

Exposé

Einfamilienhaus in Büdelsdorf

EFH / Betriebsinhaberwohnung mit Gewerbegrundstück



Objekt-Nr. OM-282347

Einfamilienhaus

Verkauf: **390.000 €**

Mobil: 0171 7081021

24782 Büdelsdorf
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.000,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	140,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	208,00 m ²	Stellplätze	10
Energieträger	Holz	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein individuell geplantes und 1994 errichtetes freistehendes Haus auf einem großen sonnendurchflutetem Grundstück in einer ruhigen Sackgassenendlage am östlichen Ortsrand von Büdelsdorf:

Baujahr: 1994

Satteldach

Wohnfläche: 140qm

Nutzfläche: 208qm

Grundstücke: 2000qm (800qm Haus + 1200qm Hof)

Fenster: Isolierverglasung Holz

Außentür: 4+1

Kellerzugang von innen und außen

Südterrasse, Westterrasse

Scheitholzessel Fröhling

Gastherme

Solarthermieanlage

Pufferspeicher 1000L

Vollkeller

offener Wohn- Küchenbereich

EG:

Gäste-WC mit Dusche

großes Gäste-Zi./ Büro

Wohn-Essbereich/ Küche mit Holzdielen

Speisekammer mit Außentür

OG:

Holztreppe

Schlafzimmer 3

Bad mit Dusche und Wanne

Dachboden voll isoliert

Keller:

Vollkeller über 2,50m Höhe

Außenzugang

Waschmaschinenanschluss

Glasfaseranschluss

Kabelanschluss

Garten/ Grundstück:

Sackgassenlage

800qm mit Haus

1200qm Betriebshof mit Stellflächen und div. Unterstellmöglichkeiten

Gartenteich (Regenwasserentwässerung)

Ausstattung

2017 - Heizung erneuert auf Scheitholzzentralheizung mit Solarthermie, Gastherme

ebenfalls erneuert;

2022 - Glasfaseranschluss;

zwei eigenständige Flurstücke (800qm + 1200qm);

Fussboden im Wohnbereich und Küche - Echtholzdielung;

Fenster + Türen - Echtholz;

Deckenhöhe Keller - volle Geschosshöhe (2,50m);

Kellerzugang von aussen;

ruhige Sackgassenendlage;

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Besichtigung nach Absprache.

Kontakt: 0171 / 7081021

Keine Makleranfragen bitte.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Büdelsdorf. Es besteht eine gute Anbindung an den ÖPNV.

Alle Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Apotheken, Ärzte, Schulen, KITA, Sportstätten, Freibad und Naherholungsgebiete im Umkreis von 2-3 km erreichbar.

Verkehrsgünstige Lage an A7/210 und B203.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	75,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Hausseite nach Osten

