

Exposé

Einfamilienhaus in Seevetal

**Moderne Bauhausvilla mit 274 m² Wohn- und Nutzfläche
auf großem Grundstück in Seevetal zu verkaufen**

Reserviert



Objekt-Nr. OM-291334

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.390.000 €**

21220 Seevetal
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2010	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.151,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	197,00 m ²	Stellplätze	3
Nutzfläche	77,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Erdwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es erwartet Sie auf einem eingewachsenen, nicht einsehbarem 1.151 m² großen Grundstück ein modernes, individuell gestaltetes, neuwertiges Einfamilienhaus im "Bauhaus-Stil" mit insgesamt 274 m² Wohn- und Nutzfläche. Mit einer Wohnfläche von 197 m² (EG 114 m² / OG 83 m²) und einem voll ausgebauten, 77m² großen Vollkeller (mit Fußbodenheizung, Parkett + Lichtschächten) sind die Möglichkeiten für ein Wohnen mit einer großen Familie oder "viel Platz für ein großzügiges Wohnen und Arbeiten" fast unbegrenzt.

EG: Durch die anthrazitfarbene Eingangstür betreten Sie das Haus und befinden sich im Dielenbereich mit viel Tageslicht. Neben dem Eingang befinden sich das Gästezimmer und das Gästebad/ -WC. Durch die Dielentür erreichen Sie direkt den großen und offen gestalteten Küchen- und Essbereich. Der Essbereich zeichnet sich durch einen "Luftraum" mit großflächigen, bodentiefen Fensterflächen aus. Eine besondere Beleuchtung des Ess- und Wohnbereichs wird durch bereits installierte Designlampen von "Cantelani & Smith" erzielt. Der über 40 m² große Wohnbereich ist nach Süden und Westen - mit viel Licht von beiden Seiten - ausgerichtet. Ein fest installierter, geschlossener Kamin sorgt an kalten Tagen für ein behagliches Ambiente. Über die gerade verlaufende Treppe erreichen Sie vom Essbereich aus das Obergeschoß.

OG: Durch die kubische Bauform haben alle Räume im OG volle Deckenhöhe ohne Dachschrägen. Über den mittig verlaufenden Flur - mit einem in die Wand eingelassenem Flächenspiegel entlang des gesamten Flures - erwarten Sie insgesamt 3 großzügige Zimmer. Das Schlafzimmer mit Ankleideraum (ca. 19 m²) sowie zwei Schlaf- / Kinderzimmer mit ca. 15 m² und ein Badezimmer mit Badewanne, großer Dusche, 2 Waschtische sowie Hänge-WC und Bidet. Alle Zimmer und das Bad verfügen über eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung. Ein weiteres Highlight sind die, aus 2 der Zimmer begehbaren haben separaten Dachterrassen von ca. 8 m² und ca. 24 m².

KG: Für Hobby, Freizeit und Arbeiten steht Ihnen ein voll ausgebautes Kellergeschoß (77 m²) mit Fußbodenheizung und Lichtschächten zur Verfügung. Des Weiteren befinden sich im Kellergeschoß der Heizungs- / Hauswirtschaftsraum sowie ein weiterer leerer Raum, der für die Einrichtung eines kleinen Duschbades bereits mit allen erforderlichen Anschlüssen vorbereitet ist.

Das gesamte Haus zeichnet sich auch durch eine überdurchschnittliche Deckenhöhe auf allen Ebenen aus. So betragen die Rohbauhöhen im EG 2,75m; im OG 2,63m und im KG 2,38m. Daraus ergeben sich freie Wohnraumhöhen von 2,60m im EG, 2,50m im OG und 2,20m im KG. Ergänzt wird diese "Räumlichkeit" durch extra hohe Zimmertüren von 2,13m im EG und OG statt der "Standardhöhe" von 2,01 im KG.

Ausstattung

Das Einfamilienhaus verfügt über eine hochwertige Ausstattung mit Echtholz-Parkettböden in allen Wohn- und Schlafbereichen und im Vollkeller, sowie über hochwertigen Fliesen und Armaturen in den Bädern und im Heizungsraum. Bei der Gestaltung und Ausrichtung des Hauses wurde großer Wert auf viel Tageslicht in allen Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsbereichen durch die Verwendung einer Vielzahl von großflächigen, bodentiefen Fenstern (teilweise mit elektrischen Außenjalousien) gelegt.

