

EXKLUSIVE DOPPELHAUSHÄLFTE  
SCHENEFELDER  
WOHNQUARTIER



*lux living*  
smarter wohnen

# INHALTSVERZEICHNIS

## **EINLEITUNG**

Objektdetails ..... 02

## **LAGE**

Über Schenefeld ..... 05

Lagebeschreibung ..... 06

## **OBJEKT**

Ansichten ..... 09

Grundrisse Etagen ..... 11

## **BAUBESCHREIBUNG**

Vorteile auf einen Blick ..... 13

Planungsänderung & Sonderwünsche .... 24

## **KAUFINTERESSE**

Finanzierung ..... 25

Küchenplanung ..... 26

## **VERTRIEB**

Kontakt Daten ..... 29





# OBJEKTADRESSE

Friedrich-Ebert-Allee 125

22869 Schenefeld

**559.900,- Euro**

Maklerprovision: 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.

Provisionshinweis:

Das Objekt wird provisionspflichtig angeboten. Bei Abschluss des Kaufvertrages gilt eine vom Käufer an uns zu entrichtende Vermittlungsprovision in Höhe von 3,57% inkl. gesetzl. MwSt. auf den tatsächlichen Kaufpreis als vereinbart.

# OBJEKTDATEN

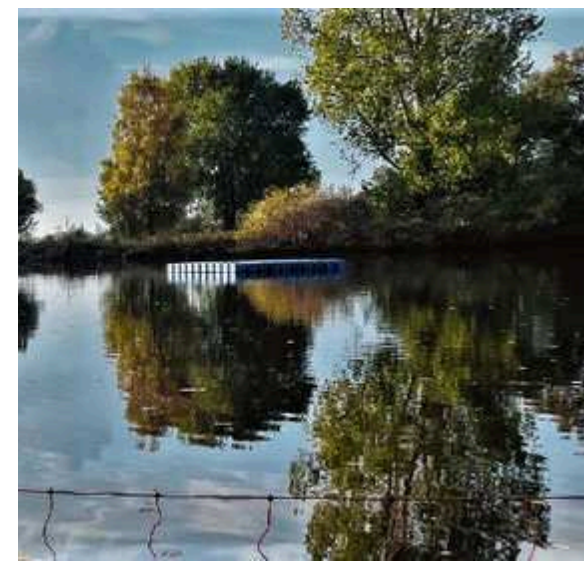
Wohnfläche	ca. 111 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	ca. 154 m <sup>2</sup> - 171 m <sup>2</sup>
Geschossanzahl	2
Zimmeranzahl	4 Wohn- und Schlafräume
Bäder	2 (1 Badezimmer & 1 Gäste-WC)
Stellplätze	2 Außenstellplätze
Preis Stellplatz	10.000 Euro / Stellplatz
Bezugsfertig	vorausstl. 2. Quartal 2026
Kategorie	Gehoben



# SCHENEFELD

Schenefeld gehört zum Kreis Pinneberg und grenzt direkt an die bevorzugten Wohngebiete der Elbvororte in Hamburg. Schenefeld liegt im nördlichen Teil Deutschlands und bietet eine perfekte Balance zwischen städtischem Komfort und ländlicher Ruhe.

Die Lage besticht durch ihre hervorragende Anbindung an die Hansestadt Hamburg, die in kürzester Zeit sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen ist.



# LAGEBESCHREIBUNG

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz von Hamburg macht Schenefeld zu einem begehrten und infrastrukturell gut erschlossenen Wohngebiet.

In der Nähe befinden sich einige Bushaltestellen, die zur S-Bahn fahren, sodass Sie die Hamburger Innenstadt in weniger als in 45 Minuten problemlos auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen.

Das Schenefelder Stadtzentrum mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants liegt ca. 2 km entfernt und kann binnen weniger Autominuten erreicht werden.

