

An den Obstwiesen

Quartier 96.4



An den Obstwiesen – durchdacht, mitgedacht und mit vielen Extras bedacht

Einfach unverbaubar – Ihr neues Eigenheim!

Möglichst im Grünen und bei guter Infrastruktur – so wollen wir wohnen. Im finalen Bauabschnitt entstehen 8 Doppelhaushälften auf höchstem technischen Niveau und in optimaler Lage: Et voilà!

Freuen Sie sich auf Ihr Eigenheim inmitten von Obstwiesen, der Pinnauquelle mit ihren Gewässern und Bauernhöfen, bei denen Sie ganz persönlich Ihre Frühstückseier holen können. Ausgestattet mit Wärmepumpen und mit einer großen Portion Extra-Power aus der Sonne: Moderne Photovoltaik- anlagen sind auf Ihrem Dach platziert und können gern erweitert werden.

Freuen Sie sich auf Ihr Eigenheim inmitten von Obstwiesen, der Pinnauquelle mit ihren Gewässern und von Bauernhöfen, bei denen Sie ganz persönlich Ihre Frühstückseier holen können.

Modern. Pure. Easy.

Schon eine Idee, wie Sie Ihr 'Sweet Home' gestalten wollen? Ob richtig schnuckelig oder von oben bis unten durchgestylt: Die jeweils ca. 133,5 m² großen Häuser mit zusätzlicher Nutzfläche von ca. 54 m² im Keller, eignen sich mit Ihren drei Schlafräumen besonders gut für junge Familien mit Kindern – natürlich aber auch für ein Leben zu zweit. Dann wird aus dem Raum für die Kids eben das perfekte Büro oder auch der Hobbyraum.

Alles auf Grün!

Zusätzlich werden in Ihrem neuen Wohngebiet die angrenzenden Wiesen mit vielen neuen Obstbäumen und einem begrünten Lärmschutzwall versehen. Was meinen Sie? Das Haus haben Sie nun, jetzt fehlt nur noch der zu pflanzende Baum und das Strahlen Ihrer Kinder.

Ausstattung

Planung/Genehmigung

- Die Ausführung erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst, die zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsantrages Gültigkeit haben
- Das Gebäude erfüllt die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG ab 01.01.2023)
- Luftdichtigkeitsprüfung (Blower-Door-Test inkl. Zertifikat) sowie Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- Im Kaufpreis enthalten: Kosten für die Baugenehmigung und Prüfung, Gebäude- und Grundstücksvermessung, Bodenuntersuchung nach Erfordernis, Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Bauwesen- und Feuerrohbausversicherung

Hausanschlüsse

- Im Kaufpreis enthalten: sämtliche Hausanschlussgebühren für die Ver- und Entsorgungsträger wie Strom, Wasser sowie Regen- und Schmutzwasser
- Medienanschlüsse: 1 Hausanschluss für Kabelfernsehen und 1 für Telefon

Rohbau

- Tragende Innenwände: Kalksandstein oder Beton
- Nichttragende Innenwände: Gipskartonwände mit Metallständerwerk, 10 cm dick (ist bei Bedarf dicker)
- Außenwände: aus Porenbetonsteinen mit Dämmung
- Verblendmauerwerk: Fabrikat Olfry bunt Premium NF VMZ 8-1.8 Sondersortierung mit dunkelgrauer Fuge, Ausnahme Doppelhaus 5: Fertigteile von Tinglev, sonst gleich

Dach

- Pultdach mit Dachneigung von 5° Grad als Foliendach

Heizung und Sanitärinstallation

- Heizung: eine Wärmepumpe pro Reihenhaus (Außeninheit im Vorgarten oder giebelseitig), EG und OG erhalten Fußbodenheizung, KG erhält Heizkörper, Vorrüstung Photovoltaikanlage
- Warmwasser: über Wärmepumpe geregelt in der Küche und im Bad, unterstützende Feuchteschutzlüftung mittels Fensterfalzlüfter

Sanitärobjekte

- WCs und Waschtische: Markenobjekte, Keramik weiß
- Armaturen und Brausebatterie: Markenobjekte verchromt
- Marken-Einbauwanne 75 x 170 cm und 90 x 90 cm Dusche
- Handtuchheizkörper

Elektro

- Elektroarbeiten nach VDE- und EVU-Vorschriften, einschließlich Fundamenterder und RCD (FI-Schalter)
- Schalter und Steckdosen der Marke BERKER S1
- Außensteckdose Terrasse und Außenwandbrennstelle Terrasse und Hauseingang, innen abschaltbar

Türen- und Fensterelemente

- Haustür: Ausführung Kunststoffelement mit Glasausschnitt
- Fenster: Elemente aus Kunststoff mit 3-fach Isolierverglasung, bodentief, teilweise festverglast, mit festem Unterlicht im OG, bis auf Bad-, Küchen- und Giebelfenster: hier Brüstungsfenster gemäß Ansicht, pro Raum 1 Fenster mit Dreh-Kippflügel zum Öffnen
- Fensterbänke: EG Spaltlinker, sonst Aluminiumfensterbänke
- Innentüren: lichte Höhe ca. 2,10 m, Oberflächen im Dekor Uni weiß
- Drückergarnituren: Aluminium oder Edelstahl gemäß Musterausstellung

Boden- / Wandbeläge

- Bad und Gäste-WC: Bodenfliesen, nach Bemusterung
- Bad und Gäste-WC: Wandfliesen an Objektwänden bis Oberkante Installationselement (ca. 1,20 m, an Fenstern ggf. niedriger), nach Bemusterung
- Weitere Bodenbeläge sind nicht enthalten
- Ausstattungsserie eins bis vier gemäß unserer Musterausstellung
- Sonderwunsch: weitere Bodenbeläge

Maler

- Lackierung der Stahl-Unterkonstruktion inklusive Treppengeländer in schwarzanthrazit
- Malerarbeiten Decken und Wände inklusive

Treppe

- 2-Holmtreppe aus Stahl mit Holzstufen, Stufen in Buche, stabverleimt

Außenanlagen

- Hauszuwegung und Terrassenbelag im EG aus Betonplatten
- Teilweise Hauseingangspodeste vor den Eingängen
- Gefasster Kiesstreifen am Haus
- Terrassentrennwände: Lärche, Bepflanzung zweiseitig mit Rhombusprofilleisten, 3 m Länge, 1,80 m Höhe
- PKW-Stellplatz aus Betonpflaster
- Sonderwunsch: PV-Anlage aufrüstbar, Speicher für die PV-Anlage
- Vorrüstung E-Mobilität
- Sonderwunsch: E-Ladestation pro Haus, inklusive Kabel

Energiekennwerte

- 2. BA - gebaut nach GEG 2023, BJ 2024 - 2025
- Zeile I + II: MRH, ca. 16,2 kWh/(m²a), EEK A+, Strom/ Wärmepumpe
- Zeile I + II: ERH, ca. 18,3 kWh/(m²a), EEK A+, Strom/ Wärmepumpe



Mikro- und Makrolage – Ihre direkte Nachbarschaft lässt grüßen

Wenn aus Nachbarn gute Freunde werden.

Stellen Sie sich vor, wie Sie das erste Mal in Ihre neue Wohnanlage einbiegen und auf Ihrem eigenen Stellplatz parken. Sie sehen spielende Kinder, die unbeschwert über die Spielstraße toben. Spaziergänger mit Hund kommen Ihnen entgegen. Gleich nebenan entspannt ein junges Pärchen im eigenen Garten.

Ihre neuen Nachbarn – darunter sind besonders viele junge Familien. Menschen wie Sie, aus denen – wer weiß? – vielleicht schon bald gute Freunde werden. Immerhin haben Sie etwas gemeinsam – denselben Traum geträumt von einem bezahlbaren Zuhause im Grünen mit guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit von allem, was heute wichtig ist: ob Supermarkt, Schule, Apotheke, Arzt oder auch ein gutes Restaurant. Dank der Bushaltestelle in Fußnähe kann das Auto auch mal stehen bleiben.

Blühendes Biotop

Mehr denn je spüren Sie, mit Ihrer Entscheidung für Ihr neues Eigenheim genau an diesem Ort alles richtig gemacht zu haben. Ihr Blick fällt auf frisch angelegte Streuobstwiesen, die jetzt zu blühen beginnen. Über 5.000 verschiedene Tier- und Pflanzenarten leben in solch einem Biotop, haben Sie sich sagen lassen. Kleine Arche Noahs vor der eigenen Haustür – darauf kann man schon ein wenig stolz sein.

Sie gehen die wenigen Schritte vom Stellplatz und stehen vor Ihrem Haus. Das Beet im Vorgarten gedeiht bereits prächtig. Sie zücken die Schlüssel und öffnen die Tür. Hereinspaziert! Was für ein toller Moment, erstmals sein eigenes, neues Zuhause zu betreten.

Hier können Sie sich ab sofort gemeinsam mit Ihren Lieben Ihre ganz individuelle, coole Wohlfühloase schaffen. Lassen Sie die Gedanken fliegen. Relaxen im eigenen Wohnzimmer, grillen mit Freunden und Bekannten im eigenen Garten.

Sie sind angekommen!

MAKROLAGE

- Ulzburg Süd gehört zur Gemeinde von Henstedt-Ulzburg, die der Metropolregion Hamburg angeschlossen ist
- schnelle Anbindung an die A7, Hamburg-City in ca. 45 Minuten
- gutes öffentliches Nahverkehrsnetz: Bus, AKN mit P+R Parkplatz
- krisenunabhängige Arbeitsplätze durch ansässige Klein- und Großunternehmen
- gute Infrastruktur: Geschäfte, Dienstleister in wenigen Minuten (Gewerbepark Nord)
- gute Infrastruktur: Geschäfte, Dienstleister in wenigen Minuten (Gewerbepark Nord)
- Ärztehaus und Shopping-Mall (CCU) in unmittelbarer Nähe
- ausgeprägte Vereins- und Sportlandschaft, Jugendeinrichtungen
- KiTas, Grund-, Mittel- und weiterführende Schulen mit dem Fahrrad erreichbar