Eine hohe Energieeffizienz wird durch die Beheizung des gesamten Hauses mittels einer Fußbodenheizung (in allen Bereichen; auch im gesamten Kellergeschoß) durch eine Wärmepumpe mit Nutzung von Erdwärme erreicht. Dadurch halten sich die Heizkosten für das gesamte Haus auf einem sehr niedrigen Niveau.

Das Haus verfügt über eine voll ausgestattete, weiße Markenküche von Schüller "NEXT" mit allen wichtigen Kücheneinbaugeräten von MIELE (Induktionskochfläche, Backofen, Mikrowelle), Geschirrspüler (Siemens), Dunstabzugshaube, Spüle (Franke) und Spülarmatur (Villeroy-Boch) in Edelstahl, Side-by-Side Kühl- / Gefrierschrank (LG) und einem Weinkühlschrank.

Das Gästebad im EG verfügt über eine bodentiefe Dusche, ein Handwaschbecken, ein WC und ein Urinal.

Im Wohnzimmer ist ein geschlossener Kamin mit Glastür installiert. Das große Badezimmer im OG verfügt über eine bodentiefe Dusche, 2 Handwaschbecken mit großflächigem Spiegel, 1

Eckbadewanne sowie ein WC und ein Bidet. Alle Badezimmer sind mit hochwertigen Markenarmaturen ausgestattet.

Im Kellergeschoß (77 m²) befinden sich - neben dem Raum für Heizung / Hauswirtschaft - mit Wäscheabwurfschacht vom OG - 3 weitere Räume für die Nutzung als Arbeitszimmer/ Büro und Hobby oder Kinoraum (ca. 12,8 m²/ 12,4 m²/ 30 m²). Die Räume verfügen auch über eine Fußbodenheizung, Parkett und Lichtschächte. Ein weiterer Raum ist mit allen Leitungen für den Ausbau zu einem zusätzlichen Duschbad und WC vorbereitet (optional). Die Heizung ist in allen Räumen im gesamten Haus jeweils über Raumthermostate individuell regelbar.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Grundstück / Einfahrt: Das gesamte Grundstück ist eingefriedet und zur Straße hin gesichert durch ein elektrisch-betriebenes 2-flügeliges Metalltor; eine metallische Eingangstür und einen Stabgittermattenzaun.

Technik: Das Haus ist mit moderner Technik ausgestattet. Elektrische Jalousien, Kabel- und Internetanschluss, LAN-CAT Verkabelung und Installationen einer Alarmanlage und Türsprechanlage sind vorhanden.

Garten: Für die technischen Werkzeuge des Gartens oder auch zum Unterstellen von Fahrrädern stehen Ihnen 2 Gerätehäuser der Marke Biohort "Highline" (je ca. 6 m²) zum Unterstellen zur Verfügung.

Der Eingangsbereich, die Terrassen, Gehwege und PKW-Stellplätze mit hochwertigen Granitsteinen gepflastert.

Energieausweis: Ein neuer Energieausweis liegt vor.

Das Haus wird von Privat an Privat verkauft.

Bitte keine Maklerkontaktforderungen!

Frei / Verfügbar: Nach Vereinbarung

Bitte Kontaktaufnahme nur bei wirklichem Interesse!

Senden Sie Ihre Anfrage bitte per Email über das "Ohne-makler.net" Portal oder an:

haus-in-seevetal-mieten@gmx.de

Bitte geben Sie Ihren vollständigen Namen und Ihre vollständige Adresse, Emailadresse und Telefonnummer an.

Unsere Kontaktaufnahme erfolgt kurzfristig; jedoch nur bei vollständiger Angabe der o.a. Personendaten!

Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Lage

Die moderne Bauhausvilla liegt in der Gemeinde Seevetal im Ortsteil Horst. Seevetal-Horst liegt 25km südlich vom Hamburger Zentrum (Hbf) entfernt und hat eine gute Infrastruktur und verfügt über eine direkte Anbindung nach Hamburg oder in Richtung Süden und Westen (nur 5 Minuten zur Autobahnanbindung A7 oder A1). Die Innenstadt von Hamburg erreichen Sie mit dem PKW innerhalb von 20 Minuten (A39 / A1 / A255) oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln über die direkten Bus- und HVV-Anbindungen (über Bahnhof Maschen nach Hamburg oder Bremen). Alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Kitas, Ärzte, Restaurants, Sportstätten, Vereine, Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten sind im Ort bzw. der Gemeinde vorhanden. Das Haus liegt in einer Nebenstraße in ruhiger, nicht einsehbarer Lage (ca. 200m von der Hauptstraße entfernt). Das naheliegende Waldgebiet erreichen Sie fußläufig in wenigen Minuten - ideal für ausgiebige Spaziergänge oder Jogging. Der Ort und die Lage versprechen ein hohes Maß an Erholung, Ruhe und hoher Lebensqualität.