Exposé - Galerie



Hausseite nach Westen



Hausseite nach Süden

Exposé - Galerie



Gäste-Zimmer/Büro



Gäste-Zimmer/Büro

Exposé - Galerie



Gäste-WC

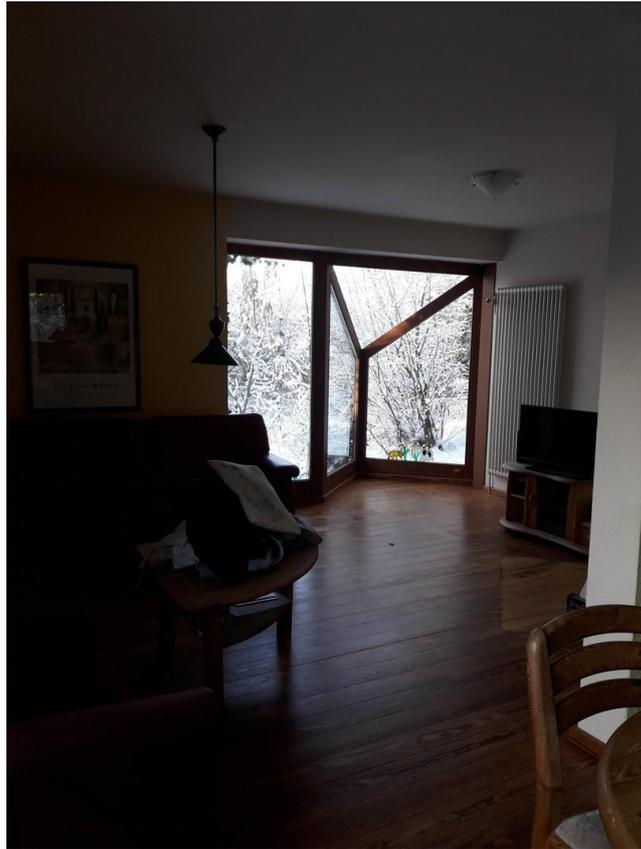


Ess-Bereich



Ess-Bereich

Exposé - Galerie



Wohn-Bereich



Wohn-Bereich

Exposé - Galerie



Tresen/ Küche



Küche

Exposé - Galerie

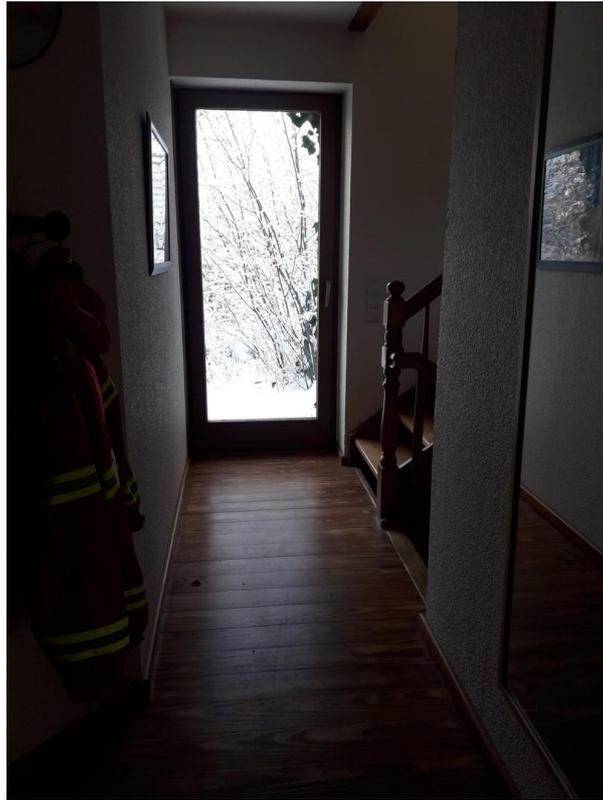


Speisekammer mit Außentür



Speisekammer

Exposé - Galerie



Flur mit Außentür



Treppe nach oben

Exposé - Galerie



Flur OG.



Zimmer 1 OG.

Exposé - Galerie



Flur OG.



Bad OG.

Exposé - Galerie



Bad OG.

