

Mehrfamilienhaus in Halstenbek

**AVENIR HALSTENBEK - Nachhaltiger
Neubau mit 12 Wohnungen und QNG
Zertifizierung (Sonder-AfA)!**



Halstenbek

AVENIR HALSTENBEK -
Nachhaltiger Neubau mit 12 Wohnungen und
QNG Zertifizierung (Sonder-AfA)!



WWW.CG-MAKLER.DE

Objekt-Nr. HHP180

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **4.925.000 €**

Ansprechpartner:
Enrico Casini
Telefon: 040 554402280

25469 Halstenbek
Schleswig-Holstein

Baujahr	2026	Übernahme	nach Absprache
Grundstücksfläche	1.425,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	776,43 m ²	Gesamtfläche	776,43 m ²
Energieträger	Holz	Stellplätze	14
Preis pro m ²	6.343,13 €	Heizung	Fußbodenheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Neubauprojekt "Willkommen in der Zukunft" wird auf einem ca. 1.425 m² großen Grundstück in Halstenbek mit 12 Wohneinheiten realisiert und vereint alle Altersstrukturen, ob Singles, Paare, Familien oder Senioren. Die Fertigstellung erfolgt zum Frühjahr 2026.

Zu erwähnen sei auch, dass dieser Neubau nicht nur die Anforderungen eines KfW Effizienz Hauses 40EH, sondern zusätzlich auch die QNG-Zertifizierung (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude) erfüllt. Die Förderprogramme der KfW, für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen, sind bei diesem Energiestandard besonders attraktiv. Zudem erfüllt die QNG-Zertifizierung die Anforderungen gem. § 7b Einkommensteuergesetz (Sonder-AfA), was das Projekt für Kapitalanleger überaus spannend gestaltet.

Des Weiteren ergeben sich erhöhte Mieteinnahmen durch die PV-Anlage sowie Abschreibung in Höhe von 5% für 20 Jahre. Die Vermietbarkeit ist aufgrund der Nähe zur A23 (Autobahnanbindung) und der S-Bahn (S-3 Krupunder) als sehr gut zu bezeichnen.

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 gebaut mit Terrasse und kleinen Gartenanteilen, die Wohnungen im 1. Obergeschoss bestehen durch klare Grundrisse und die Maisonettewohnungen im Dachgeschoss sind familiengerecht konzipiert.

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 guter Schallschutz gewährleistet sind.

Hinter dem Haus entstehen neben dem Technikraum auch Fahrradabstellplätze, externe Abstellräume - in den Wohnungen sind auch jeweils Abstellräume integriert - sowie 14 Stellplätze inklusive Wallboxvorrichtung und 2 Besucherstellplätze. Im Technikraum befindet sich unter anderem die Luftwasserwärmepumpe mit Pufferspeicher. Auf dem Dach des Hauses wird alles für eine PV-Anlage vorgerüstet.

Des Weiteren wird im südlichen Teil des Grundstücks 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 Räumlichkeiten gerne zur Verfügung.

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
- wieder verwendbare und ökologische Baustoffe, geringer Entsorgungsaufwand als zukunftsorientierter Ansatz

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, 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

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

Courtage

keine Provision für Käufer

Exposé - Galerie



Seitenansicht Eingänge



Seitenansicht mit Balkonen

Exposé - Galerie



Gartenansicht



Rückansicht mit gem. Garten

Exposé - Galerie



Strassenansicht



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



offene Küche

Exposé - Galerie



Duschbad