Das Grundstück: Durch das elektrisch betriebene, doppelflügelige Einfahrtstor mit dahinterliegendem, gepflastertem Stellplatz für bis zu 3 PKW und eine separate Eingangstür betreten Sie das weitläufige, 1.151 m² große, individuell angelegte Grundstück. Über einen gepflasterten Gehweg erreichen Sie den Eingangsbereich an der Nordseite des Hauses. 2 großzügige Terrassen an der Süd- und Westseite des Hauses laden zu vielfältigen Freizeit- und Ruhemöglichkeiten oder lange Grillabende ein. Das Grundstück ist zu allen Seiten eingefriedet und durch Hecken, Büsche, Sträucher oder Zäune gegen fremde Einsicht geschützt. So können Sie - sofern Sie wollen - Ihre Privatsphäre vollkommen schützen. Eine große, an drei Seiten (O / S / W) verlaufende Rasenfläche ergänzt das vielfältige Nutzungsangebot des Gartens.

Insgesamt sehr viel Platz!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	26,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Hausansicht Süd (1)

Exposé - Galerie



Hausansicht Süd (2)



Hausansicht Ost-Süd

Exposé - Galerie



Hausansicht Ost-Nord



Hausansicht Nord



Hausansicht Eingang Nord

Exposé - Galerie



Balkonterrasse OG Westseite



Balkonterrasse OG Ostseite

Exposé - Galerie



Küche (1)



Küche (2)

Exposé - Galerie



Küche (3)



Wohnzimmer (1) Südseite

Exposé - Galerie



Wohnzimmer (2) Westseite



Wohnzimmer (3) Süd-Westseite

Exposé - Galerie



Kamin und Holzvorrat im WZ

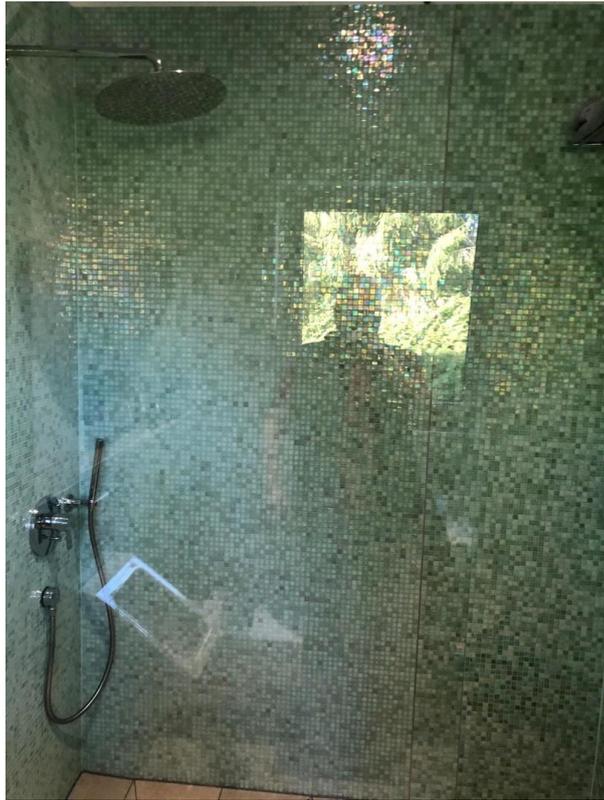


Bad / WC im EG (1)



Bad / WC im EG (2)

Exposé - Galerie



Bad / WC in EG (3)



Bad / WC im EG (4)

Exposé - Galerie



Treppe zum OG (1)



Treppe zum OG / Flur (2)

Exposé - Galerie



Bad OG (1)



Bad OG (2)

Exposé - Galerie



Bad OG (3)



Bad OG (4)

Exposé - Galerie



Bad OG (5)



Zimmer 1 OG (1)

Exposé - Galerie



Zimmer 1 OG (2)



