

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Schwarzenbek

**NEUBAU! Moderne Doppelhaushälfte in schöner ruhigen Lage!**



Objekt-Nr. OM-310803

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **399.900 €**

Ansprechpartner:  
MeRoSe Bau GmbH

Brüggemannstraße 44  
21493 Schwarzenbek  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	300,00 m²	Übernahmedatum	01.12.2026
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	100,00 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in dieser einladenden Doppelhaushälfte, die sich durch ihre durchdachte Raumaufteilung und ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten auszeichnet. Mit einer Bruttowohnfläche von 100 m<sup>2</sup> bietet dieses Zuhause ausreichend Platz für Familien und Paare, die modernes Wohnen mit individuellem Gestaltungsspielraum verbinden möchten.

**Erdgeschoss:** Im Erdgeschoss befinden sich ein Gäste-WC, das Ihren Besuchern Komfort bietet, der angrenzende Hauswirtschaftsraum bietet zusätzlichen Stauraum und ist ideal für die Unterbringung von Haushaltsgeräten und der lichtdurchflutete Wohnbereich ist kombiniert mit einer offenen Küche, die auf Wunsch auch durch eine Trennwand geschlossen werden kann, um eine entspannte Atmosphäre beim Kochen und Essen zu schaffen.

**Obergeschoss:** Im Obergeschoss finden Sie ein gemütliches Schlafzimmer, das zu erholsamen Nächten einlädt. Dazu kommen zwei weitere vielseitig nutzbare Zimmer, die als Kinderzimmer, Ankleide oder Büro eingerichtet werden können. Diese Anpassungsfähigkeit macht das obere Stockwerk besonders attraktiv für unterschiedliche Lebenssituationen und Bedürfnisse. Das gut ausgestattete Vollbad bietet die Wohlfühlatmosphäre in ihrem neuen Zuhause.

**Spitzboden:** Der ausbaufähige Spitzboden (gegen zusätzliche Kosten) bietet zusätzlichen Raum für individuelle Ideen, sei es als Hobbyraum, Spielzimmer oder Wohnraum. Gestalten Sie diesen Bereich ganz nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen – die Möglichkeiten sind nahezu unbegrenzt.

Diese Doppelhaushälfte in begehrter Lage bietet eine hervorragende Grundlage für ein modernes und komfortables Zuhause. Genießen Sie die Vorzüge einer durchdachten Raumaufteilung und die Flexibilität, Ihr neues Heim nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen Beratungstermin – überzeugen Sie sich selbst von dieser charmanten Immobilie!

Die Grundstücksgrößen variieren zwischen ca. 240-420 m<sup>2</sup>.

Verfolgen Sie den Baufortschritt auf Instagram!

--> merosebau

## Ausstattung

Wir verkaufen hier ein schlüsselfertiges Haus, dass bei der Übergabe einzugsbereit ist. Bis auf die Küche, die Außenanlage so wie z.t. den Bodenbelag, bereiten wir alles für Sie vor, sodass ihrem Einzug nichts im Wege steht.

Für ihr klimafreundliches Zuhause verwenden wir für die Ausstattung nur Materialien erstklassiger Hersteller, die mit ihrer Qualität überzeugen.

Bitte beachten Sie, dass ab 01.01.2026 eine Photovoltaikpflicht laut § 26 des Energiewende- und Klimaschutzgesetzes (EWKG) Schleswig-Holstein besteht. Dies bedeutet, dass auf unseren Grundpreis nach BLB noch ein Zusatz für die Photovoltaikanlage kommt. Diese ist im Preis noch nicht mit enthalten.

Genauere Details zu unserer Ausstattung finden Sie in unserer Bau-Leistungsbeschreibung, die wir Ihnen bei Interesse gerne zuschicken werden.

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Impressum:

ANGABEN GEMÄSS § 5 TMG:

MeRoSe Bau GmbH

Stöckenhoop 27a

21465 Wentorf

Telefon: 0152 | 26268716

E-Mail: [info@merose-bau.de](mailto:info@merose-bau.de)

Geschäftsführer: Sebastian Rolfes

## Lage

Schwarzenbek ist eine attraktive Kleinstadt im Speckgürtel von Hamburg. Geografisch gesehen liegt Schwarzenbek in einer ländlichen Gegend umgeben von Wäldern und Wiesen sowie der Bille, ein Nebenfluss der Elbe, der der Stadt einen besonderen Scharm verleiht.

Für Pendler ist Schwarzenbek ein idealer Wohnort, da man mit dem Hanse Express innerhalb von 20 Minuten nach Hamburg oder auch in 1 Stunde nach Schwerin kommt. Der Bahnhof ist nur wenige Minuten vom Objekt entfernt.