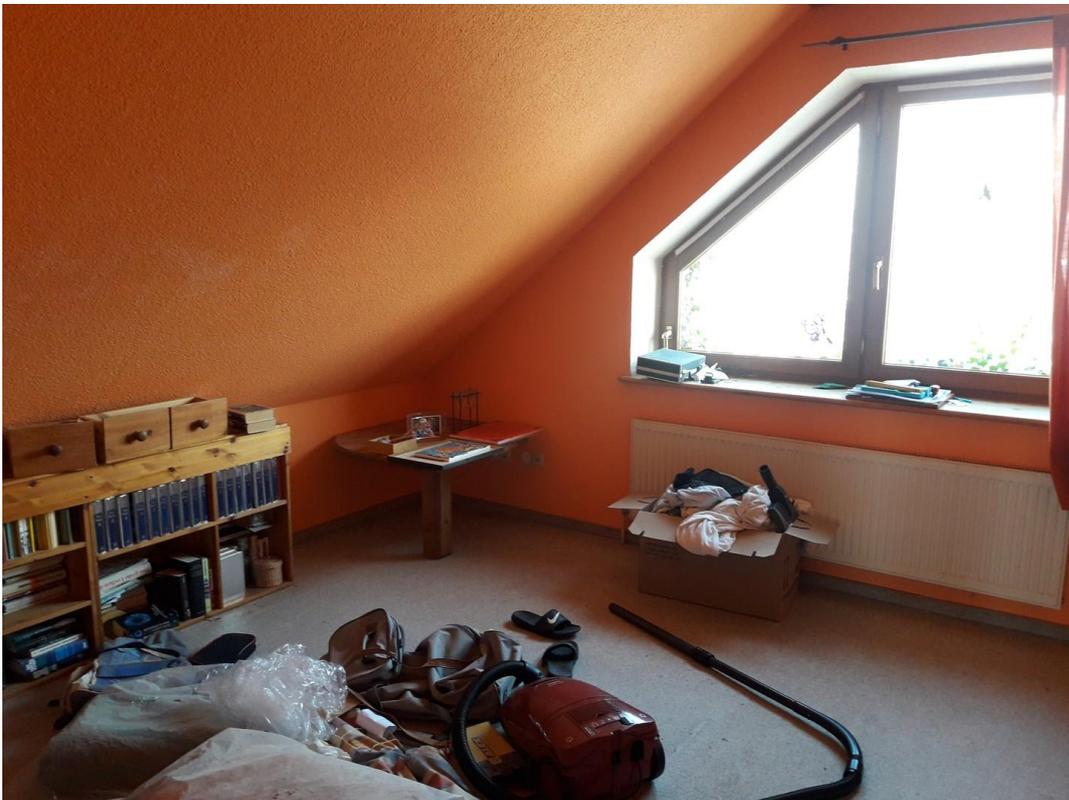


Zimmer 2 OG.

Exposé - Galerie



Zimmer 2 OG.



Zimmer 3 OG.