Zimmer 1 OG (3)

Exposé - Galerie



Zimmer 2 OG (1)



Zimmer 2 OG (2)

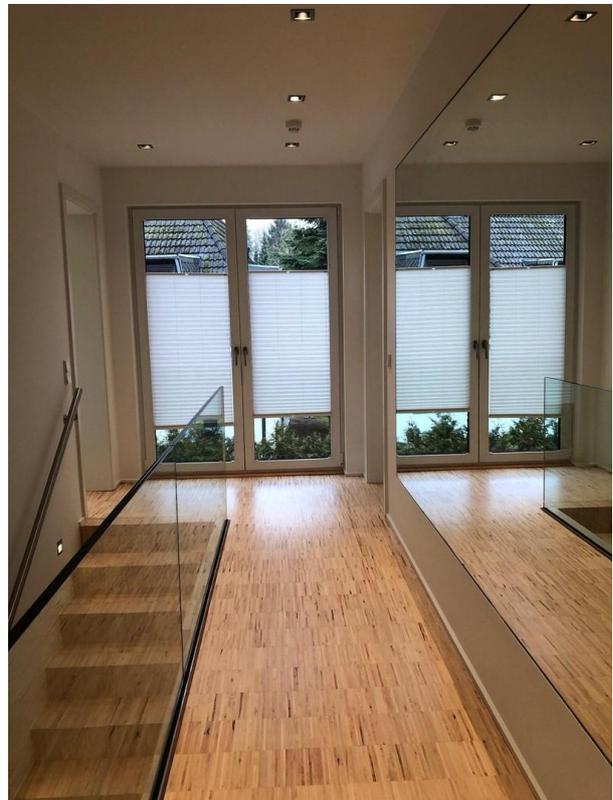
Exposé - Galerie



Zimmer 3 OG (1)



Zimmer 3 OG (2)

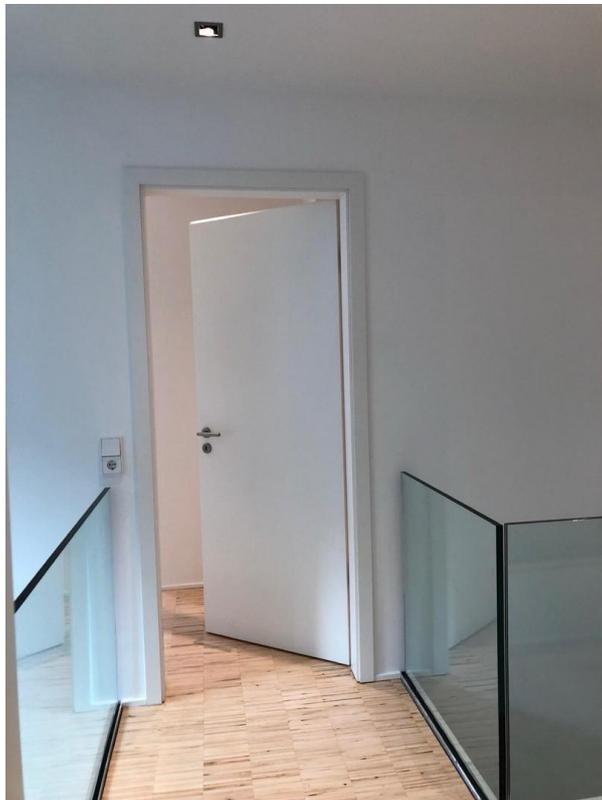


Flur / Galerie OG (1)

Exposé - Galerie



Flur / Galerie OG (2)