Ebenso attraktiv ist Schwarzenbek für Familien, da Kindergärten und Schulen in der Nähe ausreichend vorhanden sind.

In der Stadt selbst gibt es zahlreiche kulturelle und sportliche Angebote sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, die den Bewohnern eine hohe Lebensqualität bieten. Schwarzenbek hat sich in den letzten Jahren auch durch seine zahlreichen Veranstaltungen und Feste einen Namen gemacht, die Besucher aus der Umgebung anziehen.

Insgesamt ist Schwarzenbek eine attraktive Stadt, die sowohl die Vorteile der Nähe zu einer Metropole als auch den Charme einer ruhigen, ländlichen Gemeinde verbindet.

### **Infrastruktur:**

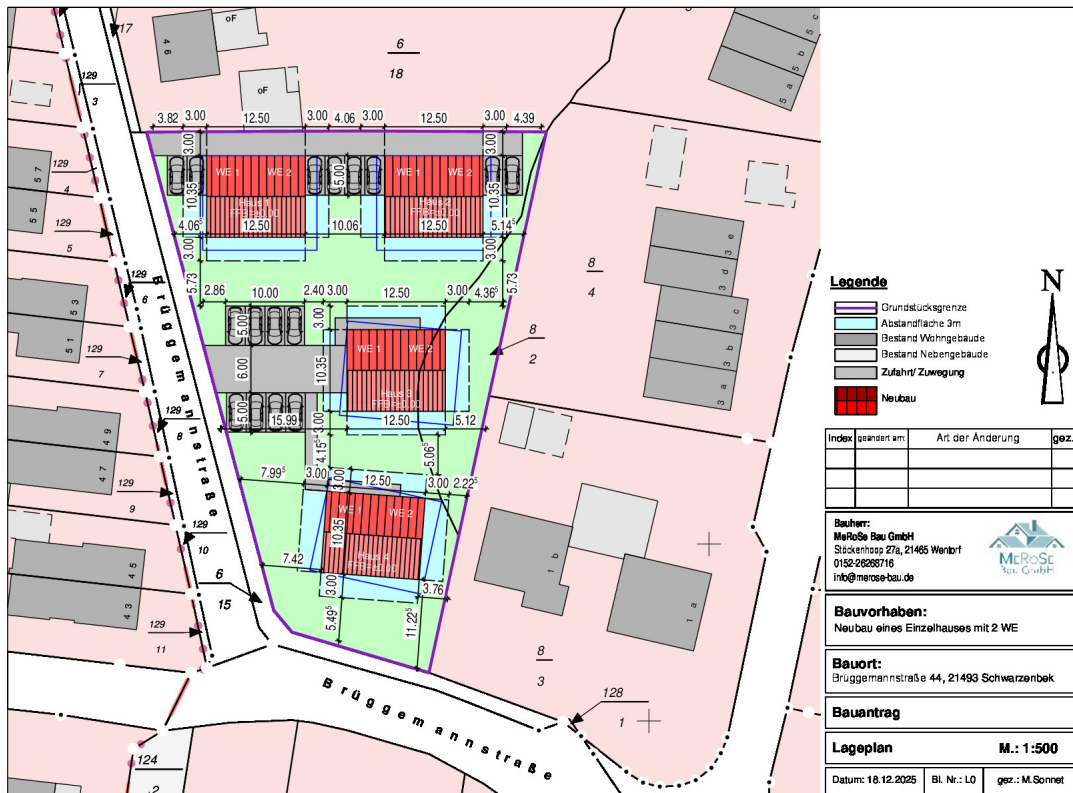
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

