

Exposé

Einfamilienhaus in Witzhave

Einfamilienhaus Witzhave, bezugsfertig, sehr gepflegt



Objekt-Nr. OM-292532

Einfamilienhaus

Verkauf: **960.000 €**

Ansprechpartner:
Andreas Bolt
Telefon: 0172 4114184
Mobil: 0172 4114184

Poststraße 36
22969 Witzhave
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2003	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	900,00 m²	Zustand	Erstbezug
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	224,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	260,00 m²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Baujahr: 2003, 6 Zimmer, Hohe Ausstattung & technisch einwandfreier Zustand,

Backofen in Stehhöhe, Induktionsherd inkl. Gaskochfeld, Grillfeld, ZentraleStaubsauganlage, Wäscheabwurfshacht, Rollläden, Lüftungssystem mit

Wärmerückgewinnung, Sonnenschutzsystem, Smart-Home-Technologie,

aufklappbarer Wintergarten mit Terrassenzugang

- Terrassenüberdachung mit Unterglasmarkise, Terrassenbeleuchtung,

Gartenteich & Brunnen, Bewässerungsanlage, Doppelgarage

Informationen aus dem Energieausweis: Gaszentralheizung, Fußbodenheizung,

Verbrauchswert 103 kWh/(m2a), Energieklasse D, Die Heizungsanlage stammt aus

dem Baujahr

Objektbeschreibung:

Das Haus, das hier zum Verkauf angeboten wird, ist ein exklusives Einfamilienhaus mit Doppelgarage, das 2003 in der ruhigen Gemeinde Witzhave

gebaut wurde. Im Norden der Immobilie befindet sich der Hauseingang, welcher

von einem liebevoll angelegten Vorgarten und einem überdachten Eingang

umrahmt wird. Zunächst eröffnet sich eine großzügige Diele inklusive

Garderobennische. Auf der linken Seite befindet sich ein geschmackvolles

Gäste-WC inklusive Behinderten gerechter Dusche. Das Erdgeschoss verfügt

über helle Terracotta-Fliesen in allen Wohnräumen. Von der Diele aus gelangt

man direkt in den Wohn- und Essbereich mit einem offenen Wintergarten,

dieser sorgt für tolle Lichtverhältnisse. Der Kamin sorgt für die gemütliche

Komponente in diesem Bereich. Die cremefarbene Einbauküche ist mit einer

Granit-Arbeitsplatte ausgestattet und ist sehr großzügig gestaltet.

Ebenfalls findet hier eine gemütliche Sitzecke an der Küchentheke ihren

Platz. Eine Waschküche nebst Hauswirtschaftsraum befindet sich neben der

Küche. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zur Doppelgarage.

Eine Holztreppe führt in das ausgebaut Dachgeschoss, wo sich ein helles

Vollbad befindet. Das Vollbad verfügt über eine Badewanne, eine separate

Dusche sowie einem begehbaren Kleiderschrank. Drei gut geschnittene

Schlafzimmer befinden sich ebenfalls auf dieser Etage und bietet ausreichend

Platz für die Unterbringung eines Doppelbetts, eines Kleiderschranks sowie

eines Schreibtisches. Der ausgebaut Spitzboden ist beheizbar und bietet

viele individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Wasser-, Abwasser-Anschluss

liegt für individuellen Ausbau im Dachboden bereit.

Das ca. 900 m² große Grundstück ist von Pflanzen umgeben und hat einen liebevoll gestalteten Garten in südlicher Ausrichtung. Der Vorgarten ist ebenfalls gut gepflegt und mit vielen Pflanzen versehen. Um die Gartenarbeit zu erleichtern, gibt es eine Bewässerungsanlage rund um das Grundstück und ein Hauswasserwerk, das gespeichertes Regenwasser für die Außenanlagen fördert. Eine großzügige Holzterrasse erstreckt sich von der süd-östlichen Seite des Hauses bis zum Wintergarten im Westen und ist teilweise überdacht. Des weiteren befindet sich ein idyllischer Gartenteich mit Betonzisterne in Brunnenoptik im Garten. Auf dem Grundstück gibt es auch ein Gartenhaus sowie ein zusätzlicher Holzschuppen, in denen Gartenmöbel und Fahrräder untergebracht werden können. Beide haben einen Stromanschluss. Das Haus wird von einer Gasheizung der Firma Junkers beheizt, die energieeffiziente Brennwerttechnologie nutzt und auch für die Warmwasserversorgung zuständig ist. Im ganzen Haus ist eine Fußbodenheizung verlegt. Das Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung spart nicht nur Heizenergie, sondern schafft auch ein komfortables Raumklima. Eine zentrale Staubsaugeranlage im ganzen Haus, die auch für Allergiker geeignet ist, ist ein zusätzlicher Vorteil dieser Immobilie. Alle Fenster sind mit Rollläden / Sonnenschutzsystemen ausgestattet und können über eine Smart-Home-Technologie gesteuert werden. Wohnflächen- und Nutzungsflächen sind im Detail zu prüfen