Exposé - Galerie



Treppe zum Keller



Keller

Exposé - Galerie

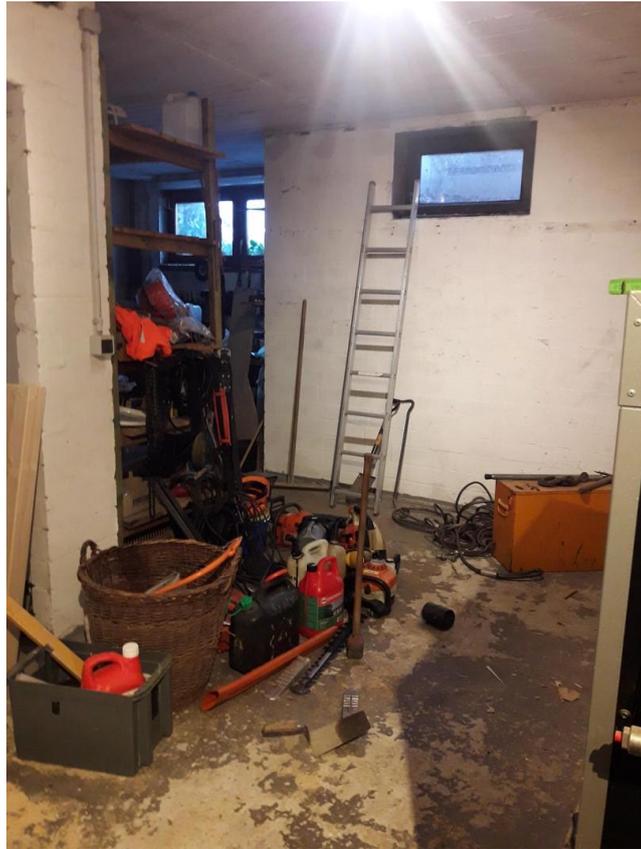


Keller Waschmaschine



Keller Heizung

Exposé - Galerie

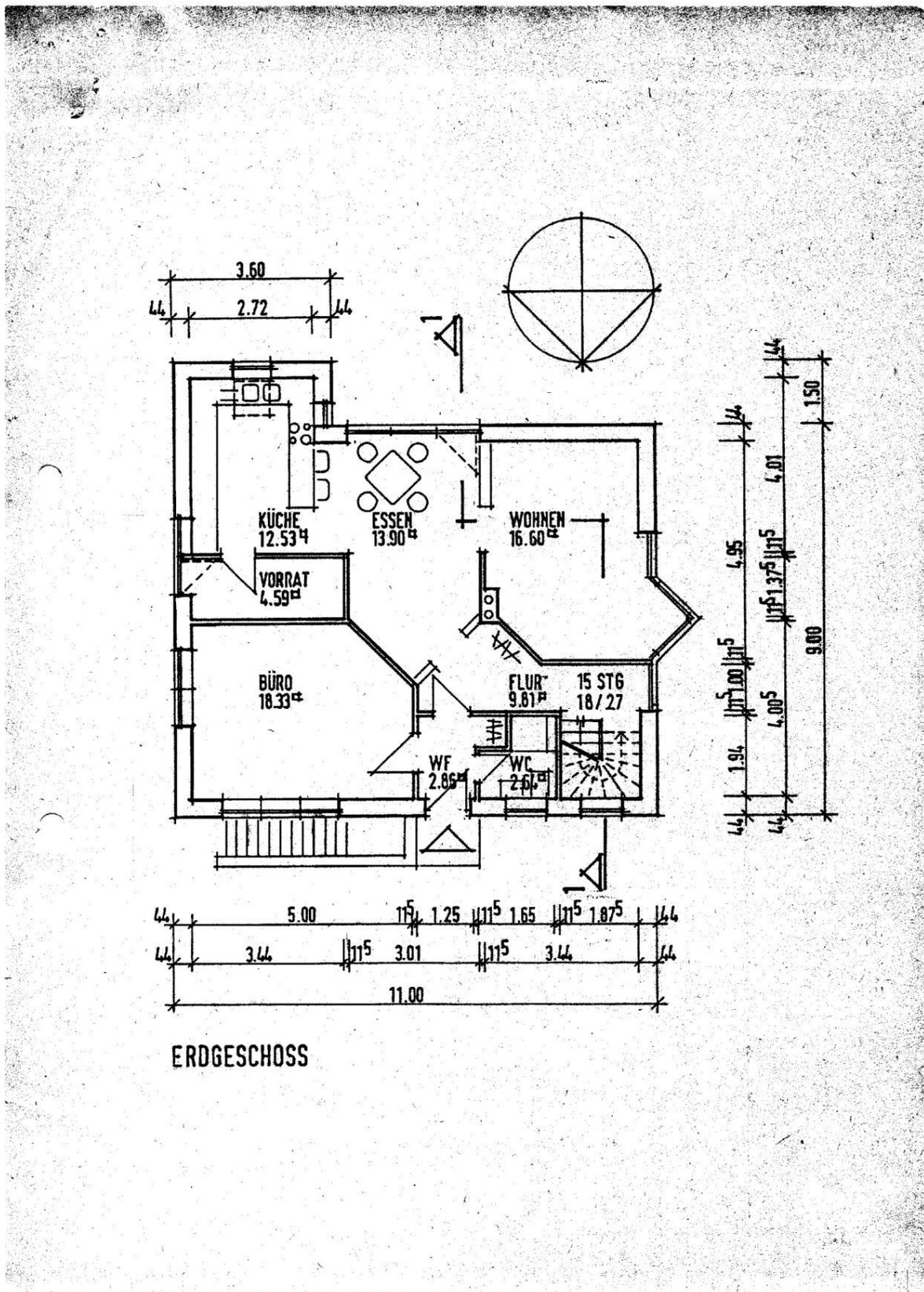


Keller Werkstatt

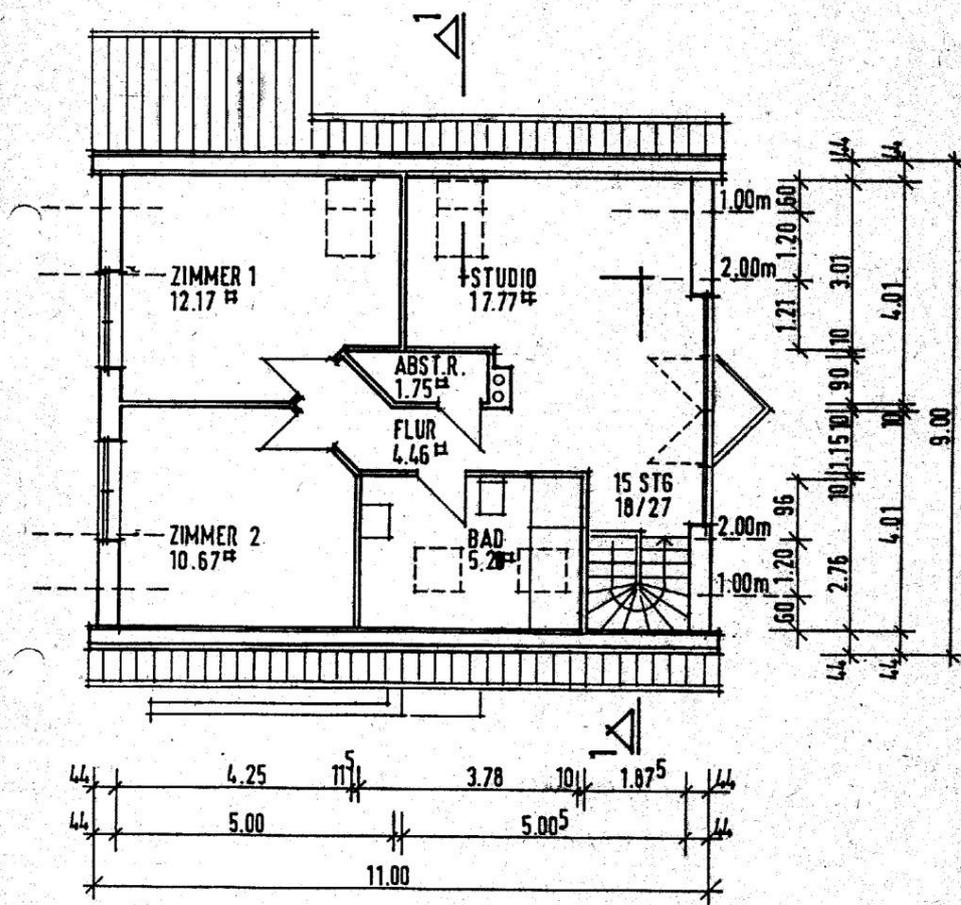


Keller Büro

Exposé - Grundrisse



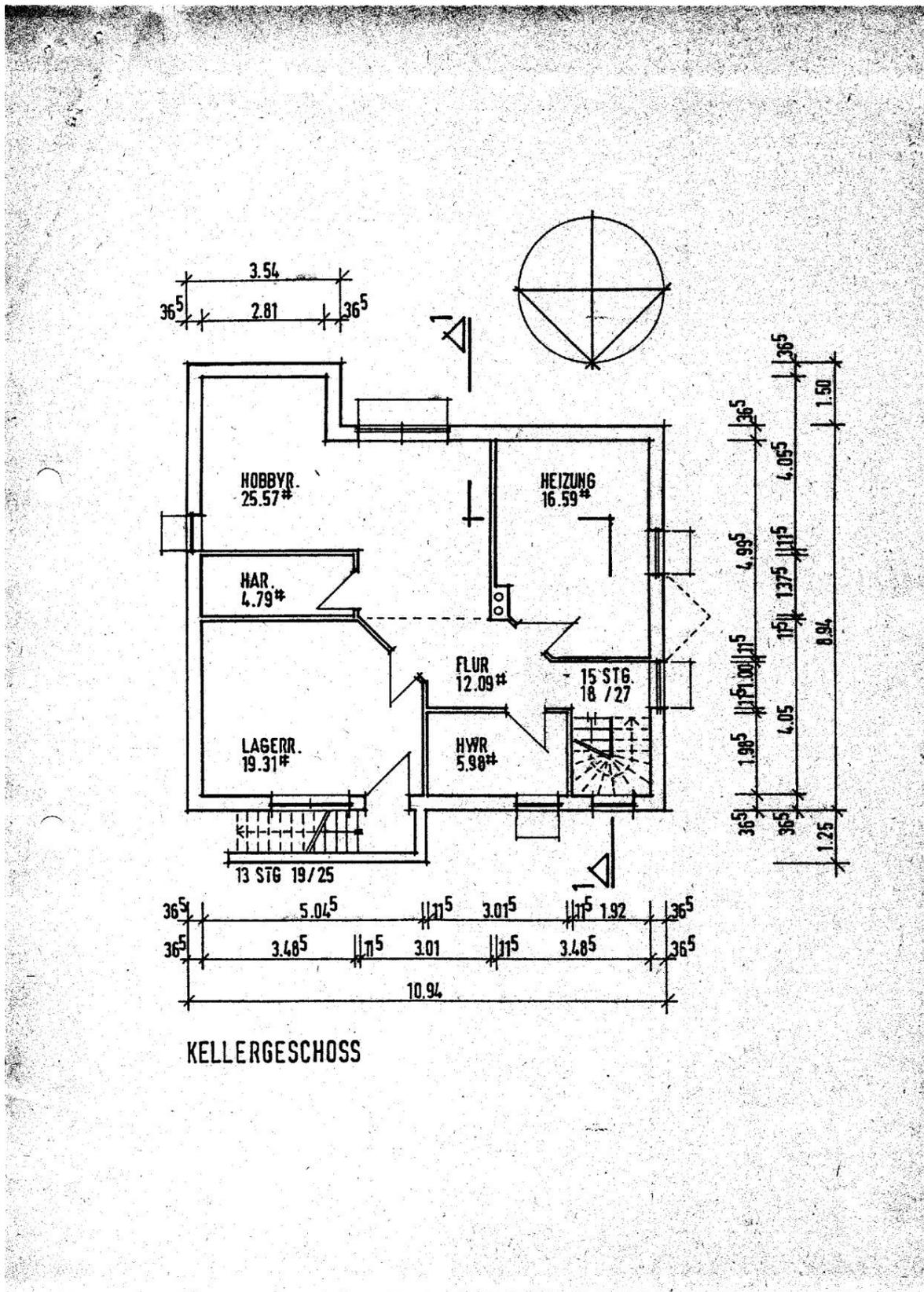
Exposé - Grundrisse



OBERGESCHOSS

