

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Fuhlendorf

**Gepflegtes Zweifamilienhaus Nähe Hamburg mit großem Grundstück, ruhige Lage**



Objekt-Nr. **OM-269634**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **699.000 €**

24649 Fuhlendorf  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1750	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.732,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	272,00 m <sup>2</sup>	Garagen	5
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bauernhaus-Charme und gute Energieeffizienz müssen sich nicht ausschließen.

Der „Harderhof“ in Fuhlendorf wurde Mitte des 18. Jhd. als kleine Reetdachkate durch öffentliche Hand gebaut, später privat landwirtschaftlich genutzt und immer wieder umgebaut, bzw. den jeweiligen Anforderungen der damaligen Zeiten angepasst (daher auch kein Denkmalschutz).

Ein Haus mit viel Historie.

Diese historische Bauweise haben wir im Zuge der Kernsanierung im Jahr 2009 erhalten bzw. wieder sichtbar gemacht: größtenteils freiliegende tragende Eichenbalken des Zweistöckerwerks, sichtbare historische Lehmziegelwand, etc.

Bereits der Eingangsbereich, die große Wohndiele über 49 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet mit 3,20m Deckenhöhe einen imposanten ersten Eindruck.

Da es heute aber immer wichtiger wird, nicht nur gemütlich und liebevoll renoviert zu wohnen,

sondern insbesondere auch die lfd. Kosten überschaubar bleiben sollen, erhalten Sie hier einen Überblick über die Sanierungs-/Renovierungsarbeiten:

Haupthaus Kernsanierung 2009:

- Dämmung untere Geschossdecke inkl. Estrich
- Komplettes Rohrleitungssystem neu Heizung, WW, KW, Zu- sowie Ableitungsrohre
- Heizungsanlage (Gas) der Marke Vaillant (EcoVit)
- Sanitäreinrichtungen (Badezimmer/Gäste-WC)
- Kunststoffenster (Sprossenfenster) der Marke Rekord 2-fach Isolierverglasung Ug 1.1
- Dielentor / Holz-Stahl-Verbundkonstruktion mit Kernvolldämmung (Ug der Verglasung 1.1)
- Außenwanddämmung 50 mm + Verblender
- Elektrik
- Einbauküche
- wasserführender Holzofen der Marke Wertstein Leistung 21 kw
- Glasfaseranschluss

Anbau EG:

2021: - Badezimmer kernsaniert

- Dämmung untere Geschossdecke inkl. Estrich
- neue WW- und KW-Leitungen
- offene, ebenerdige Dusche
- Design-Waschbecken aus Terrazzo
- Waschmaschinen-Anschluss

2005: - Kunststoffenster der Marke Gayko 2-fach Isolierverglasung Ug 1.1

- Einbauküche

Anbau OG:

1998: - Einbau eines Badezimmers sowie einer Pantryküche inkl. WW- und KW-Leitungen, zu dieser Zeit auch die letzten Renovierungen (Wand- und Bodenbeläge).

Haupthaus sowie Anbau:

2015: - Dach neu gedeckt mit glasierten Tondachziegeln in malachitgrün

- Zwischensparrendämmung 200 mm WLG 035 zzgl. Pavatexplatten 35mm

- 2 Dachflächenfenster (Anbau)

- 2 Giebelfenster (Haupthaus zur Terrassenseite)

- Solarkollektoren der Marke Viessmann (3 Platten à 2,3 m²)

2021: - Grundwasserpumpe (Kreiselpumpe) erneuert (speist 2 Außenwasserhähne)  
Wasserqualität in 2021 geprüft, Messwerte liegen vor

Den Energieausweis haben wir als Foto beigefügt.

## Ausstattung

Eines der ältesten Häuser im Ort Fuhlendorf mit 2 getrennten Wohneinheiten.

Haupthaus / 1. Wohneinheit:

Wohnraum ca. 132m² ebenerdig

komplett kernsaniert 2009/2015

Ausbaumöglichkeit noch ca. 80m² im OG

Anbau(ehm. Wirtschaftsteil) / 2. Wohneinheit:

Wohnraum auf 2 Etagen ca. 140m²

größtenteils saniert/renoviert

Garten:

Rasenfläche, alter Baumbestand, Gemüsehochbeete und Gewächshaus

Es ist alles vorhanden um sich zu entspannen und noch viel Platz zum Selbstverwirklichen.

Garagen/Werkstattgebäude:

4 -5 Stellplätze, Hebebühne, Holzlager, Werkbank

Carport:

Stellplatz für PKW-Anhänger, Holzlager, Geschlossener Schuppen für Gartenmöbel

Besonderheiten:

- 1. Wohneinheit kernsaniert 2009/2015

- 2. Wohneinheit größtenteils saniert/renoviert

- Glasfaseranschluss

- Solarthermieanlage

- wasserführender Holzofen

- Grundwasserbrunnen

**Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Lage**

Der Ort Fuhlendorf mit ca. 400 Einwohnern liegt in ruhiger ländlicher Umgebung nahe der Kur- und Rolandstadt Bad Bramstedt.

Dort befinden sich alle Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten, Schulen, Banken etc.

Durch die zentrale Lage in Schleswig-Holstein und die gute Anbindung an die A7 sind Sie beruflich und privat flexibel. Hamburg und Kiel sind in ca. 30 Autominuten erreicht, Lübeck und Itzehoe sind nur 45 Autominuten entfernt.