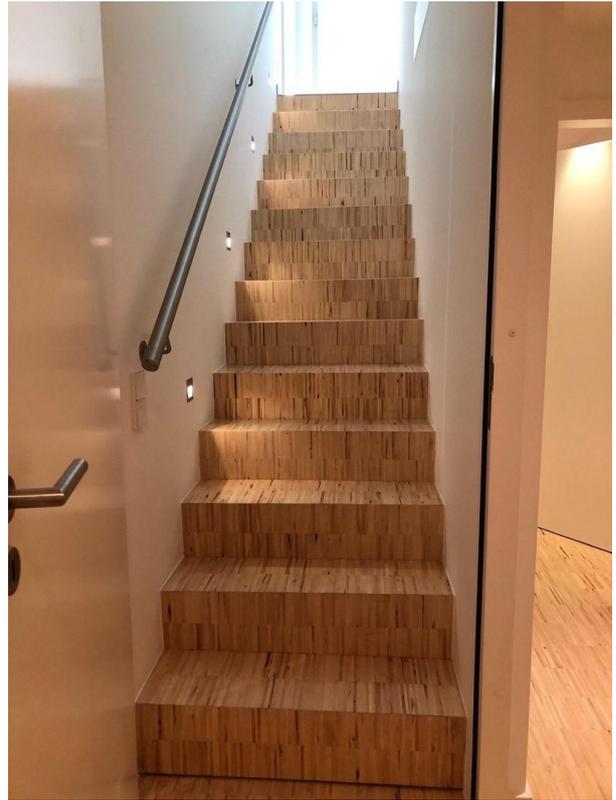


Flur / Galerie OG (3)

Exposé - Galerie



Flur / Galerie OG (4)



Treppe zu KG



Kellerraum 1

Exposé - Galerie



Kellerraum 1 / Flur



Kellerraum 2 / Flur

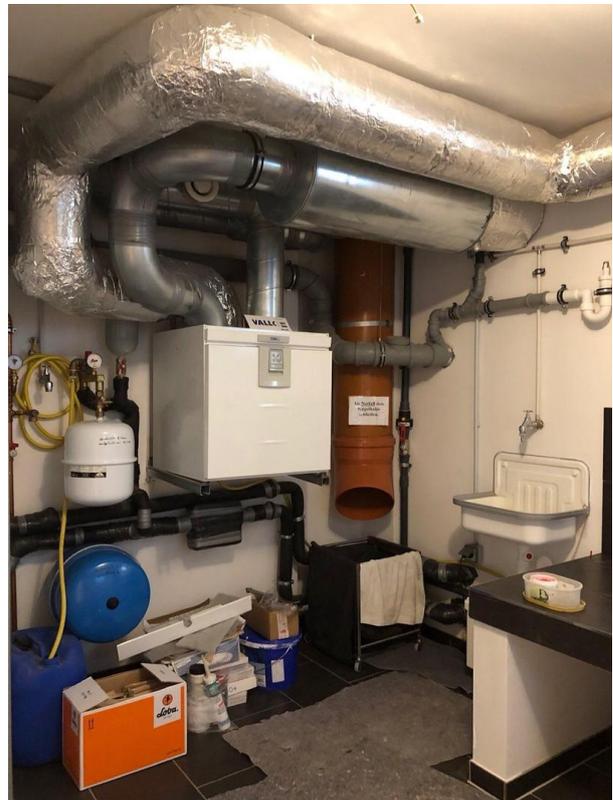
Exposé - Galerie



Kellerraum 3



Heizungsraum / Wärmepumpe



Heizungsraum / Lüftungsanlage

Exposé - Galerie



Heizungsraum / WM + Trockner



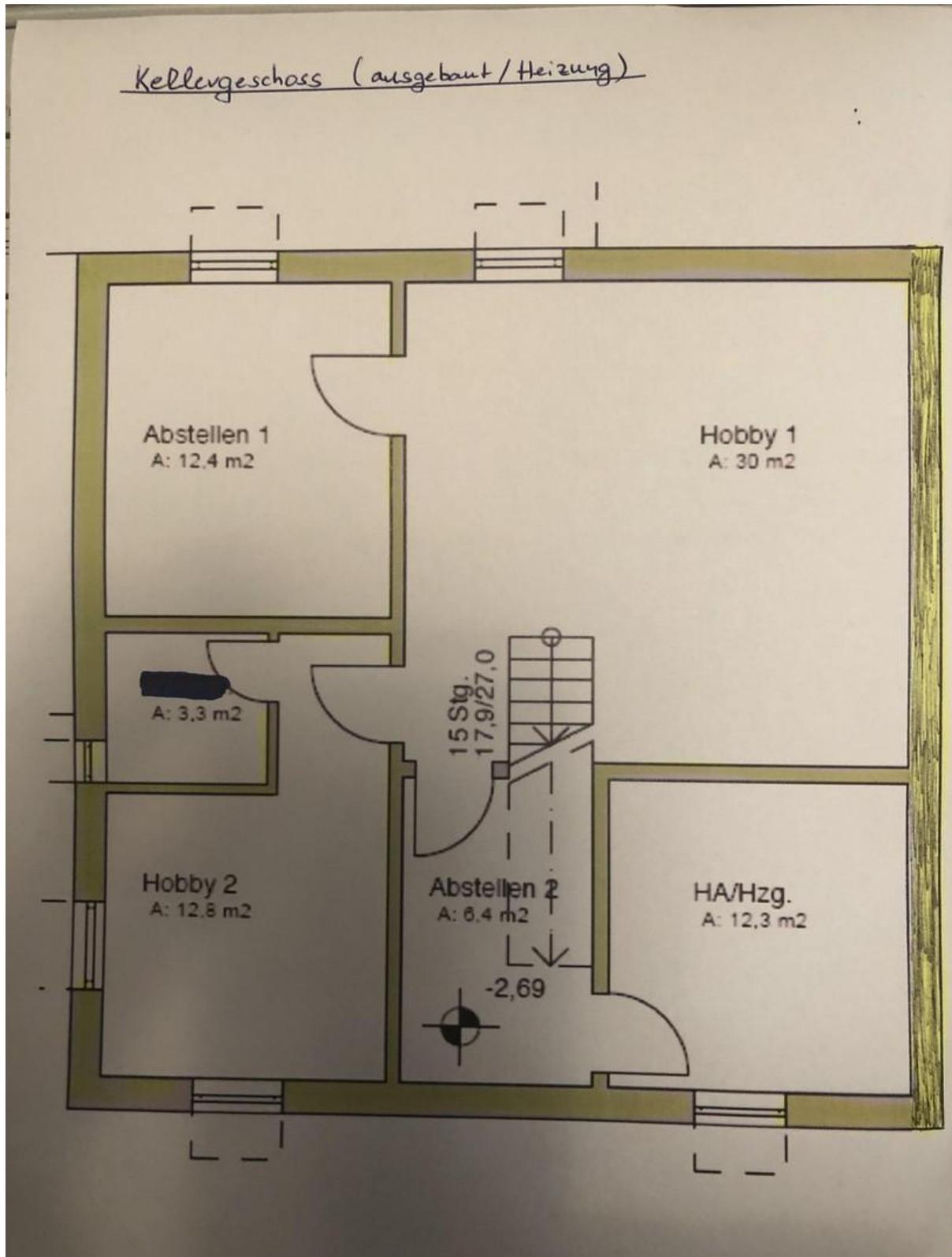
Einfahrt / Toranlage

Exposé - Galerie



Tor/Toranlage und Gartenhaus 1

Exposé - Grundrisse



Grundriss KG

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Gültig bis: 22.03.2034

12348443

Registriernummer NI-2024-005007723

1

Gebäude

Gebäudetyp	Freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	[REDACTED]		
Gebäudeteil	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude ³	2010		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2010		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _n)	262 m ²	<input type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Strommix,		
Erneuerbare Energien	Art: Erdwärme oder Umgebungswärme	Verwendung: Heizung, Warmwasser	
Art der Lüftung / Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspf. Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> 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 Bezugsfläche 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 beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller:



fon 040 - 209339658
fax 040 - 209339659
www.ibc-comelsen.de

Dipl.-Ing (FH) Jens Comelsen
Katendeich 5A
21035 Hamburg

22.03.2024

Ausstellungsdatum


Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

Exposé - Grundrisse

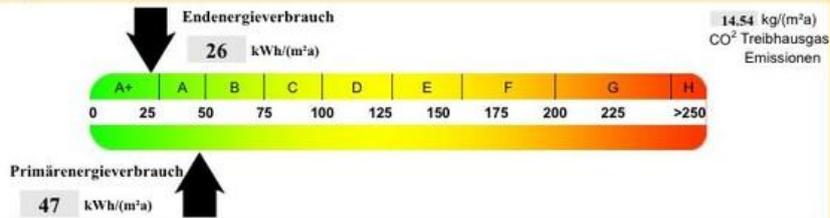
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

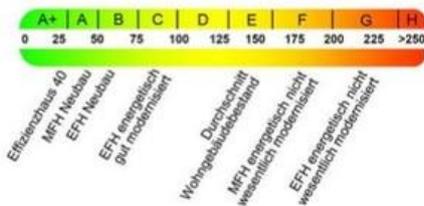
26 kWh/(m²a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.11.2020	01.11.2023	Strommix	1,8	19919	15720	4199	1,12