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Zitat: "Am Rande des größten Waldgebiets Schleswig-Holsteins – dem Sachsenwald - befindet sich die Gemeinde Witzhave.

Der Ort liegt im Kreis Stormarn und wird vom Amt Trittau verwaltet.

Die Gemeindefläche umfasst 7,87 km² und hat 1567 Einwohner (Quelle: Statistikamt Nord 31.12.2021).

Die Region um Witzhave bietet viele Möglichkeiten, die Natur zu genießen und sich zu erholen. Der Sachsenwald oder die nahe gelegenen Badeseen Großensee und Lütjensee sind beliebte Ausflugsziele. Am Rande von Witzhave verläuft die Bille, ein Nebenfluss der Elbe, die die Grenze zum Sachsenwald bildet. Über die Doktorbrücke und die Lange Brücke gelangt man von Witzhave über die Bille in den Sachsenwald. In die Bille mündet der Bach Corbek, der Witzhave durchquert.

Der Ort bietet Freizeitgestaltungsmöglichkeiten für Jung und Alt. Dazu tragen die verschiedenen Vereine und Institutionen, wie zum Beispiel die Freiwillige Feuerwehr, der Witzhaver Sportverein e.V. oder die Seniorenvereinigung bei. Die Gemeinde verfügt über

Fußballplätze, Tennisplätze und eine Mehrzweckhalle, die vom Sportverein intensiv genutzt werden. Die Kinder können sich auf den Spielplätzen am Gemeindezentrum und neben dem Kindergarten austoben. Im 7 km entfernten Trittau gib es ein Freibad, das nächste Hallenbad ist in Reinbek. Die vielen Rad- und Wanderwege laden zu Spaziergängen oder Radtouren in der Natur ein. In und um Witzhave herum gibt es mehrere Reiterhöfe und tolle Ausreitgelände.

Witzhave liegt an der Autobahn A24 und hat eine eigene Anschlussstelle. In gut 20 Minuten ist man mit dem Auto im Zentrum der Hansestadt Hamburg. Aber auch mit dem öffentlichen Nahverkehr gibt es eine gute Verbindung nach Hamburg. Die Buslinie 333 des HVV führt durch Witzhave.

Im Ort gibt es einen Kindergarten sowie eine Kinderkrippe. Die Grundschule und weiterführende Schulen befinden sich in Trittau. Die Gemeinde Witzhave ist dem Schulverband Trittau angeschlossen. Für die Beförderung der Schulkinder zum Schulzentrum Trittau werden Schulbusse eingesetzt.

Im alten Spritzenhaus bietet eine Bäckerei täglich Brot- und Backwaren an. Eine kleine Auswahl an Lebensmitteln, Snacks, Getränken und mehr gibt es im Shop der Tankstelle am Ortseingang von Witzhave. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sind in den umliegenden Gemeinden zu finden. An der Möllner Landstraße gibt es ein Hotel. Direkt an der Autobahn haben sich Handwerks- und Gewerbebetriebe angesiedelt". Zitat aus der Webseite <http://www.witzhave.de/index.php/gemeinde/wissenswertes-ueber-witzhave>

Infrastruktur:

Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	103,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



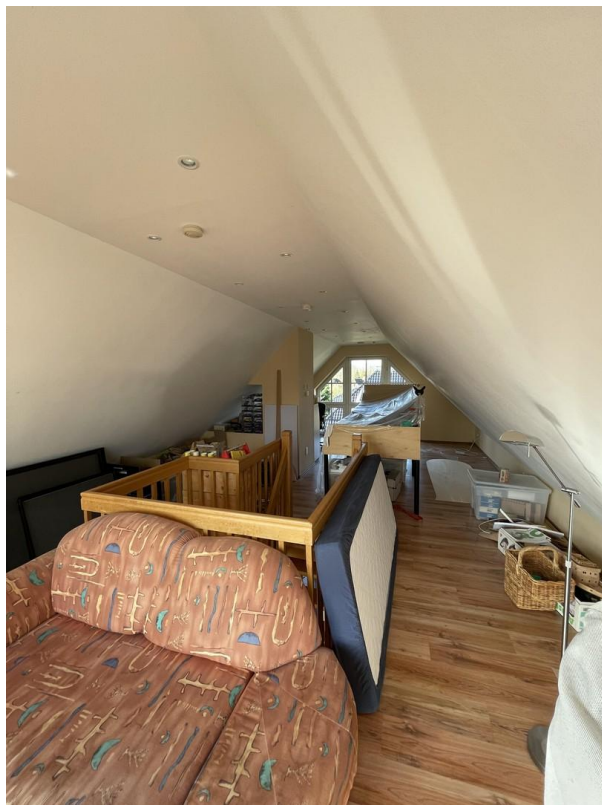
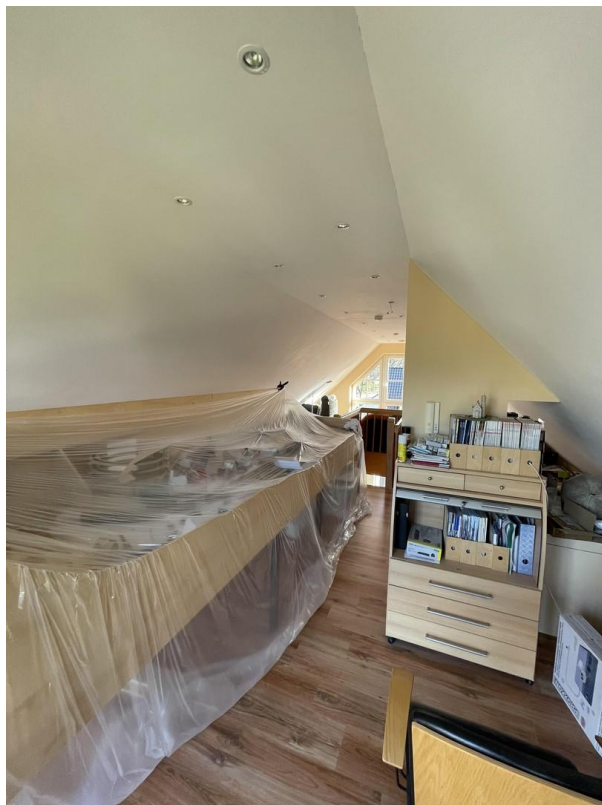
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



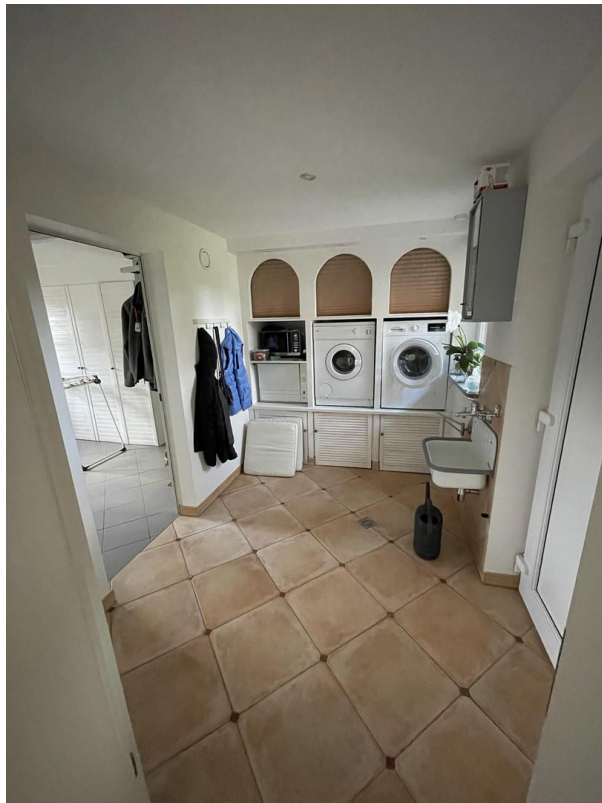
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Datum 06.05.2003