<b>Bäckerei</b>	<b>1,1 km</b>
<b>Supermarkt</b>	<b>1,2 km</b>
<b>Apotheke</b>	<b>1,0 km</b>
<b>KiTa</b>	<b>0,5 km</b>
<b>Grundschule</b>	<b>0,6 km</b>
<b>Oberschule</b>	<b>4,5 km</b>
<b>Restaurants</b>	<b>1,1 km</b>
<b>Tankstelle</b>	<b>1,4 km</b>

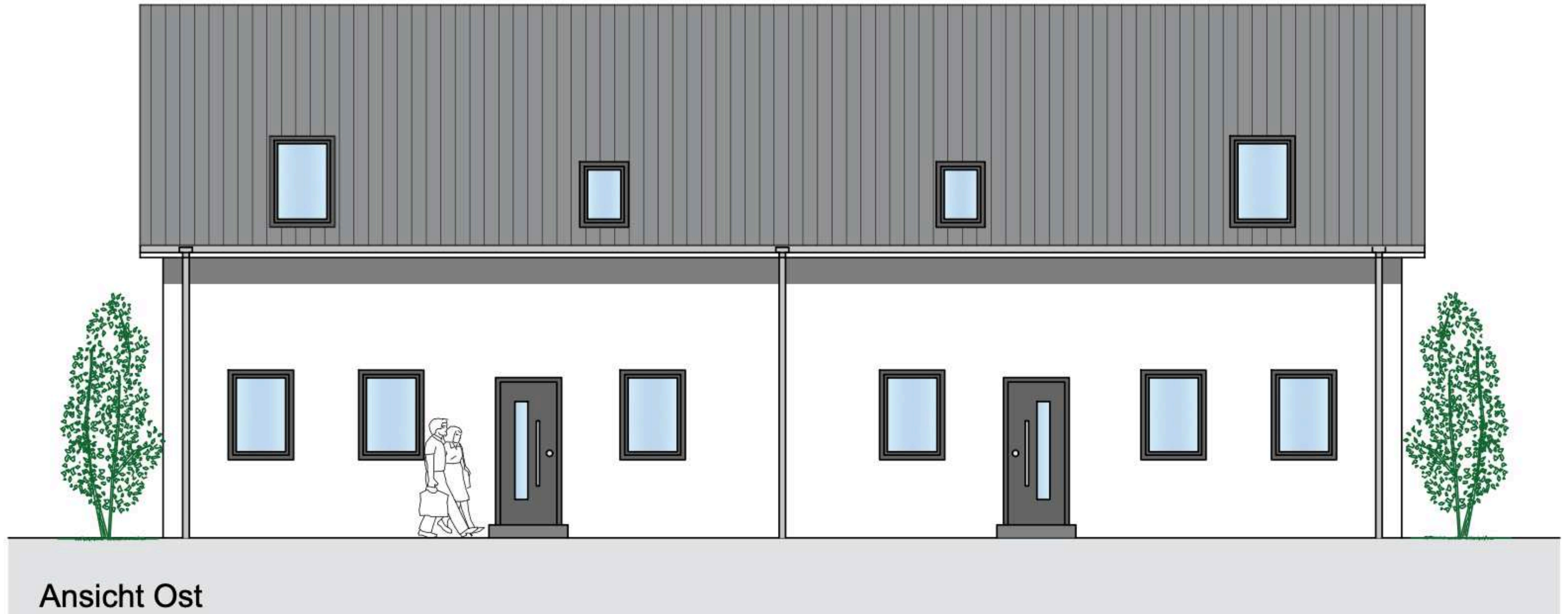


“

Heimat ist kein Ort,  
Heimat ist ein Gefühl.

