

# Exposé

## Penthouse in Lütjensee

### Traumhafte 2-Zi.-Penthousewohnung in Lütjensee + +große Dachterrasse++Stellplatz am Haus



Objekt-Nr. OM-262686

### Penthouse

Vermietung: **1.240 € + NK**

Ansprechpartner:  
Schümann Verwaltungs GmbH vertr. d. Andrea  
Schümann  
Telefon: 0152 53336682

22952 Lütjensee  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2017	Mietsicherheit	3.000 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.12.2026
Wohnfläche	82,79 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Erdwärme	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	120 €	Badezimmer	1
Heizkosten	80 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Wohnhaus wurde 2017 nach neuester Technik fertiggestellt.

Das Haus verfügt über insgesamt 8 Wohnungen, die sich auf 3 Etagen verteilen.

## Ausstattung

Diese lichtdurchflutete und großzügig geschnittene 2-Zimmer-Penthouse-Wohnung können Sie zum 1.12.2024 beziehen.

Der Wohn- und Schlafbereich wurde mit einem hochwertigen hellen Designfußboden mit Holzstruktur ausgestattet. Sowohl vom Wohn-als auch vom Schlafbereich gelangen Sie auf die traumhaft nach Südwest gelegene Terrasse.

Hier können Sie sich wunderbar vom Alltagsstress erholen. Im offenen Wohn-, Essbereich steht Ihnen eine moderne Einbauküche zur Verfügung. Das Duschbad ist mit einer großen, bodengleichen Dusche und Handtuchheizkörper ausgestattet.

Die Beheizung erfolgt mittels Erdwärmepumpe und Fußbodenheizung.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Beheizung erfolgt mittels Erdwärmepumpe und Fußbodenheizung.

Der Internet-/TV und Telefonempfang erfolgt über Glasfaser.

In der Wohnung wurde eine Gegensprechanlage installiert.

Zur Wohnung gehört ein geräumiger Kellerraum.

PKW-Stellplätze befinden sich direkt vor und neben dem Haus und können von den Mietern kostenfrei genutzt werden.

Die Mindestmietzeit beträgt ein Jahr!

Bei Interesse schreiben Sie mir gerne mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

Impressum:

Schümann Verwaltungs GmbH

vertr. durch Andrea Schümann

Fasanenweg 20, 23898 Sandesneben

schuemanngmbh@freenet.de

Mobil: 015253336682

Handelsregister №: HRB20318 HL, eingetragen beim Amtsgericht Lübeck

Mitglied bei der IHK Lübeck

Fackenburger Allee 2

23554 Lübeck

## Lage

Das Mehrfamilienhaus liegt in Lütjensee.

Es liegt in einer ruhigen Seitenstraße ohne Durchgangsverkehr.

Die Gemeinde gehört zum Amt Trittau und liegt im Kreis Stormarn.

Ein besonderer Blickfang ist der Lütjensee. Für Wanderer und Erholungssuchende steht ein ausgedehntes Netz an beschilderten Wander- und Radwanderwegen zur Verfügung.

Es ist eine gute verkehrstechnische Anbindung an die Metropole Hamburg und die Stadt Lübeck vorhanden.

Die Stadt Hamburg erreicht man mit dem Auto über die A1 in ca. 35 Minuten, Lübeck in 20 Minuten. Auch der öffentliche Personen- und Nahverkehr stellt gute Verbindungen nach Hamburg, Ahrensburg und Trittau her. Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte sind vor Ort zu finden.