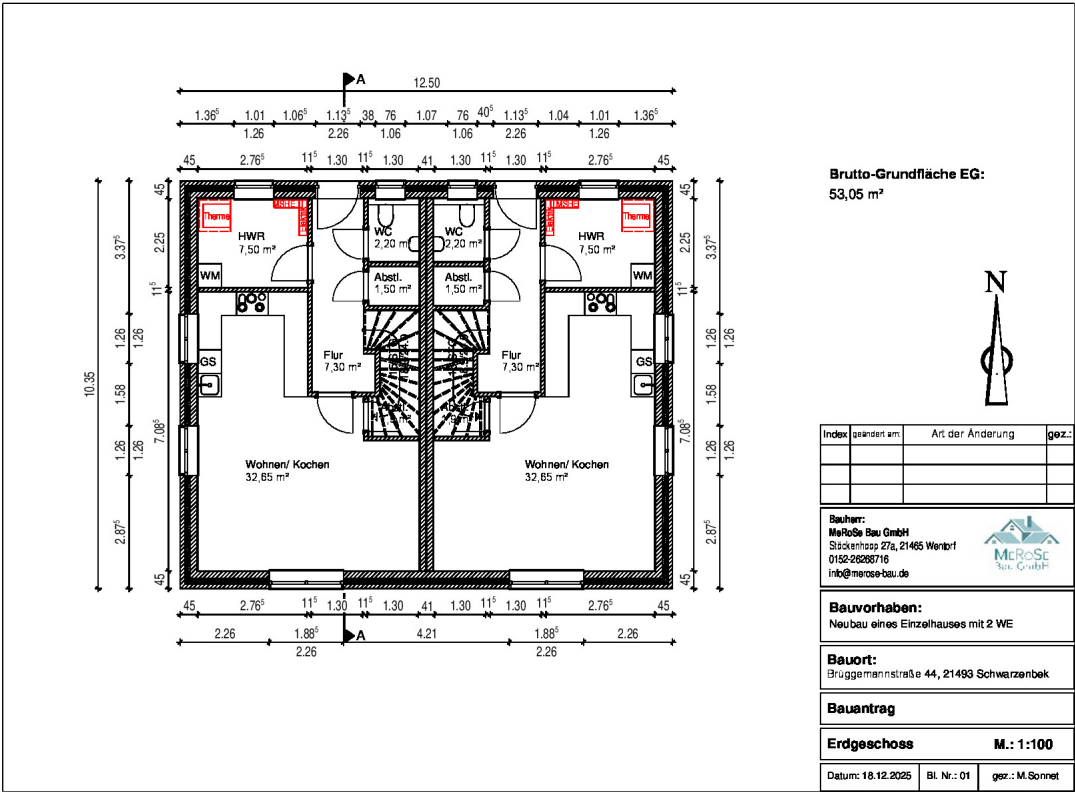
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	18,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



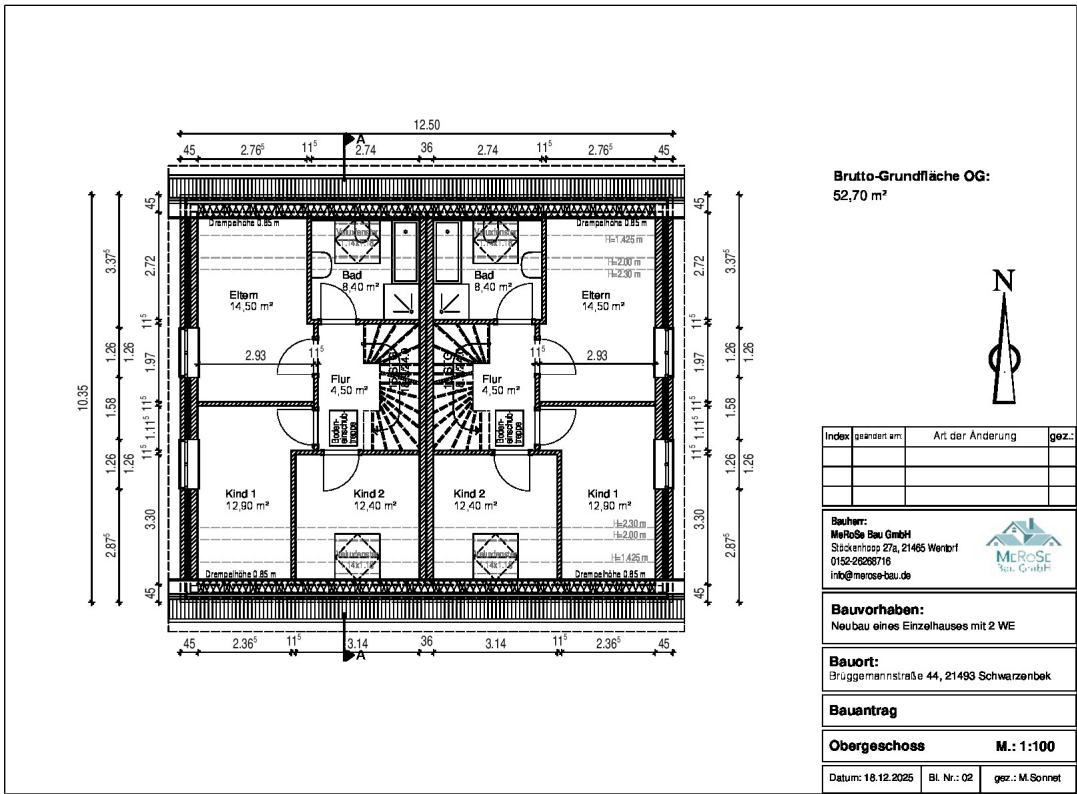
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