*Herbert Grönemeyer*

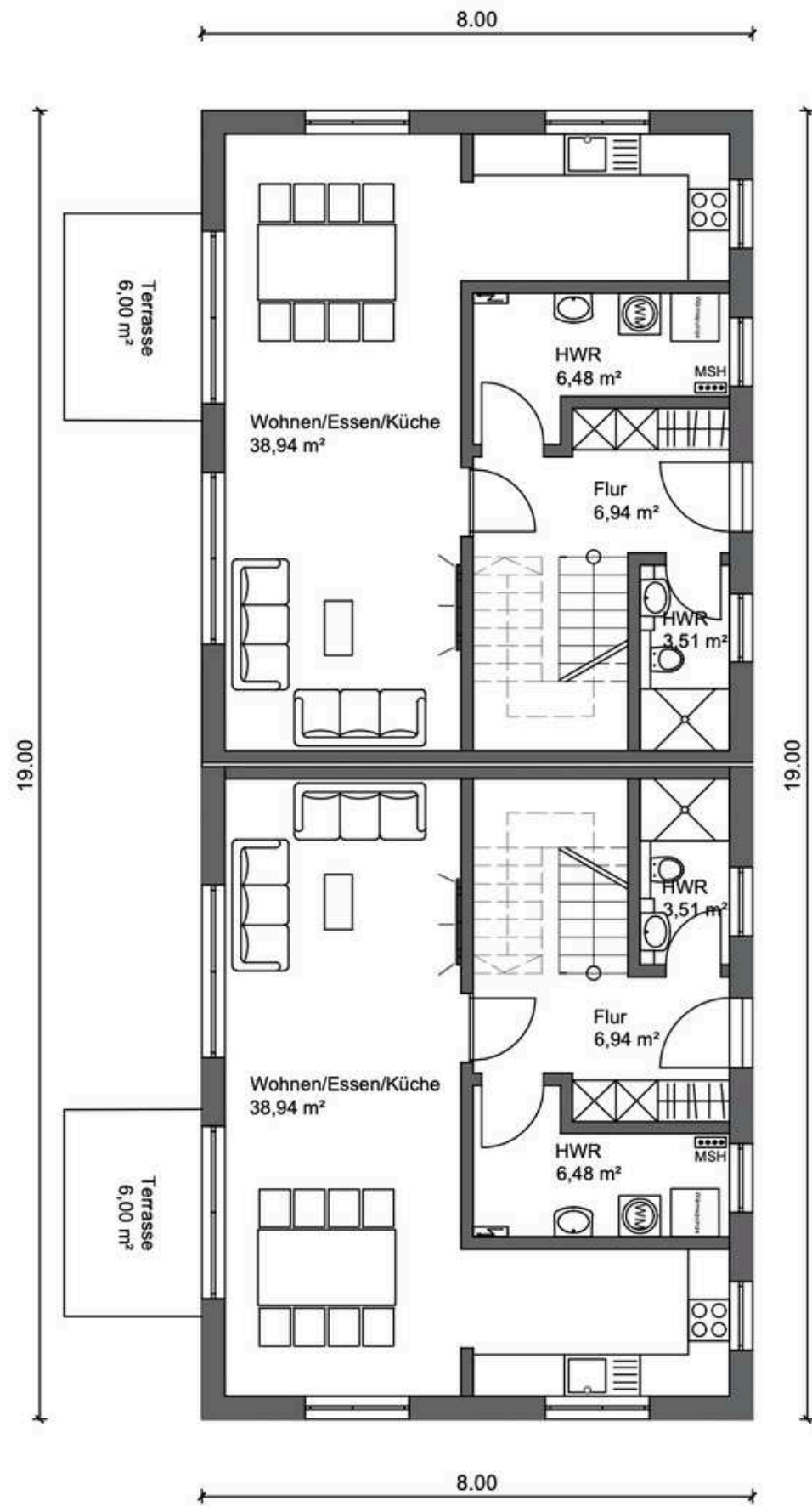




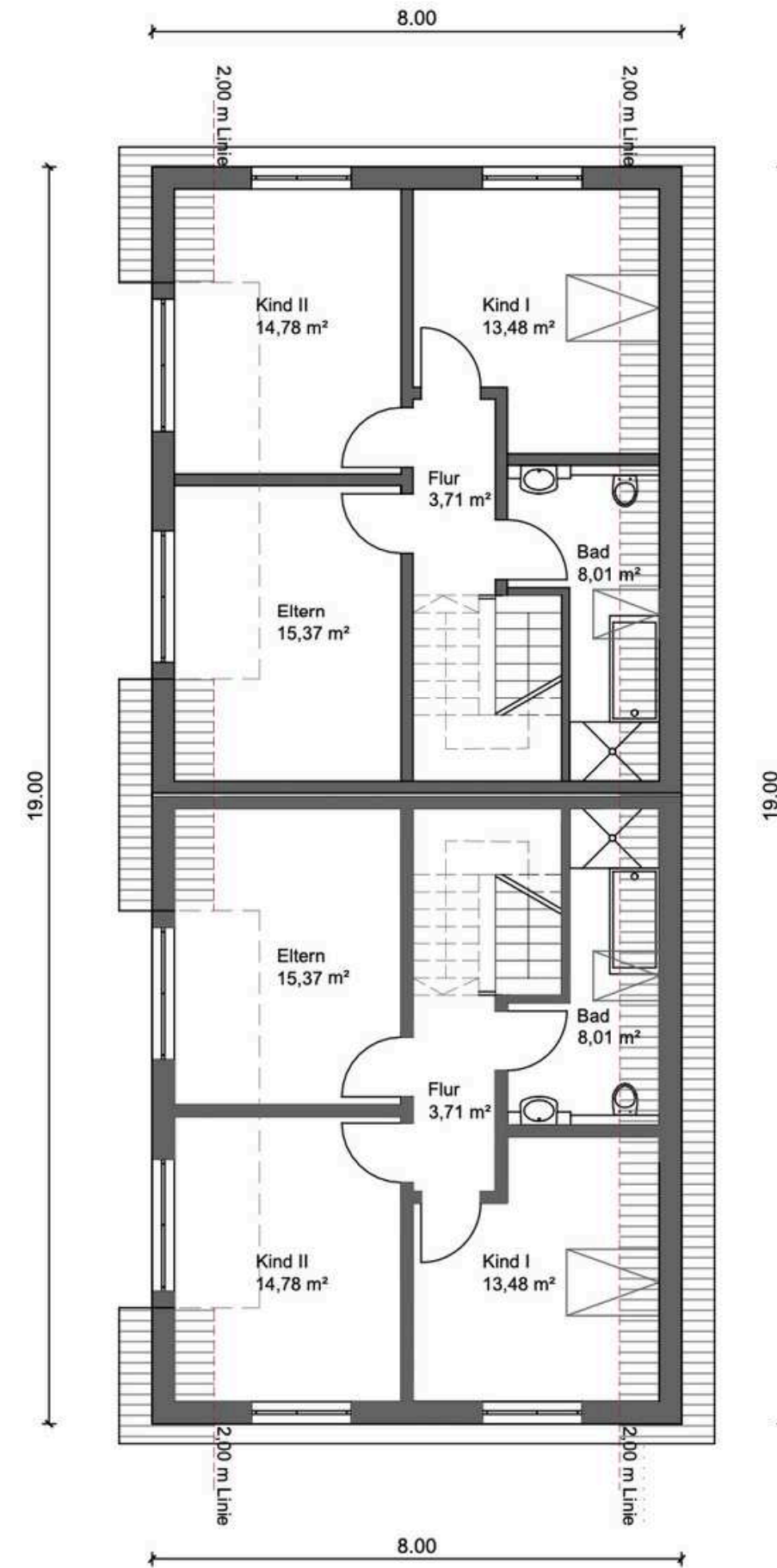


Ansicht West

# GRUNDRISS EG



# GRUNDRISS DG





# VORTEILE AUF EINEN BLICK

- Effizienzhaus (KFW 40)
- funktional geschnittene Grundrisse
- helle Wohnräume aufgrund der bodentiefen Fenster
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- hochwertige Ausstattung
- sonnige Gartenterrassen
- Wärmepumpe



# BAUBESCHREIBUNG

Das Wohnquartier fügt sich ebenso mit seinen gestalterischen Akzenten nahtlos in das neue Bild des Wohngebietes ein. Es entstehen 2 Doppelhaushälften sowie ein Einfamilienhaus, das nach einer energieoptimierenden Bauweise errichtet wird. Die Bauausführung erfolgt nach der aktuellsten Energieeinsparverordnung (KFW 40).



## **Die Ausstattung der Wohnungen** **- modern und hochwertig -**

Ist Ihnen eine moderne, hochwertige Ausstattung wichtig?

Dann finden Sie hier genau das, wonach Sie suchen. Ausstattungsdetails wie z.B. hochwertige Bodenbeläge und Sanitärobjekte gehören zur Grundausstattung.

Für ein behagliches Raumklima im Winter sorgt eine effiziente Wärmepumpe. Die Häuser werden bezugsfertig inkl. Malerarbeiten sowie Fußbodenbeläge übergeben.

## **Grundrisse** **- offen und flexibel -**

Freuen Sie sich auf großzügige Grundrisse mit viel Raum zur Verwirklichung Ihrer eigenen Ideen, wie bspw. offene Küchen, ineinander übergehende, helle Wohn-/Essbereiche, Wohlfühlbäder sowie geräumige Schlafräume.

## **Außenstellplätze**

Auf dem Gemeinschaftsgrundstück befinden sich mehrere Stellplätze.

### **Erschließung**

Die Anschlüsse mit Trink-, Schmutz- und Regenwasser sowie Elektro werden nach den DIN-Bestimmungen und den örtlichen Satzungen erstellt. Alle Häuser erhalten einen Anschluss an das örtliche Telefon- und Kabelnetz. Die private sowie öffentliche Erschließung erfolgt ebenso nach den Satzungen und Festlegungen der Region Schenefeld.

### **Rohbau**

Der Rohbau des Hauses erfolgt in massiver Bauweise. Die Ausführung der tragenden Konstruktion erfolgt nach den statischen Erfordernissen.

### **Gründung**

Die Fundamente sowie die Stahlbeton-Sohlplatte werden entsprechend der statischen Berechnung ausgeliefert. Die Stahlbeton-gründungsplatte wird aus wasser-undurchlässigem Beton ausgeführt.

### **Wände**

Die tragenden Außen- und Innenwände werden nach den statischen Berechnung ausgeführt. Alle nichttragenden Innenwände in den Obergeschossen werden ebenfalls nach den statischen Erfordernissen ausgeführt.

## **Fassade**

Die Ausführung der Fassade erfolgt in einem weißen hochwertigen Wärmedämmverbundsystem. Die Dimensionierung der äußeren Wärmedämmung erfolgt nach den Erfordernissen des Wärmeschutznachweises gemäß den Anforderungen der Energieeinsparverordnung KFW 40. Die Gestaltung der Fassade erfolgt nach Vorgabe des Architekten.

## **Treppen**

Die Treppenausführung wird als Fertigtreppe aus Beton geplant. Die Treppen erhalten einen modernen Oberbelag aus Granit und ein Treppengeländer bestehend aus Edelstahl.

## **Putzarbeiten**

Die Mauerwerkswände sowie Decken erhalten einen Feinputz von ca. 1 cm. Die Montagefugen der Stahlbetondecken werden geschlossen.

## **Decken**

Alle Geschossdecken werden in einer massiven Stahlbetonkonstruktion (Filigrandecken) ausgeführt.

## **Hauseingangstür**

Alle Hauseingangstürelemente werden als wärmegegedämmte Kunststoff-Konstruktion mit Sicherheitsbeschlägen und Glasausschnitt ausgeführt. Der Drückerbeschlag besteht aus Aluminium.

## **Fensterelemente**

Die Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung (6-Kammer Profil von Schüco oder Aluplast 8000) haben eine anthrazitfarbene Oberfläche von außen und eine weiße Oberfläche von innen. Fenster und Fensterelemente werden in ihrer Konstruktion, Abmessung und Ausführung entsprechend den Herstellerrichtlinien mit umlaufender Dichtung ausgeführt. Alle 1-flügeligen Fenster werden als Dreh-Kipp-Fenster eingebaut. Alle mehrteiligen Fensterelemente haben mindestens einen Dreh-Kipp-Flügel. Die Griffe der Fenster werden vom Fensterhersteller als Systembeschlag in der Farbe weiß geliefert.

Verglasung: Wärmeschutzglas, U-Wert der jeweiligen Elemente gemäß Wärmeschutznachweis. Die Verglasung zur Straßenseite erfolgt in Schallschutzausführung 39dB.

Die Fenster im Erdgeschoss werden mit einer 6-fach Pilzkopfverriegelung ausgestattet. Alle Fensterelemente sind mit elektrischen Außenrollos (Alupanzer) ausgestattet (Farbe RAL 7016).

## **Innentüren**

Fertigteiltüren mit Futter und Bekleidung.

Türblatt: Holzwerkstoff mit glatter und weiß beschichteter Oberfläche. Die Türdrücker bestehen aus Aluminium.

## **Fliesenarbeiten**

### **Wandfliesen**

Alle Wände in den Bädern, Duschbädern und Gäste WCs werden im Funktionsbereich (hinter WC, Waschtisch und Badewanne) mit einer anthrazitfarbenen, schieferähnlichen Feinsteinzeug-Platte in einer Größe von ca. 30x60 cm, 1,20m hoch montiert. In den Duschen wird der Funktionsbereich 2,10m hoch gefliest. Alle Bereiche ohne Funktion erhalten einen Wischsockel aus dem genannten Plattenmaterial.

## **Innenfensterbänke**

Die Fensterbänke sind aus Granit z.B. Padang dunkel oder gleichwertiges Material.

## **Bodenfliesen**

Alle Fußböden in den Küchenzonen, Bädern, Duschbädern, Gäste WCs sowie in den Abstellräumen werden mit Fliesen ausgestattet.

Die Böden werden wegen der geringen Belastung durch Spritzwasser höhengleich ohne Türschwelle mit den Böden der angrenzenden Räume verlegt. Sämtliche Eck-, Anschluss- und Bewegungsfugen werden elastisch verfugt.

Der Käufer darf die Fliesen selbst wählen (Preisklasse: 30€/qm inkl. MwSt. als Materialpreis).

### **Maler- und Lackierarbeiten**

Die Wand- und Deckenflächen in den Häusern werden hochwertig gespachtelt, verputzt und weiß gestrichen.

### **Estricharbeiten**

Die Häuser erhalten einen Zementestrich nach DIN 18560 unter Berücksichtigung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109.

### **Bodenbelagsarbeiten**

In allen Wohn- und Esszimmern sowie in den Schlafräumen, Dielen und Garderoben wird ein hochwertiger Vinyl-Designbelag verlegt. Der Wandanschluss erfolgt mit einer weißen Kunststoffsockelleiste.

Wahlweise hat der Käufer die Möglichkeit sich andere Fußbodenbeläge gegen Aufpreis auszusuchen.

### **Heizungsanlage**

Die Heizungsanlage wird nach Richtlinien der aktuell bezogenen ENEC hergestellt. Aktuell unter Vorbehalt der finalen ENEC verfügt das Haus über folgende Heizungsanlageausstattung:

- Wärmepumpe
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Die Wärmeübergabe erfolgt in den Häusern durch eine Fußbodenheizung. Jedes Zimmer erhält ein eigenes Raumthermostat.

## **Sanitärausstattung**

Die Ausstattung der Sanitärobjekte erfolgt in einer qualitativ hochwertigen Ausführung (Farbe weiß). Stahl-Emaille Einbauwanne mit Styropor-träger (Fabrikat: KALDEWEI Advantage Saniform Medium oder gleichwertig), Messingverchromte Wannenbatterie in, Unterputzmontage, Metallschlauch mit Handbrause. Die Duschwanne wird als bodentiefe Dusche mit Ablaufrinne ausgeführt. Metallschlauch mit strahlen verstellbarer Handbrause, Wandstange mit Schieber und Gelenkstück. Porzellanwaschtisch (Fabrikat Concept 200 oder gleichwertiges), Messingverchromte Waschtischarmatur (Fabrikat Hans Grohe oder gleichwertig).

Porzellantiefspülklosett in wandhängender Ausführung (Fabrikat Laufen, Serie Pro oder gleichwertig) und Unterputzspülkasten mit Wassersparfunktion.

## **Sanitärinstallation**

Die Lage der Sanitäranschlüsse für die Kücheneinrichtung wird gemäß der Planung vorgesehen. Alle Rohrleitungen werden in Kupfer, Edelstahl bzw. aus vernetztem Kunststoff ausgeführt. Die Abwasser-Falleitungen bestehen aus SML-Gussrohr oder schallgedämmten Kunststoffrohrleitungen. Grundleitungen und alle Anschlüsse an die öffentlichen Leitungen bestehen aus KG-Kunststoffrohren.





## **Elektroinstallation**

Die Installation wird nach den derzeit geltenden VDE-Bestimmungen sowie nach den technischen Anschlussbedingungen des Stromversorgungsunternehmens hergestellt. Gemäß den VDE-Bestimmungen wird die Erdung der elektrischen Betriebsmittel und der Potentialausgleich aller berührenden Metallteile über den vorgesehenen Fundamenterder sichergestellt. Im Decken-/Wandbereich wird die Elektroinstallation als Unterputz-Installation erfolgen. Die Schalter und Steckdosen werden aus einem weißen Schalterprogramm bestehen.

## **Rauchmelder**

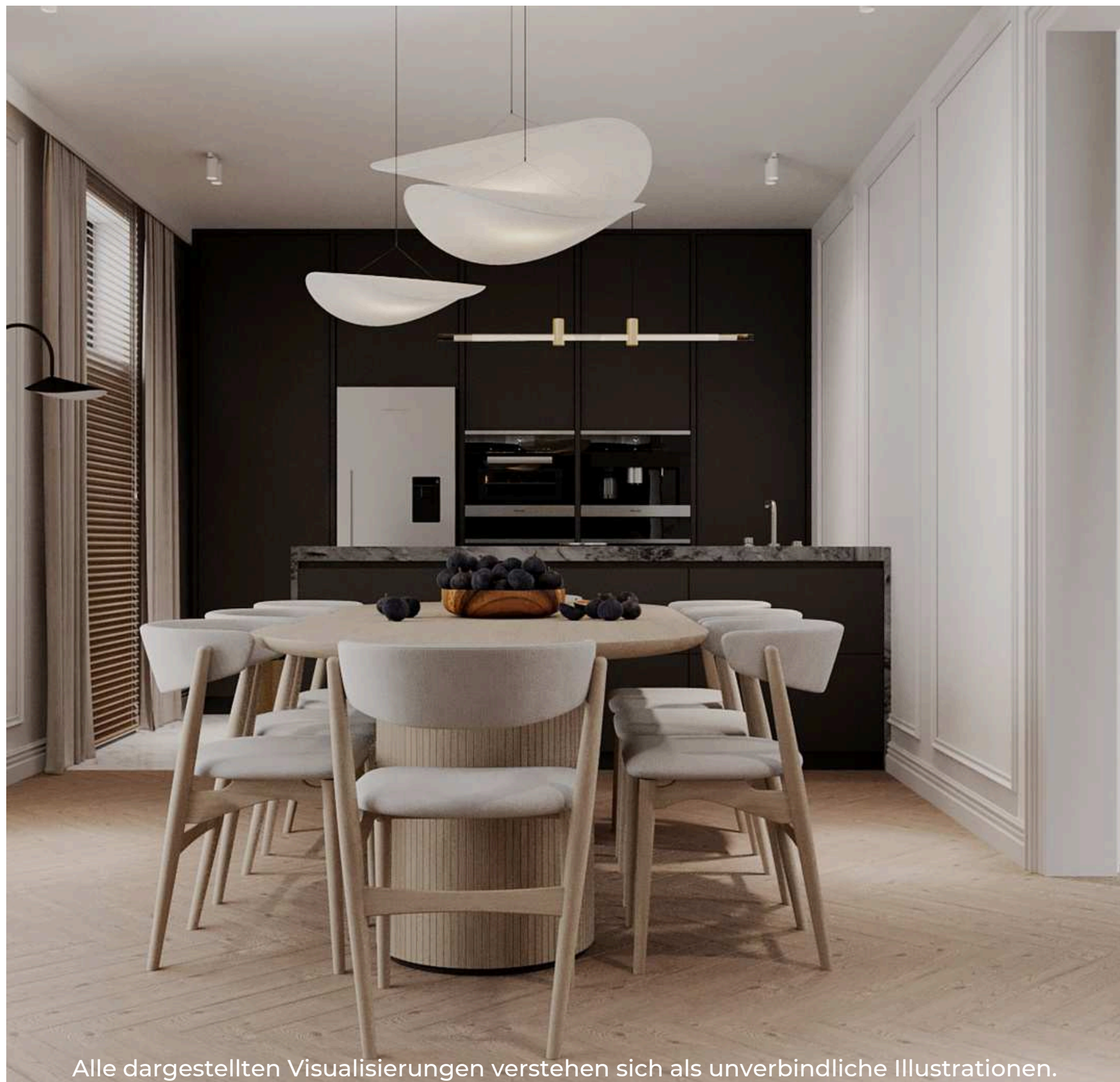
In jedem Haus werden Rauchmelder angebracht, die den heutigen Vorschriften entsprechen.

## **Außenanlage**

Entsprechend dem Lageplan werden die Außenanlagen erstellt. Die Wege und die Terrassen des Erdgeschosses, werden mit Betonpflaster ausgeführt.

## Planungsänderungen und Sonderwünsche

Änderungen der Planung, der vorgesehenen Materialien und der Ausstattungsgegenstände sind dem Bauträger vorbehalten, soweit diese aus technischen Gründen oder aus Gründen der Materialbeschaffungen zweckmäßig sind und durch gleichwertige Leistungen bzw. Materialien ersetzt werden. Änderungen aufgrund von behördlichen Auflagen sind maßgebend und werden vom Käufer anerkannt. Änderungswünsche des Erwerbers an der Planung und der Ausstattung sind möglich, soweit technisch durchführbar und soweit diese nicht gegen die Interessen der Gemeinschaft gerichtet sind. Die Vergütung von Minderleistungen wird auf Grundlage der an die ausführenden Firmen beauftragten Einheitspreise abgerechnet.



Alle dargestellten Visualisierungen verstehen sich als unverbindliche Illustrationen.

SONDERKONDITIONEN "KLIMAFREUNDLICHER NEUBAU"

# FINANZIERUNG

## **Mögliche KfW Mittel für Käufer:**

Sie haben die Möglichkeit mit dem Erwerb einer Neubau-Immobilie das Programm 297 oder 298 in Anspruch zu nehmen und ein zinsgünstiges Darlehen zu beantragen.

- bis zu 100.000 Euro je Wohneinheit

Mehr Informationen finden Sie unter:

[https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Förderprodukte/Klimafreundlicher-Neubau-Wohngebäude-\(297-298\)/#detail-3-target](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Foerderprodukte/Klimafreundlicher-Neubau-Wohngebäude-(297-298)/#detail-3-target)

# KÜCHENPLANUNG

Auch in Sachen Küchenplanung haben wir einen kompetenten Partner an unserer Seite.

Die jahrelange Zusammenarbeit mit dem Küchenhaus Celle ermöglicht uns, Ihnen das Rund- um-Sorglos Paket bieten zu können. Wir haben für jeden Wohnungstyp ein optimales Küchenkonzept ausgearbeitet. Selbstverständlich können Sie Ihren eignen Stil mit einbringen und den letzten Feinschliff vornehmen.

Für mehr Informationen sprechen Sie uns gern an!

  
**KÜCHENHAUS**  
CELLE



Visualisierungsbeispiel

# SONSTIGES

## HAFTUNGSHINWEIS

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Eigentümer stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

## UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.

# ÜBER UNS

LUX LIVING - WOHNEN UND MEHR

Wir behandeln Ihre Ideen immer wie unsere eigenen: von Anfang an richtig!

Eine Immobilie repräsentiert stets einen finanziellen und ideellen Wert.

Mit 25-jähriger Berufserfahrung sind wir Ihr Dienstleister mit sozialer und fachlicher Kompetenz und betreuen Sie in allen Belangen rund um die Immobilie.

*lux living*  
smarter wohnen

IMMOBILIEN  
*Design Concept*

**IMMO.GIN**





# JANINE THÜNER

IMMOBILIENKAUFFRAU IHK

Telefon: 01590-629 55 29

E-Mail: [makler@lux-living.de](mailto:makler@lux-living.de)

Webseite: [www.lux-living.de](http://www.lux-living.de)

# UNSERE PARTNER

ATELIER BY

*Kathrin Jeller*

neaw **web** manufactur

  
KÜCHENHAUS  
CELLE

 **Behrens**   
ROLLADEN- & SONNENSCHUTZSYSTEME



# KONTAKTINFORMATIONEN

## FIRMENADRESSE

Lausitzer Straße 1  
30916 Isernhagen

## HOMEPAGE

[www.lux-living.de](http://www.lux-living.de)

*lux living*  
smarter wohnen

## KONTAKT

0511 85006524  
makler@lux-living.de