Grundflächen und Rauminhalte nach DIN 277 Projekt: EFH Bolt

Erdgeschoss

Brutto-Grundfläche:

(Rohbaumaße plus 0.0 cm Außenputz)

$$3.06 \times 5.24 + 10.3 \times 11.1 = 130.13 \text{ m}^2$$

Netto-Grundflächen:

(Rohbaumaße minus jeweiliger Innenputzstärke)

Hauptnutzfläche (a) überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen:

HNF1 (a)

$$\begin{array}{l} \text{Wohnen/Kochen} \\ (1.5 \text{ cm Putz}) \end{array} \quad \begin{array}{l} 1.31 \times 3.19 + 5 \times 3.69 + 6.62 \times 2.6 + 2.4 \times 6.44 + \\ 0.9 \times 0.9 - 0.015 \times (1.25 + 3 \times 0.9 + 1.04 + 1.31 + 0.5 \\ + 2 \times 2.4 + 0.175 + 6.44 + 5 + 10.3 + 6.31) \end{array} = 55.53 \text{ m}^2$$

HNF2 (a)

$$\begin{array}{l} \text{Arbeiten} \\ (1.5 \text{ cm Putz}) \end{array} \quad 4.26 \times 3.25 - 0.015 \times (2 \times 3.25 + 2 \times 4.26) = 13.61 \text{ m}^2$$

Hauptnutzfläche (c) nicht überdeckt, aber umschlossen:

HNF1 (c):

$$\begin{array}{l} \text{Wintergarten} \\ (1.5 \text{ cm Putz}) \end{array} \quad 3.06 \times 5.24 - 0.015 \times (5.24) = 15.94 \text{ m}^2$$

Hauptnutzfläche gesamt (3 Räume)

$$= 85.09 \text{ m}^2$$

Nebennutzflächen (a) überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen:

$$\begin{array}{l} \text{WS} \\ (1.5 \text{ cm Putz}) \end{array} \quad 0.94 \times 1.45 - 0.015 \times (2 \times 1.45 + 2 \times 0.94) = 1.29 \text{ m}^2$$

$$\begin{array}{l} \text{WC} \\ (1.5 \text{ cm Putz}) \end{array} \quad 1.44 \times 3.19 - 0.015 \times (2 \times 3.19 + 2 \times 1.44) = 4.46 \text{ m}^2$$

$$\begin{array}{l} \text{Abstell} \\ (1.5 \text{ cm Putz}) \end{array} \quad \begin{array}{l} 1.14 \times 1.45 + 1.01 \times 0.562 - 0.015 \times (2.15 + 0.562 + \\ 1.01 + 0.885 + 1.14 + 1.45) \end{array} = 2.10 \text{ m}^2$$

Nebennutzfläche (a) gesamt

$$= 7.85 \text{ m}^2$$

Verkehrsfläche (a) überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen:

$$\begin{array}{l} \text{Diele} \\ (1.5 \text{ cm Putz}) \end{array} \quad 3.52 \times 4.26 - 0.015 \times (2 \times 4.26 + 2 \times 3.52) = 14.75 \text{ m}^2$$

Netto-Grundfläche gesamt:

$$4.46 \text{ m}^2 + 2.10 \text{ m}^2 + 55.53 \text{ m}^2 + 13.61 \text{ m}^2 + 14.75 \text{ m}^2 + 15.94 \text{ m}^2 + 1.29 \text{ m}^2 = 107.69 \text{ m}^2$$