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauches ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, 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 Leerstandzuschläge, Warmwasser-oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Empfehlungen des Ausstellers

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Wasserspeicher	PV-Anlage auf dem Dach (für Eigenstromerzeugung)				

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

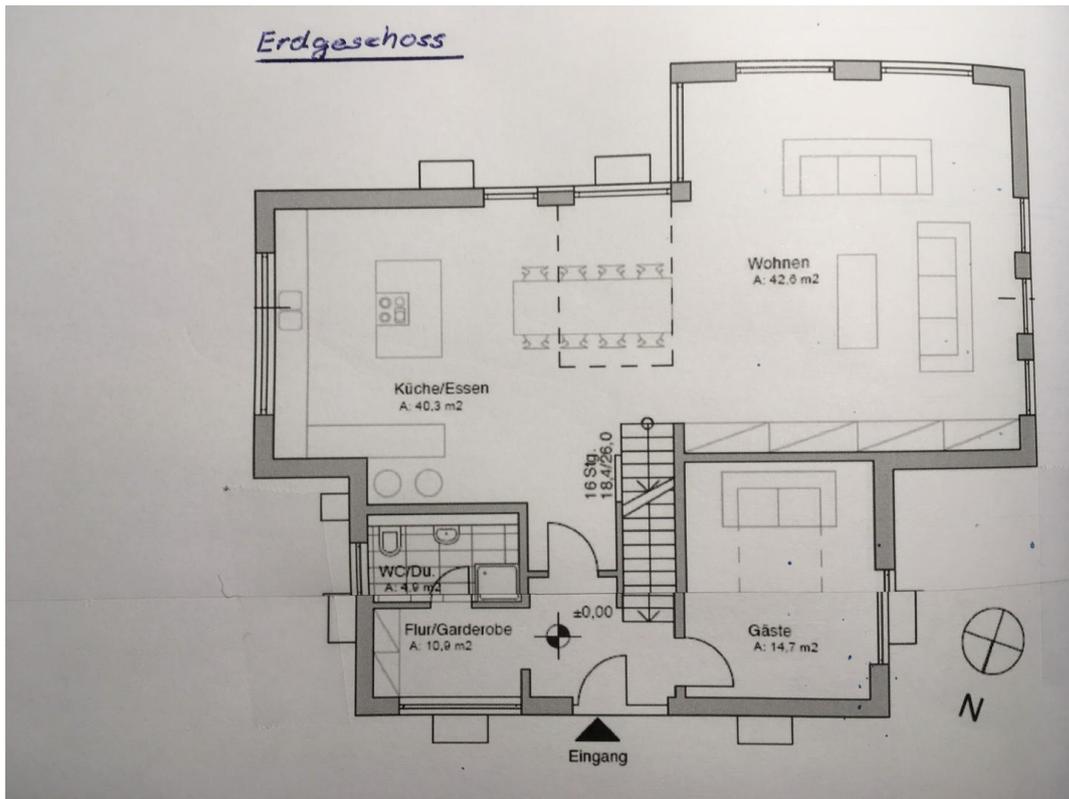
Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