BETRIEBSWOHNUNG MIT BETRIEBSRÄUMEN
 BÜDELSDORF MEMELSTRASSE 36A
 GRUNDRISS M. 1:100 08.01.1994
 BAUHERR ENTWURFSVERFASSER
A. Engelmann *K. Berndt (DIPL. ING.)*

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

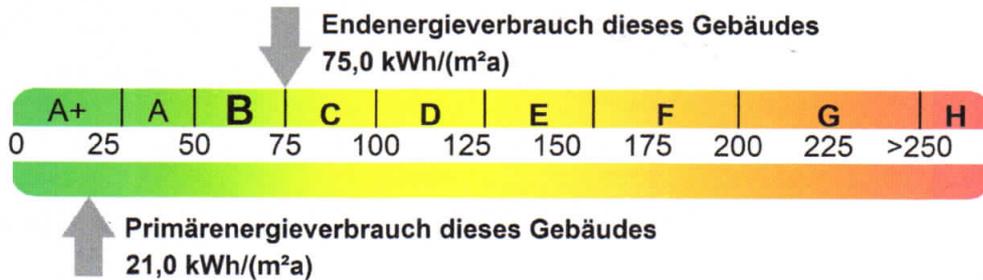
gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer SH-2023-004389719

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 3,0 kg CO₂-Äquivalent/(m²a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

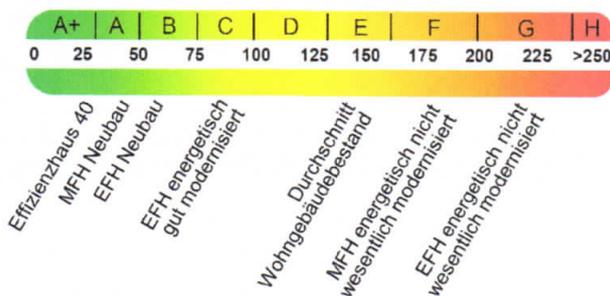
75,0 kWh/(m²a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.03.2019	28.02.2022	Holz	0,20	51300	9500	41800	1,13
01.03.2019	28.02.2022	Erdgas H	1,10	5000	1000	4000	1,13

Vergleichswerte Endenergie³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus