

## Maisonette in Halstenbek

**AVENIR HALSTENBEK - KFW-Förderung/ QNG-Zertifizierung/ Sonder-AfA/ Effizienz Hauses 40EH!**



### AVENIR Halstenbek

Willkommen in der Zukunft | Innovation trifft Nachhaltigkeit | Modernes Wohnen mit durchdachter Aufteilung in Feldrandlage!



[WWW.CG-MAKLER.DE](http://WWW.CG-MAKLER.DE)

Objekt-Nr. HHP169

### Maisonette

Verkauf: **529.000 €**

Telefon: 040 554402280

25469 Halstenbek  
Schleswig-Holstein

Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	86,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Strom	Etage	2. OG
Übernahme	nach Absprache	Stellplätze	1
Zustand	Erstbezug	Heizung	Fußbodenheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Neubauprojekt "Willkommen in der Zukunft" wird auf einem ca. 1.425 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Halstenbek mit 12 Wohneinheiten realisiert und spricht alle Altersstrukturen, ob Singles, Paare, Familien oder Senioren gleichermaßen an.

Besonders interessant ist dieses Projekt übrigens für Kapitalanleger:

Neben dem KfW-Standard Effizienzhaus 40EH erhält dieser Neubau zusätzlich auch die QNG-Zertifizierung (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude). Damit lassen sich also die Förderprogramme der KfW, für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen, kombinieren mit äußerst attraktiven Steuerabschreibungen. Durch das Wachstumschancengesetz ist die degressive AfA sowieso auf 5% p.a. erhöht. Hinzu kommt die Sonder-AfA gem. § 7b EStG, die für einen sofortigen positiven Cashflow sorgt. Damit lassen sich in den ersten 10 Jahren bereits mehr als 50% des Gebäudewerts abschreiben. Das Projekt ist damit für Kapitalanleger überaus spannend.

Das Grundstück ist nach Süden ausgerichtet und liegt in unmittelbarer Nähe zum beliebten Krupunder See. In diesem Neubauvorhaben findet jeder seine Wunschimmobilie. Die Erdgeschosswohnungen sind barrierearm und verfügen über Terrassen mit kleinen Gartenanteilen, die Wohnungen im 1. Obergeschoss bestechen durch klare Grundrisse und die Maisonettewohnungen im Dachgeschoss sind familiengerecht konzipiert.

Hinter dem Haus entstehen neben dem Technikraum auch Fahrradabstellplätze, externe Abstellräume - in den Wohnungen sind auch jeweils Abstellräume integriert - sowie 12 Stellplätze inklusive Wallboxvorrichtung und 2 Besucherstellplätze. Im Technikraum befindet sich unter anderem die Luftwasserwärmepumpe mit Pufferspeicher. Auf dem Dach des Hauses wird eine PV-Anlage errichtet. Auf dem hinteren, südlichen, Grundstücksteil entsteht eine Gemeinschaftsfläche für Grillplatz, Spielplatz oder anderes entstehen.

Die Ausstattung wurde mit Bedacht ausgewählt und ist für dieses anspruchsvolle Bauprojekt harmonisch abgestimmt. Jegliche Ausstattungsmerkmale können Sie dem Katalog entnehmen. Sollten Sie Fragen zu einzelnen Positionen haben oder Teile der Ausstattung ansehen wollen, so stehen wir Ihnen nach Absprache in unseren Büroräumen gerne zur Verfügung.

Bei diesem Projekt steht das Konzept der Nachhaltigkeit im Vordergrund. Im großen Maße werden ökologische und wieder verwendbare Baustoffe verwendet. Das Gebäude wird in Holzrahmenbau erstellt und bietet dadurch einen hohen Komfortstandard. Der Qualitätsanspruch dabei ist hoch, so dass durch die Bauweise und die verwendeten Materialien ein gesundes Raumklima und ein sehr guter Schallschutz gewährleistet werden.

Hinweis zum Energieausweis: Das Gebäude ist noch nicht fertiggestellt. Der Energieausweis wird umgehend nach Baufertigstellung erstellt.

Hinweis zum Wohngeld: Das Wohngeld wird noch durch einen Verwalter errechnet und nachgereicht. Im Wohngeld wird alles integriert sein, exklusive Instandhaltungsrücklage und eigener Verbrauchskosten (Strom und Wasser).

**EIN PAAR WORTE ZU DEN ARCHITEKTEN:**

Die Firma nybo architekten hat sich zur Aufgabe gemacht in Verantwortung für nachfolgende Generationen, ihr Handeln stets auf Nachhaltigkeit und Klimaschutz auszurichten. Dabei spielt die Verwendung des Baustoffes Holz eine zentrale Rolle. Für nybo architekten beginnt die Nachhaltigkeit bereits in der frühen Konzeptphase, dank umfassender energetischer Konzepte und ressourcenschonender Planung. Die Auswahl von rückbaubaren Materialien

erfolgt nach dem Cradle to Cradle Prinzip. Das Cradle to Cradle Prinzip ist der Ansatz für eine durchgängige und konsequente Kreislaufwirtschaft.

Willkommen Zuhause mit Nachhaltigkeit!

## **Ausstattung**

HIGHLIGHTS:

- Lichtdurchflutet durch bodentiefe Fenster
- Außenliegender Sonnenschutz (Rollläden)
- Bodenflächen vorwiegend mit Eichenparkett
- Bodengleiche Duschen
- Badarmaturen von Hansgrohe und Geberit
- Badheizkörper von Kermi
- Fußbodenheizung
- Raumgestaltung für offene Wohnküchen
- Abstellfläche innerhalb und außerhalb der Wohnung

EIN PAAR WORTE ZUR BAUWEISE:

- ökologisch, nachhaltig und zukunftsorientiert (Klimaschutz)
- innovative Holzbauweise
- geringer Unterhaltsaufwand und energiesparend
- guter Schallschutzstandard
- ökologische Baustoffe

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Gäste-WC

## **Sonstiges**

CASINI & GÖRNER IMMOBILIEN ..... wir freuen uns auf Sie!

Rufen Sie uns an oder kontaktieren Sie uns per Mail.

040-55 44 022 80 +++ [info@cg-makler.de](mailto:info@cg-makler.de)

[www.cg-makler.de](http://www.cg-makler.de)

Gerne organisieren wir für Sie einen Beratungstermin in unseren Räumlichkeiten und versorgen Sie mit weiteren Informationen über dieses interessante Neubauprojekt.

Sämtliche technischen Objektdaten sind unverbindlich und basieren auf Angaben des Verkäufers. Als Rechtsgrundlage dient alleine der notarielle Kaufvertrag bzw. der schriftliche Mietvertrag.

## Lage

LAGE:

Die Gemeinde Halstenbek zählt zum Kreis Pinneberg in Schleswig-Holstein und grenzt im Osten direkt an Hamburg-Eidelstedt und Hamburg-Lurup an. Insbesondere wird Halstenbek durch die idyllische Landschaft mit Wäldern und Wiesen sowie eine gute Anbindung geprägt. Ausflugsziele in die Natur, wie z.B. der Krupunder See, der Forst Klövensteen, das Blankeneser Elbufer oder die Holmer Sandberge laden zu entspannten Spaziergängen ein.

Das hier angebotene Neubau-Projekt befindet sich in naturnahen Umgebung, fußläufig zum Krupunder See und in guter Erreichbarkeit nach Hamburg und der A23.

Der kleine Ortskern von Halstenbek-Krupunder mit Einkaufsmöglichkeiten und der S-Bahnstation Krupunder ist ca. 1,3 km entfernt. Eine Busstation der Linien 184 und 384 befindet sich in fußläufiger Umgebung (500 m). Discounter, der Bäcker Schlüter, umliegende Restaurants, Gartencenter und weiteres sind mit dem Fahrrad oder in wenigen Autominuten zu erreichen. Die Autobahnauffahrt A23 Halstenbek/ Krupunder ist nur knapp 1,6 km entfernt und über die Dockenhudener Chaussee ist Schenefeld perfekt angebunden. Für eine ausgedehnte Shoppingtour bieten sich z.B. das Schenefelder Einkaufszentrum oder auch die Wohnmeile Halstenbek an.

Somit entscheiden Sie sich mit diesem Lebensmittelpunkt nicht nur für einen hohen Freizeitwert, sondern auch für eine hervorragende Infrastruktur. Informieren Sie sich auch gerne unter [www.halstenbek.de](http://www.halstenbek.de)

## Courtage

keine Provision für Käufer

# Exposé - Galerie



Rückansicht



Arbeitsbereich

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Seitenansicht Eingänge

# Exposé - Galerie



Küche



Seitenansicht Balkone

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Rückansicht mit gem. Garten

# Exposé - Grundrisse

**DACHGESCHOSS 1**

Außenliegender Sonnenschutz (Rollläden)

**DACHGESCHOSS 2**

**BAUVORHABEN:**  
MFH Altonaer Straße  
Altonaer Straße 366  
25469 Halstenbek

**Wohnung 11/11-01, Maisonette TRH links**

**FLÄCHEN DER WOHNHEIT [m²]**  
nach Wohnflächenverordnung

Flur	7,14
Essen/ Wohnen	21,36
Vorraum + Bad	7,39
Zimmer 1	12,06
Abst.	0,34
Balkon	1,18
Flur	6,33
Zimmer 2	9,17
Bad	5,07
Zimmer 3	14,97
<b>BGF, Whg 11</b>	<b>122,87</b>

**Vertrieb durch:**  
**CASINI | GÖRNER**  
IMMOBILIEN

Casini & Görner Immobilien GmbH & Co. KG  
Lübbersstraße 44a  
22005 Hamburg  
info@cg-makler.de  
www.cg-makler.de  
040 55 44 022 80

WE 11

**DACHGESCHOSS 1**

Außenliegender Sonnenschutz (Rollläden)

**BAUVORHABEN:**  
MFH Altonaer Straße  
Altonaer Straße 366  
25469 Halstenbek

**Wohnung W09-12, Maisonette**

**FLÄCHEN GESCHOSSWEISE [m²]**  
nach Wohnflächenverordnung

Flur	7,14	Flur	7,14
Essen/ Wohnen	21,36	Essen/ Wohnen	21,36
Vorraum + Bad	7,39	Vorraum + Bad	7,39
Zimmer 1	12,06	Zimmer 1	12,06
Abst.	0,34	Abst.	0,34
Balkon	1,18	Balkon	1,18
Flur	6,33	Flur	6,33
Zimmer 2	9,17	Zimmer 2	9,17
Bad	5,07	Bad	5,07
Zimmer 3	14,97	Zimmer 3	14,97
<b>BGF, Whg 11</b>	<b>122,87</b>	<b>BGF, Whg 12</b>	<b>122,87</b>

**Vertrieb durch:**  
**CASINI | GÖRNER**  
IMMOBILIEN

Casini & Görner Immobilien GmbH & Co. KG  
Lübbersstraße 44a  
22005 Hamburg  
info@cg-makler.de  
www.cg-makler.de  
040 55 44 022 80

**DACHGESCHOSS 2**

Geschossflächenplan WE9-12