Exposé - Grundrisse

Konstruktions-Grundfläche:		Datum 06.05.2003
130.13 m ² - 107.69 m ²	=	22.44 m ²
Brutto-Rauminhalt:		
3.27 × (3.06×5.24 + 10.3×11.1)	=	425.51 m ³
1. Dachgeschoss		
Brutto-Grundfläche: (Rohbaumaße plus 0.0 cm Außenputz)		
11.1×10.3	=	114.10 m ²
Netto-Grundflächen: (Rohbaumaße minus jeweiliger Innenputzstärke)		
Grundflächen mit einer Raumhöhe ≥ 1.50 m:		
<i>Hauptnutzfläche (a) überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen:</i>		
HNF1 (a)		
Kind 2 (1.5 cm Putz)	4.31×4.31 - 0.015 × (2×4.31 + 2×4.31)	= 18.31 m ²
Schlafen (1.5 cm Putz)	2.81×5.01 - 0.015 × (2×5.01 + 2×2.81)	= 13.85 m ²
Kind 1 (1.5 cm Putz)	3.44×4.89 + 0.862×2.02 - 0.015 × (0.862 + 2.02 + 4.31 + 4.89 + 3.44 + 2.87)	= 18.30 m ²
HNF1 (a) gesamt		= 50.45 m ²
<i>Nebennutzflächen (a) überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen:</i>		
Bad (1.5 cm Putz)	2.75×4.26 - 0.015 × (2×4.26 + 2×2.75)	= 11.50 m ²
Schrank (1.5 cm Putz)	2.75×1.5 - 0.015 × (2×1.5 + 2×2.75)	= 4.00 m ²
Nebennutzfläche (a) gesamt		= 15.50 m ²
<i>Verkehrsfläche (a) überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen:</i>		
Diele (1.5 cm Putz)	5.01×3.52 - 0.015 × (2×3.52 + 2×5.01)	= 17.38 m ²
Grundflächen mit einer Raumhöhe < 1.50 m:		
<i>Hauptnutzfläche (a) überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen:</i>		
HNF1 (a)		
Kind 2 (1.5 cm Putz)	4.31×0.499	= 2.15 m ²
Schlafen (1.5 cm Putz)	5.01×0.499	= 2.50 m ²
Kind 1 (1.5 cm Putz)	3.44×0.499	= 1.72 m ²
HNF1 (a) gesamt		= 6.37 m ²

Exposé - Grundrisse

Datum 06.05.2003

Nebennutzflächen (a) überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen:

Bad (1.5 cm Putz)	4.26×0.499	=	2.13 m^2
----------------------	---------------------	---	--------------------

Schrank (1.5 cm Putz)	1.5×0.499	=	0.75 m^2
--------------------------	--------------------	---	--------------------

Nebennutzfläche (a) gesamt		=	2.87 m^2
-----------------------------------	--	---	--------------------

Netto-Grundfläche mit einer Raumhöhe $\geq 1.50 \text{ m}$:		=	83.33 m^2
---	--	---	---------------------

Grundflächen mit einer Raumhöhe $< 1.50 \text{ m}$:

Netto-Grundfläche mit einer Raumhöhe $< 1.50 \text{ m}$:		=	9.25 m^2
---	--	---	--------------------

Netto-Grundfläche gesamt:

$13.61 \text{ m}^2 + 4.73 \text{ m}^2 + 20.00 \text{ m}^2 + 20.44 \text{ m}^2 + 16.33 \text{ m}^2 + 17.38 \text{ m}^2 +$		=	92.50 m^2
--	--	---	---------------------

Konstruktions-Grundfläche:

$114.10 \text{ m}^2 - 92.50 \text{ m}^2$		=	21.60 m^2
--	--	---	---------------------

Brutto-Rauminhalt:

$1.85 \times (1.84 \times 10.3) + 1.85 \times (10.3 \times 1.84) + 2.89 \times (10.3 \times 7.45)$		=	290.52 m^3
--	--	---	----------------------

Exposé - Grundrisse

Spitzboden

Datum 06.05.2003

Brutto-Grundfläche:

(Rohbaumaße plus 0.0 cm Außenputz)

10.3×7.21

= 73.92 m²

Netto-Grundflächen:

(Rohbaumaße minus jeweiliger Innenputzstärke)

Grundflächen mit einer Raumhöhe ≥ 1.50 m:

Nebennutzflächen (a) überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen:

Spitzboden
(1.5 cm Putz)

9.43×3.53 - 0.015 × (2×3.53 + 2×9.43)

= 32.92 m²

Grundflächen mit einer Raumhöhe < 1.50 m:

Nebennutzflächen (a) überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen:

Spitzboden
(1.5 cm Putz)

1.5×9.43 + 9.43×1.5

= 28.30 m²

Netto-Grundfläche mit einer Raumhöhe ≥ 1.50 m:

= 32.92 m²

Netto-Grundfläche mit einer Raumhöhe < 1.50 m:

= 28.30 m²

Netto-Grundfläche gesamt:

61.12 m²

= 61.12 m²

Konstruktions-Grundfläche:

73.92 m² - 61.12 m²

= 12.79 m²

Brutto-Rauminhalt:

1.7 × (3.4×10.3) + 1.7 × (10.3×3.4) + 3.5 × (10.3×0.41)

= 133.22 m³

Exposé - Grundrisse

Datum 06.05.2003

Zusammenstellung

Hauptnutzflächen (HNF):

Erdgeschoss	a	b	c	a + b + c
HNF1	55.53	0.00	15.94	71.48
HNF2	13.61	0.00	0.00	13.61
HNF gesamt	69.14	0.00	15.94	85.09
1. Dachgeschoss	a	b	c	a + b + c
HNF1	56.78	0.00	0.00	56.78

Nebennutzflächen (NNF):

	a	b	c	a + b + c
NNF Erdgeschoss	7.85	0.00	0.00	7.85
NNF 1. Dachgeschoss	18.34	0.00	0.00	18.34
NNF Spitzboden	61.12	0.00	0.00	61.12

Verkehrsflächen (VF):

	a	b	c	a + b + c
VF Erdgeschoss	14.75	0.00	0.00	14.75
VF 1. Dachgeschoss	17.38	0.00	0.00	17.38

Netto-Grundfläche gesamt (HNF+NNF+VF):

	a	b	c	a + b + c
NGF Erdgeschoss	91.74	0.00	15.94	107.69
NGF 1. Dachgeschoss	92.50	0.00	0.00	92.50
NGF Spitzboden	61.12	0.00	0.00	61.12
NGF gesamt	245.37	0.00	15.94	261.31

Konstruktions-Grundfläche

56.83

Brutto-Grundfläche (NGF + KGF) =

318.15

Brutto-Rauminhalt gesamt =

849.26

Exposé - Grundrisse

Datum 06.05.2003

Grundflächen und Rauminhalte nach DIN 277 Garage

Hauptnutzflächen (HNF):

Erdgeschoss

Brutto-Grundfläche:

(Rohbaumaße plus 0.0 cm Außenputz)

10.2×6.75

=

69.14 m²

Netto-Grundflächen:

(Rohbaumaße minus jeweiliger Innenputzstärke)

Hauptnutzfläche (a) überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen:

HNF1 (a)

Abstell

(1.5 cm Putz)

$3.5 \times 2.09 - 0.015 \times (2 \times 2.09 + 2 \times 3.5)$

=

7.14 m²

Abstell

(1.5 cm Putz)

$3.5 \times 4.01 - 0.015 \times (2 \times 4.01 + 2 \times 3.5)$

=

13.81 m²

HNF1 (a) gesamt

=

20.95 m²

Nebennutzflächen (a) überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen:

Garage

(1.5 cm Putz)

$6.27 \times 6.08 - 0.015 \times (2 \times 6.08 + 2 \times 6.27)$

=

37.80 m²

Netto-Grundfläche gesamt:

$7.14 \text{ m}^2 + 13.81 \text{ m}^2 + 37.80 \text{ m}^2 +$

=

58.74 m²

Konstruktions-Grundfläche:

$69.14 \text{ m}^2 - 58.74 \text{ m}^2$

=

10.40 m²

Brutto-Rauminhalt:

$2.92 \times (10.2 \times 6.75)$

=

201.89 m³

Exposé - Grundrisse

Zusammenstellung

Datum 06.05.2003

Hauptnutzflächen (HNF):

Erdgeschoss	a	b	c	a + b + c
HNF1	20.95	0.00	0.00	20.95

Nebennutzflächen (NNF):

	a	b	c	a + b + c
NNF Erdgeschoss	37.80	0.00	0.00	37.80

Netto-Grundfläche gesamt (HNF+NNF+FF+VF):

	a	b	c	a + b + c
NGF Erdgeschoss	58.74	0.00	0.00	58.74

Konstruktions-Grundfläche

10.40

Brutto-Grundfläche (NGF + KGF) =

69.14

Brutto-Rauminhalt gesamt =

201.89