

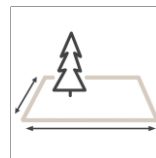


## NEUBAU DOPPELHAUSHÄLFTE ZUM WOHLFÜHLEN

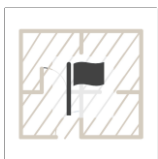
### ECKDATEN



Haustyp  
Doppelhaushälfte



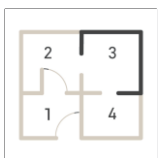
Grundstücksfläche  
ca. 200-230m<sup>2</sup>



Wohnfläche  
ca. 120m<sup>2</sup>



Baubeginn  
Q4 2022



Anzahl Schlafzimmer  
3 Schlafzimmer



Baufertigstellung  
Ab Q3 2023



POWERED BY DA SILVA IMMOBILIEN

## Vorwort

Liebe Interessenten,

wir freuen uns, Ihnen diese vier Neubau Doppelhaushälften offerieren zu dürfen, die nach den neuesten Energiestandards und in massiver Bauweise im schönen Uetersen gebaut werden. Auf dem 868m<sup>2</sup> Baugrundstück entstehen vier reell geteilte Baufelder zwischen 200- 230m<sup>2</sup> Fläche.

Erwerben Sie eine massiv gebaute Einfamilien-Doppelhaushälfte gepaart mit nachhaltiger und energieeffizienter Technik nach dem neuesten Stand. Ihre Neubau-Doppelhaushälfte V140 bietet Ihnen ca. 120m<sup>2</sup> Wohnfläche mit moderner Architektur auf dem eigenen Grundstück inkl. zwei PKW Stellplätzen, die bereits im Preis enthalten sind.

Die Lage Ihres neuen Zuhause ist idyllisch und ist von ruhiger und familienfreundlicher Nachbarschaft geprägt.





\* Maßstabgetreues Planungsbeispiel


Preise




HAUS A

 Grundstück  
ca. 230m<sup>2</sup>

 Wohnfläche  
ca. 120m<sup>2</sup>

 Zimmer  
4


 Bezug  
ab Q3 2023




HAUS B

 Grundstück  
ca. 200m<sup>2</sup>


 Wohnfläche  
ca. 120m<sup>2</sup>


 Zimmer  
4


 Bezug  
ab Q3 2023




HAUS C

 Grundstück  
ca. 228m<sup>2</sup>

 Wohnfläche  
ca. 120m<sup>2</sup>

 Zimmer  
4

 Bezug  
ab Q3 2023



HAUS D

 Grundstück  
ca. 210m<sup>2</sup>

 Wohnfläche  
ca. 120m<sup>2</sup>

 Zimmer  
4

 Bezug  
ab Q3 2023

## Leistungsbeschreibung

In den genannten Preisen sind bereits alle Kosten aufgeführt, die für die Errichtung Ihrer Immobilie anfallen. Gewünschte Extras können zu einem unschlagbaren Preis umgesetzt werden. Überzeugen Sie sich selbst davon uns schauen Sie in die detaillierte Preisübersicht unserer Offerte. Bauausführung gilt entsprechend der Bauleistungsbeschreibung 2022 der Firma Virtus Massivhaus.



### **Grundstückspreis inkl. Kaufnebenkosten im Preis enthalten.**

6,5% Grunderwerbsteuer, 2,0% Notar, 5,2% Maklergebühr, Erdarbeiten, Bodengutachten, Einmessung, anteilige Abrisskosten vom Altbestand



### **Gebäudeerrichtung inkl. Baunebenkosten im Preis enthalten.**

Herstellung Doppelhaushälfte V140, Baugenehmigung, Erschließungskosten. Architekt/Statik, Wärmepumpe, Außenanlage.

## Enthaltene Extras im Preis



Fußbodenheizung im Ober- und Untergeschoß



Effiziente Wärmepumpe gemäß EnEV und Lüftungspaket



Elektrische Rolläden im Ober- und Untergeschoß



Erweiterte Elektroinstallation und Vorbereitung Photovoltaik



PVC Unterschlag und Verblendmauerstein

Nicht enthalten sind die Preise für die Einbauküche, Maler, Tapezier- und Spachtelarbeiter sowie die die Bodenbelagsarbeiten in den nicht gefliesten Räumen. Diese Arbeiten können optional gebucht oder in Eigenleistung erbracht werden.

## Lage

Die von uns offerierte Immobilie liegt unmittelbar am Hexenwald, dem nationalen Waldgebiet in Uetersen, in einem familienfreundlichen Wohngebiet in der Stadt Uetersen im Kreis Pinneberg, ca. 25 km nordwestlich des Stadtzentrums von Hamburg entfernt.



Umrahmt von weitläufigen Wiesen und Feldern finden Sie in der sogenannten Rosenstadt den idealen Rückzugsort, ohne auf eine schnelle Anbindung an die Großstadt verzichten zu müssen.

Mit über 18.000 Einwohnern verfügt Uetersen über eine kleinstädtische Infrastruktur, die ihren Ausdruck in einer guten Nahversorgung sowie einem gut ausgebauten Verkehrsnetz findet.

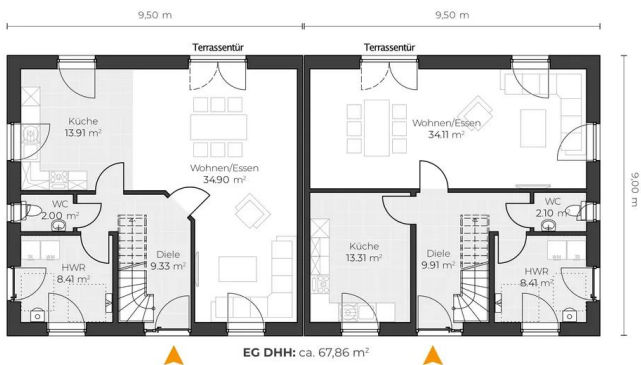
Copyright by <https://uetersen.de/rosarium-uetersen.html>

Sämtliche Grund- und weiterführende Schulen sowie mehrere Kitas und Kindergärten gehören zum unmittelbaren Einzugsgebiet dieses attraktiven Wohnstandortes. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch verschiedene Buslinien sowie durch die Bahnstation im nahegelegenen Tornesch als gut zu bezeichnen. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto erreichen Sie die Hamburger City in ca. 40 Minuten.



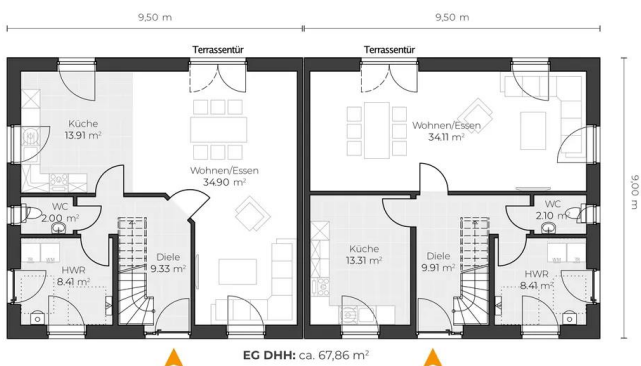
Copyright by Michael Bunk

Grundrisse



Erdgeschoß (ca. 67,86m<sup>2</sup>)

- Großer Wohn- & Essbereich
- Küche
- Separates WC
- Diele
- Hauswirtschaftsraum



Dachgeschoß (ca. 52,52m<sup>2</sup>)

- Schlafzimmer
- 2 Kinderzimmer
- Bad mit Wanne & Dusche
- Flur



---

Ansprechpartner

Antonio da Silva  
Grundstücksmakler

+49 40 33 49 49 32  
info@dasilva-immobilien.com



Stefan Martensen  
General-Vertriebspartner von VIRTUS-Massivhaus

+49 151 225 325 15  
s.martensen@virtus-massivhaus.de

### Sonstiges

Die Maklercourtage für den Grundstücksanteil ist bereits im Listenpreis der jeweiligen Immobilie enthalten.

Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z.B. insbesondere die Unterschrift des Suchkundenvertrages und/oder die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und nur für den Anteil des Baugrundstücks. Die Courtage wird in Höhe von 5,2 % inkl. Umsatzsteuer in jeweils geltender Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Grunderwerbsteuer, Notar und Gerichtskosten trägt der Käufer.



## AGBs

1. Der Maklervertrag zwischen dem Kunden und uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Grundlage bzw. in Kenntnis der für die erfolgreiche Vermittlungs-/Nachweistätigkeit anfallenden Provisionsforderung zustande.

Ergibt sich nicht aus den Umständen oder abweichenden Vereinbarungen etwas Anderes, hat der Vertrag eine Laufzeit von sechs Monaten und verlängert sich jeweils automatisch um einen weiteren Monat, wenn nicht eine Vertragspartei mit einer Frist von einem Monat vor Vertragsende gekündigt hat.

2. Der Kunde ist nicht berechtigt, während der Laufzeit des Maklervertrages mit uns andere Makler mit Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeiten betreffend das Vertragsobjekt zu beauftragen. Bei schuldhaftem Verstoß gegen diese Regelung haftet der Kunde uns für die hierdurch entstehenden Schäden.

3. Unsere Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit erfolgt auf der Grundlage der uns von unseren Vertragspartnern oder anderen Auskunftsbefugten erteilten Auskünfte und Informationen. Hierfür wird keinerlei Haftung übernommen. Irrtum und/oder Zwischenverkauf oder -vermietung bleiben vorbehalten.

4. Soweit keine Interessenkollision vorliegt, sind wir berechtigt, auch für die andere Partei des Hauptvertrages provisionspflichtig tätig zu werden.

5. Kommt durch unsere Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit statt des ursprünglich erstrebten Kaufvertrages zwischen den Parteien des Hauptvertrages über das Vertragsobjekt ein Mietvertrag zustande oder umgekehrt, berührt dies den Provisionsanspruch nicht. Es gilt dann der übliche Maklerlohn im Sinne von § 653 Abs. 2 BGB als geschuldet.

6. Kennt der Kunde bei Abschluss des Maklervertrages die Vertragsgelegenheit betreffend das angebotene Vertragsobjekt sowie die Vertragsbereitschaft des anderen Vertragsteils des Hauptvertrages (Vorkennntnis) oder erlangt er diese Kenntnis während der Laufzeit des Maklervertrages von dritter Seite, so hat er uns dies unverzüglich mitzuteilen.

7. Unsere Objektexposés, die von uns erteilten objekt-/vertragsbezogenen Informationen sowie unsere gesamte Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit ist bzw. sind ausschließlich für den/die jeweils adressierten Kunden als Empfänger bestimmt. Der Kunde ist verpflichtet, mit den Informationen pp. nach Abschluss des Maklervertrages vertraulich umzugehen und diese nicht an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde hiergegen schuldhaft, haftet er uns gegenüber auf Schadensersatz, wenn der Erfolg unserer Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit hierdurch nicht eintritt. Kommt durch die unbefugte Weitergabe der Informationen an einen Dritten der Hauptvertrag mit diesem zustande, haftet der Kunde uns gegenüber auf Zahlung der entgangenen Provision.

8. Der Provisionsanspruch ist im Sinne von § 652 Abs. 1 BGB mit Abschluss des wirksamen Hauptvertrages fällig, wenn der Hauptvertrag auf unserer vertragsgemäßen Nachweis-/Vermittlungstätigkeit beruht. Der Kunde ist verpflichtet, uns unverzüglich mitzuteilen, wann, zu welchem Entgelt und mit welchen Beteiligten der Hauptvertrag geschlossen wurde. Die Auskunftsverpflichtung wird nicht dadurch berührt, dass der Hauptvertrag unter einer aufschiebenden Bedingung steht und diese noch nicht eingetreten ist.

9. Der Kunde darf Zurückbehaltungsrechte oder Aufrechnungsrechte gegenüber unserer Provisionsforderung nur geltend machen, wenn die Forderungen des Kunden auf demselben Vertragsverhältnis (Maklervertrag) beruhen oder wenn sonstige Ansprüche unbestritten oder rechtskräftig tituliert sind.

10. Wir nehmen nicht an Streitbelegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teil.

### WIDERRUFSBELEHRUNG

11. Sofern Sie Verbraucher i.S.v. § 13 BGB sind, gilt nachfolgendes Widerrufsrecht:

12. Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

13. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

14. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, der da Silva Immobilien, Jüthornstraße 9, 22043 Hamburg, mittels einer eindeutigen Erklärung per Post oder per E-Mail an [info@dasilva-immobilien.com](mailto:info@dasilva-immobilien.com) über Ihren Entschluss, den Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

15. Folgen des Widerrufs

16. Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

17. Haben Sie ausdrücklich verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

18. Ende der Widerrufsbelehrung