

### Schlüsselfertig

- Inklusive Planung und Baugenehmigung
- Inklusive Erdarbeiten
- Inklusive Maurer- und Betonarbeiten
- Inklusive Dachstuhl, Dacheindeckung
- Inklusive Dachrinnen und Regenfallrohren
- Inklusive Fenster mit 3-fach Verglasung (Weiß)
- Inklusive Eingangstür (Weiß)
- Inklusive WDVS-Fassade
- Inklusive Elektroinstallation
- Inklusive Innenputz
- Inklusive Rohinstallation Sanitär und Heizung
- Inklusive Gastherme inkl. Solarthermie
- Inklusive Estrich
- Inklusive Dämmung u. Trockenbauarbeiten (Decke im 1.OG)
- Inklusive Hausanschlüsse (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Regenwasser und Telekom)
- Inklusive Pflasterarbeiten (PKW-Stellplatz und Terrasse)

### Restarbeiten

- Spachtel- und Malerarbeiten
- Innentüren
- Fliesenarbeiten in den Bädern und Badausstattung
- Bodenbeläge
- Das Dachgeschoss kann bei Bedarf ausgebaut werden

Die Restarbeiten für die Bezugfertigkeit werden vom Käufer direkt beauftragt oder in Eigenleistung ausgeführt.

Die Kosten für die Restarbeiten belaufen sich auf ca. 25.000€ im einfachen bis mittleren Standard.

Gerne vermitteln wir Ihnen die entsprechenden Fachunternehmen.

## AUSBAUSTANDARD

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



## SONSTIGE PROJEKTE IN OSTSTEINBEK

### Nr. 1 Zwei Doppelhäuser

Heidlohe 17 a/b -19 a/b

### Nr. 2 - Doppelhaus

Breedenweg 8 a/b

### Nr. 3 - Doppelhaus

Heidlohe 22 a/b

### Nr. 4 - Zwei Doppelhäuser

Kohlbergen 27b-e



# Exposé - Galerie



## Haftungsausschluss

Der Autor hat alle in seinem Bereich bereitgestellten Informationen nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und geprüft. Jedoch übernimmt der Autor keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen. Haftungsansprüche gegen den Autor, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens des Autors kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt.

Alle Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Der Autor behält es sich ausdrücklich vor, Teile der Seiten oder das gesamte Angebot ohne gesonderte Ankündigung zu verändern, zu ergänzen, zu löschen oder die Veröffentlichung zeitweise oder endgültig einzustellen.

Grundrisse und Fotos sind als künstlerische Illustrationen zu verstehen. Die Pläne sind nicht maßstabsgetreu und somit nicht zur genauen Maßentnahme geeignet.

## Hinweis

Die Vermarktung des Grundstückes durch Dritte (u.a. Makler, Bauträger) ohne Zustimmung des Eigentümers ist untersagt. Zuwiderhandlungen werden zur Anzeige gebracht.

Das Dokument ist gegenüber Dritten und streng vertraulich zu behandeln. Jegliche Weitergabe des Dokuments ohne die Zustimmung des Erstellers ist untersagt.

Impressum  
WASA Home GmbH  
Im Hegen 2  
22113 Oststeinbek

Tel.: 040 - 75 11 22 25  
Fax.: 040 - 75 11 22 26