IB Comelsen, Dipl.-Ing. Jens Comelsen
Katendeich 5a, 21035 Hamburg

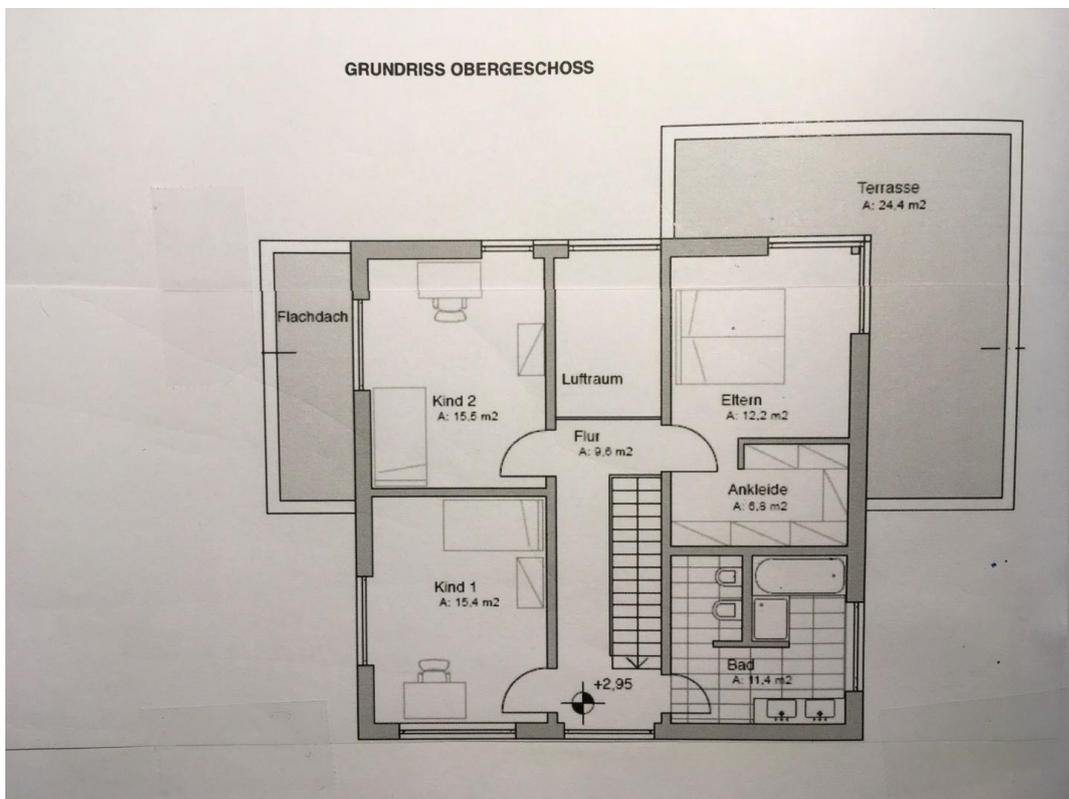
Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Exposé - Grundrisse

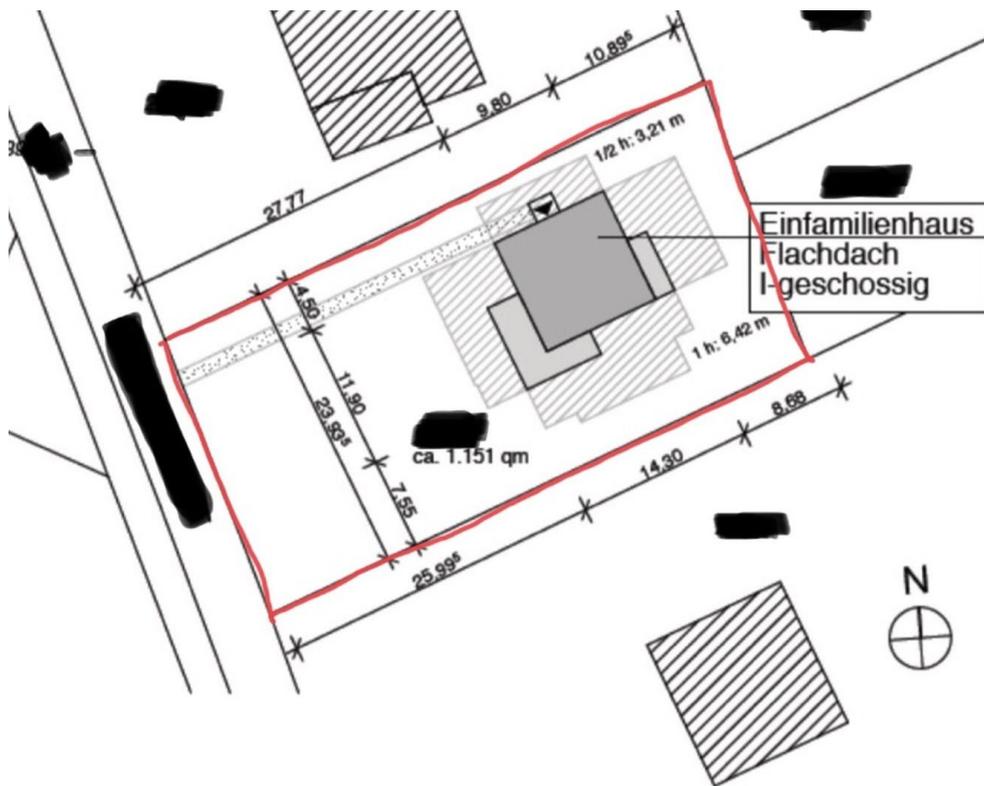


Grundriss EG



Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss Lageplan