### **Infrastruktur:**

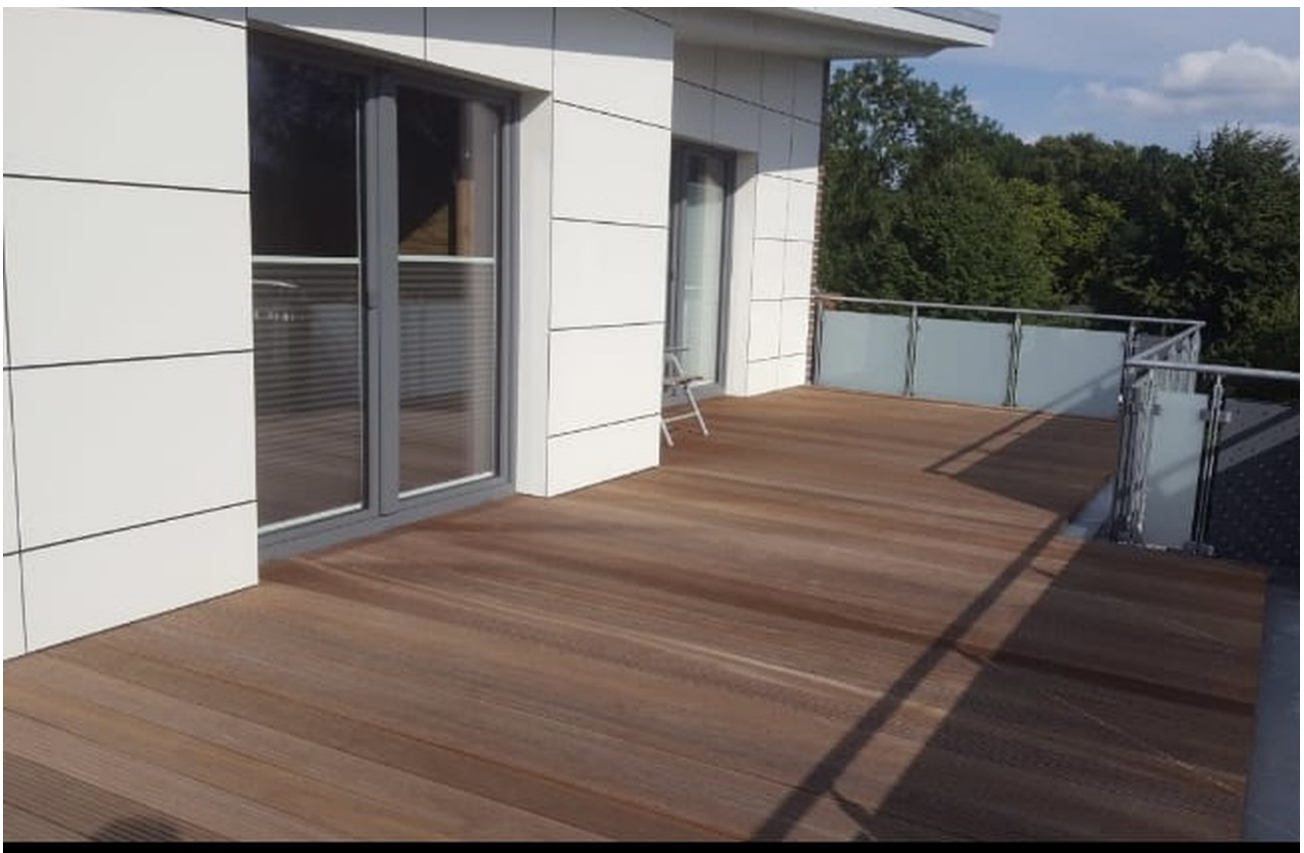
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	18,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Vorderseite



Bad

# Exposé - Galerie



Dusche



Bad

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

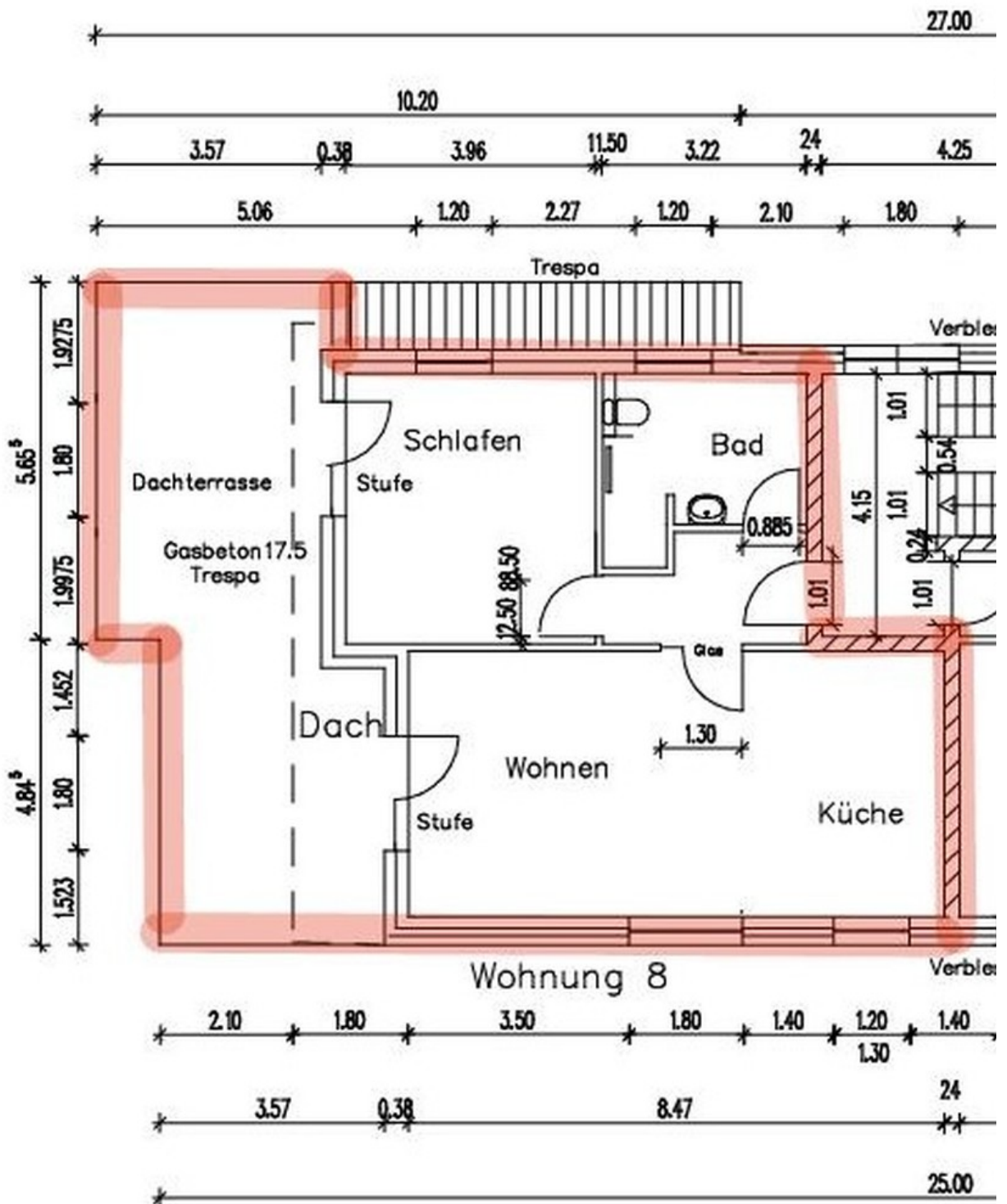


Wohn-Essbereich



Flur

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

1

Registriernummer <sup>2</sup> SH-2017-001471854

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

Gültig bis: 04.10.2027

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, freistehend		
Adresse	Hofweg 1, 22952 Lütjensee		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2017		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2017		
Anzahl Wohnungen	8		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	706 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	allgemeiner Strommix		
Erneuerbare Energien	Art: Erdwärme	Verwendung:	Heizung und Warmwasser
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)



## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

- Eigentümer
- Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Solarc Architekten  
Tim Lötsch  
Am Flugplatz 4  
23560 Lübeck

05.10.2017

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der

<sup>3</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

2

Registriernummer <sup>2</sup> SH-2017-001471854

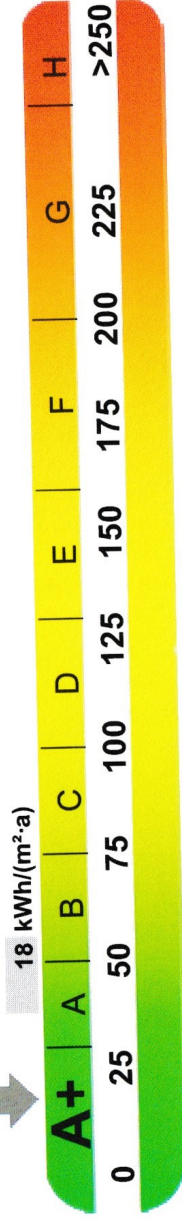
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ....")

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

### Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 13 kg/(m<sup>2</sup>·a)

### Endenergiebedarf dieses Gebäudes



33 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 33 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 46 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>

Ist-Wert 0,27 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,39 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

### Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

18 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zum EEWärmeG 5

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	0 %
		0 %
		0 %

### Ersatzmaßnahmen 6

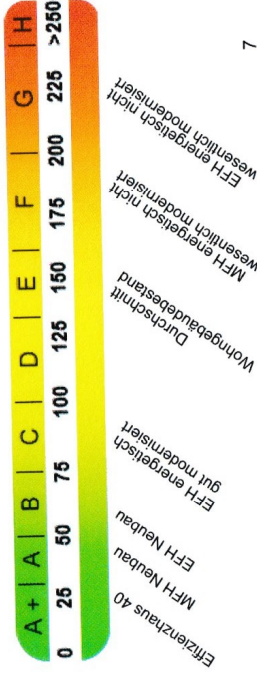
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um  % verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 38,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>: 0,33 W/(m<sup>2</sup>·K)

### Vergleichswerte Endenergie



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>3</sup> freiwillige