Für maximale Erholung: Nord- und Ostsee, die Schlei-Region, die Holsteinische Schweiz um den Plöner See und sogar Dänemark erreichen Sie in ca. 90 Autominuten.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	112,83 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Haupthaus

# Exposé - Galerie



Eingang Haupthaus



Küche Haupthaus

# Exposé - Galerie



Küche Haupthaus 2



Essbereich Haupthaus

# Exposé - Galerie



Wohndiele Haupthaus



Wohndiele Haupthaus 2

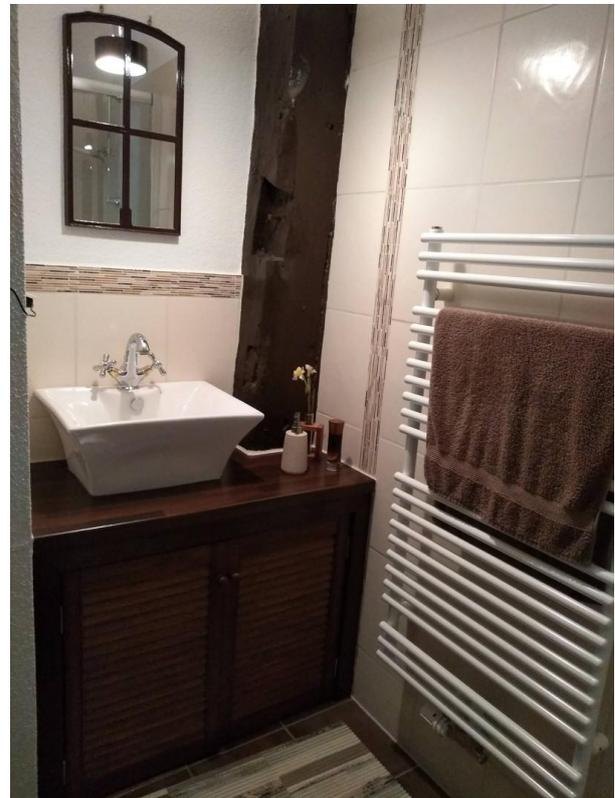
# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Haupthaus



Badezimmer Haupthaus



Gäste-WC Haupthaus

# Exposé - Galerie



Gästezimmer Haupthaus



Terrasse Haupthaus

# Exposé - Galerie



Teich/Bachlauf



Terrasse Anbau

# Exposé - Galerie



Terrasse Anbau 2



Küche Anbau

# Exposé - Galerie



Küche Anbau 2



Flur Anbau

# Exposé - Galerie



Bad EG Anbau



Wohnzimmer Anbau 2

# Exposé - Galerie



Hochbeete/Gewächshaus



Garten

# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 08.08.2020

Stichtag bis: 25.09.2022      Registriernummer: SH-2022-004245462

**Gebäude**

Gebäudetyp: Zweifamilienhaus, freistehend

Adresse: [redacted] 24649 Fuhendorf

Gebäudeart: Ganzes Gebäude

Baujahr Gebäude: 1750, 1971 (Anbau (beheizt))

Baujahr Wärmeerzeuger: 2009

Anzahl der Wohnungen: 2

Gebäudefläche (A): 266 m<sup>2</sup>  nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt

Wesentliche Energieträger für Heizung: Erdgas / Flüssiggas

Wesentliche Energieträger für Warmwasser: Erdgas / Flüssiggas

Erneuerbare Energien: Art: Solarthermie      Verwendung: Warmwasser

Art der Lüftung:  Fensterlüftung       Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung  
 Schraublüftung       Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Art der Kühlung:  Passive Kühlung       Kühlung aus Strom  
 Galleferte Kälte       Kühlung aus Wärme

Inspektionsschichtige Klimaträger: Anzahl:      Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:      Sonstiges (hellw.):

Anlass der Ausstellung des Energieausweises:  Neubau       Modernisierung (Änderung/Erweiterung)       Vermietung/Verkauf

**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 Bezugsgröße dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, 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 (hellwige Angabe).

**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**

Energieausweise dienen ausschließlich 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.

**ENERGIEAUSWEIS** 48

Energieausweis auf Grund  
Wert 4, Punkt  
Wärmeindex 310-319  
0,022 kWh

Unterzeichner des Ausstellers



Ausstellungstermin: 25.09.2022

Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG  
nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen  
Wannherausgegeben möglich

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes      Registriernummer: SH-2022-004245462

**Energiebedarf**

Treibhausgasemissionen: 30,47 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>a)

↓

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes**

112,93 kWh/(m<sup>2</sup>a)

A+	A	B	C	<b>D</b>	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

↑

**Primärenergiebedarf dieses Gebäudes**

125,93 kWh/(m<sup>2</sup>a)

**Anforderungen gemäß GEG<sup>1</sup>**

Primärenergiebedarf:  Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10  
 Verfahren nach DIN V 18599  
 Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>tr</sub>:  Weirufnahmen nach § 50 Absatz 4 GEG

Int-Wert: [ ] kWh/(m<sup>2</sup>a)      Anforderungswert: [ ] kWh/(m<sup>2</sup>a)

Ext-Wert: [ ] W/(m<sup>2</sup>K)      Anforderungswert: [ ] W/(m<sup>2</sup>K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau):  eingehalten

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)      112,93 kWh/(m<sup>2</sup>a)

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>2</sup>**

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art	Deckungsanteil	Anteil der Fischerführung
	%	%
Summe	%	%

**Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>**

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um [ ] unterschritten, Anteil der Pflichterfüllung: [ ]

**Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>**

A+	A	B	C	<b>D</b>	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250
Erdgas (EPC) Mehrfamilienhaus EPC (EPC) EPC (EPC) EPC (EPC)	Erdgas (EPC) EPC (EPC) EPC (EPC)									

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen lassen sich die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Bedarfswerte der Tabelle sind statistische Werte nach dem GEG 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>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> nur bei Neubau  
<sup>4</sup> EPC: Erdgas/Erdenhitze, MPH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis