

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Kaltenkirchen

**Familientraum auf 175m<sup>2</sup> Wohnfläche. Provisionsfreie Doppelhaushälfte in gefragter Lage.**



Objekt-Nr. **OM-330656**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **499.000 €**

24568 Kaltenkirchen  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2004	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	304,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	175,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte und gut ausgestattete Doppelhaushälfte bietet eine außergewöhnliche Gelegenheit für Kapitalanleger oder Käufer, die in absehbarer Zeit ein neues Zuhause suchen. Das Haus besticht durch seine verkehrsberuhigte Lage. Das Grundstück grenzt direkt an eine Spielstraße. Die Umgebung ist familienfreundlich. Der nächste Park/Wanderweg ist nur wenige Meter entfernt.

Mit einer durchdachten Raumaufteilung auf mehreren Ebenen und praktischen Details wie dem gedämmten Spitzboden als Stauraum, dem Doppelcarport (einseitig für Caravan/Wohnmobil geeignet), dem isolierten Schuppen (Werkstatt, Fahrrad-/Geräteschuppen ca. 15 m<sup>2</sup>) und der 11 KW Wallbox (22 KW vorbereitet) erfüllt die Immobilie alle Ansprüche an modernes Wohnen.

Insgesamt ist die Immobilie mit sechs vollwertigen Zimmern (Küche, Bäder und Hauswirtschaftsraum nicht mitgerechnet), 2 Bädern und einem Gäste-WC ausgestattet.

Das Erdgeschoss bildet den zentralen Wohnbereich des Hauses. Im gesamten Erdgeschoss wurde aufwendig ein Vinylboden (Designbelag) in Holzoptik (von einer Fachfirma) verlegt, der kombiniert mit der Fußbodenerwärmung ein warmes Raumgefühl aufkommen lässt.

Das helle und großzügige Wohnzimmer verfügt über zwei doppelflügelige Terrassentüren, die für eine angenehme Lichtatmosphäre sorgen. Vor dem Wohnzimmer befindet sich eine große Terrasse mit Terrassenüberdachung und ausreichend Platz für vielfältige Aktivitäten. Der pflegeleichte, komplett eingezäunte Garten bietet Sonne von morgens bis abends. Eine Feuerstelle lädt zu gemütlichen Sommerabenden ein.

Die Einbauküche bietet ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung und ist vom Wohn-/Essbereich abgetrennt, so dass Gerüche dort bleiben, wo sie hingehören. Alle Elektrogeräte wurden in den letzten Jahren durch hochwertige Markengeräte ersetzt.

Abgerundet wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch einen geräumigen Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner. Hier befindet sich auch die Übergabestation für die Fernwärme.

Über eine offene Holzterrasse hat man Zugang zu den beiden Obergeschossen.

### 1. Obergeschoss:

Das 1. Obergeschoss bietet drei gut geschnittene Zimmer, die sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Schlafzimmer eignen. Als Abstellraum oder Ankleidezimmer kann ein weiterer kleiner Raum genutzt werden. Die ruhige Lage und die Ausrichtung der Räume sorgen für eine angenehme Wohnqualität. Zwei der Zimmer (zur Gartenseite) verfügen ebenfalls über bodentiefe Fenster, die durch einen „französischen“ Balkon geschützt sind.

Das großzügige Tageslichtbad auf dieser Etage bietet ausreichend Platz für eine Dusche, eine große Eckbadewanne und ein Bidet. Die Toilette befindet sich hinter einem gefliesten Mauervorsprung. Neben der Fußbodenheizung sorgt ein großer Handtuchwärmer für wohlige Wärme.

### 2. Oberschoss:

Im 2. Obergeschoss befindet sich ein großzügiger Flur, ein weiterer großer, heller Raum, der sich über die gesamte Länge des Hauses erstreckt.

Die Dachschrägen beginnen erst in einer Höhe von ca. 90 cm, so dass die Räume ausreichend Platz für eine vielfältige Raumgestaltung bieten. Gegenüber befinden sich derzeit ein als Büro genutzter Raum und ein weiteres Bad. Die großzügigen Dachfenster lassen viel Tageslicht in alle Räume.

Das Bad ist ebenfalls mit Fußbodenerwärmung ausgestattet und verfügt über eine geräumige Dusche.

Der Spitzboden ist über eine ausklappbare Bodentreppe erreichbar und für den Ausbau vorbereitet (Isolierung und Gipskarton). Er bietet viel Stauraum und könnte einfach mit etwas handwerklichem Geschick ausgebaut werden.

## Ausstattung

Ein aktueller Energieausweis liegt vor.

Der letzte Energieausweis (gültig bis 20.07.2019) liefert die folgenden Werte

- Baujahr 2004
- Gebäudenutzfläche 196 m<sup>2</sup>
- Primärenergiebedarf:
- Gebäude Ist-Wert: 99,2 kWh/(m<sup>2</sup> \* a)
- EnEV-Anforderungswert: 104,4 kWh/(m<sup>2</sup> \* a)
- Endenergiebedarf:
- Fernwärme
- Heizung: 50,6
- Warmwasser: 22,2
- Hilfsgeräte: 1,7
- Gesamt: 74,5 kWh/(m<sup>2</sup> \* a)
- Energieeffizienzklasse B

Zusammenfassung:

- keine Provision
- 6 Zimmer (5 x Schlafzimmer)
- 2 x Badezimmer
- 1 x Gästebad
- Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
- robuster, pflegeleichter Vinylboden (Designbelag) in Holzoptik im gesamten EG
- Hauswirtschaftsraum
- überdachte Terrasse
- pflegeleichter Garten
- Dachboden (Ausbau vorbereitet)
- Isolierte Werkstatt / Geräteschuppen ca. 15 m<sup>2</sup>
- Grundstück 304 qm
- Grundfläche 247,5 m<sup>2</sup> (3 Stockwerke)
- Gebäudenutzfläche 196 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche 175 m<sup>2</sup>
- weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- sehr gute Wärmedämmung
- Fußbodenheizung über Rücklauf im EG + alle Bäder
- Doppel-Carport (Wohnmobil/Wohnwagen möglich)

- Werkstatt/Fahrradschuppen 15 m<sup>2</sup> (isoliert + Tageslicht)
- stabiler Internetanschluss 1 Gigabit (Vodafone)
- Alarmanlage mit Außensirene
- Wallbox für E-Mobilität 11 kW (22 kW vorbereitet)
- verkehrsberuhigter Bereich direkt an Spielstraße

#### Infrastruktur

- Gute Nachbarschaft
- Naherholungsgebiet in 1 min erreichbar
- viele (tolle) Spielplätze in der Nähe
- gute Infrastruktur (Kita/Schulen/Geschäfte)
- Holstentherme
- S-Bahnanbindung nach Hamburg ab 2028
- Hamburg/Kiel über die A7 in 30 Autominuten erreichbar

#### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

#### **Weitere Ausstattung:**

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

## **Sonstiges**

Gerne können Sie einen persönlichen Besichtigungstermin vereinbaren.

## **Lage**

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohngegend von Kaltenkirchen. In der Nähe gibt es mehrere Kindergärten, ein Schulzentrum, viele Wanderwege sowie ein großes Angebot an Freizeitmöglichkeiten. In der Umgebung gibt es viele tolle Spielplätze, die entdeckt und bespielt werden wollen.

Kaltenkirchen bietet alle Schulformen von der Grundschule über eine Waldorfschule bis zum Gymnasium.

Die Innenstadt und der Bahnhof sind nur ca. 2 km entfernt. Für den kleinen und großen Einkauf bietet die Innenstadt einen Wochenmarkt, verschiedene Supermärkte und Boutiquen. In fußläufiger Entfernung entsteht gerade ein Edeka-Markt.

Hamburg und Kiel sind über die Autobahn A7 in ca. 30 Autominuten, die Ostsee über Land in ca. 65 Autominuten zu erreichen.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	113,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Garten & Terasse

# Exposé - Galerie



Carport & Eingangsbereich



Eingangsbereich Windfang



Eingangsbereich & Flur

# Exposé - Galerie



Flur EG



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Hauswirtschaftsraum EG

# Exposé - Galerie



Flur EG

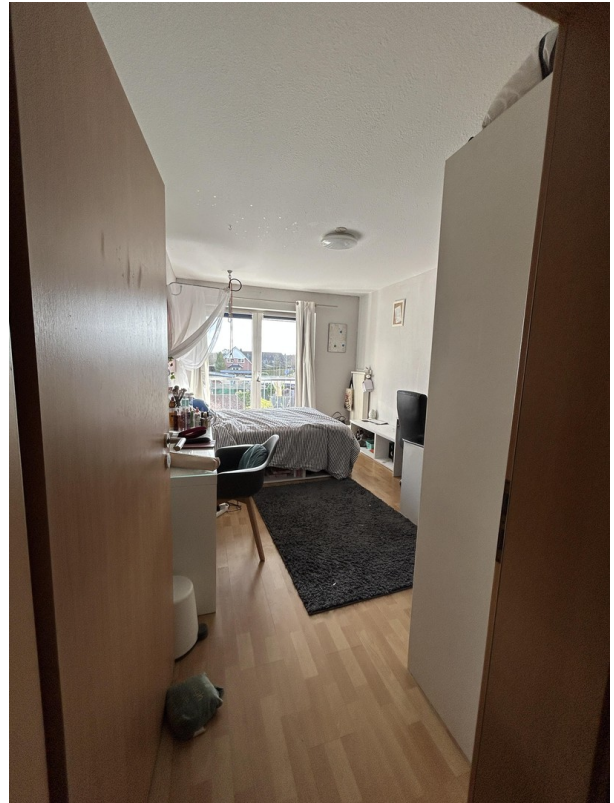


Gästebad EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1. OG



Kinderzimmer 1. OG



Kinderzimmer 1. OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer 1. OG



Handtuch-Trockner Bad 1.OG



Treppe 1. OG -> 2. OG

# Exposé - Galerie



Flur 2. OG



Gäste / Arbeitszimmer 2. OG

# Exposé - Galerie



Ausblick 2. OG



Büro 2. OG

# Exposé - Galerie



Flur 2. OG



Badezimmer 2. OG

# Exposé - Galerie

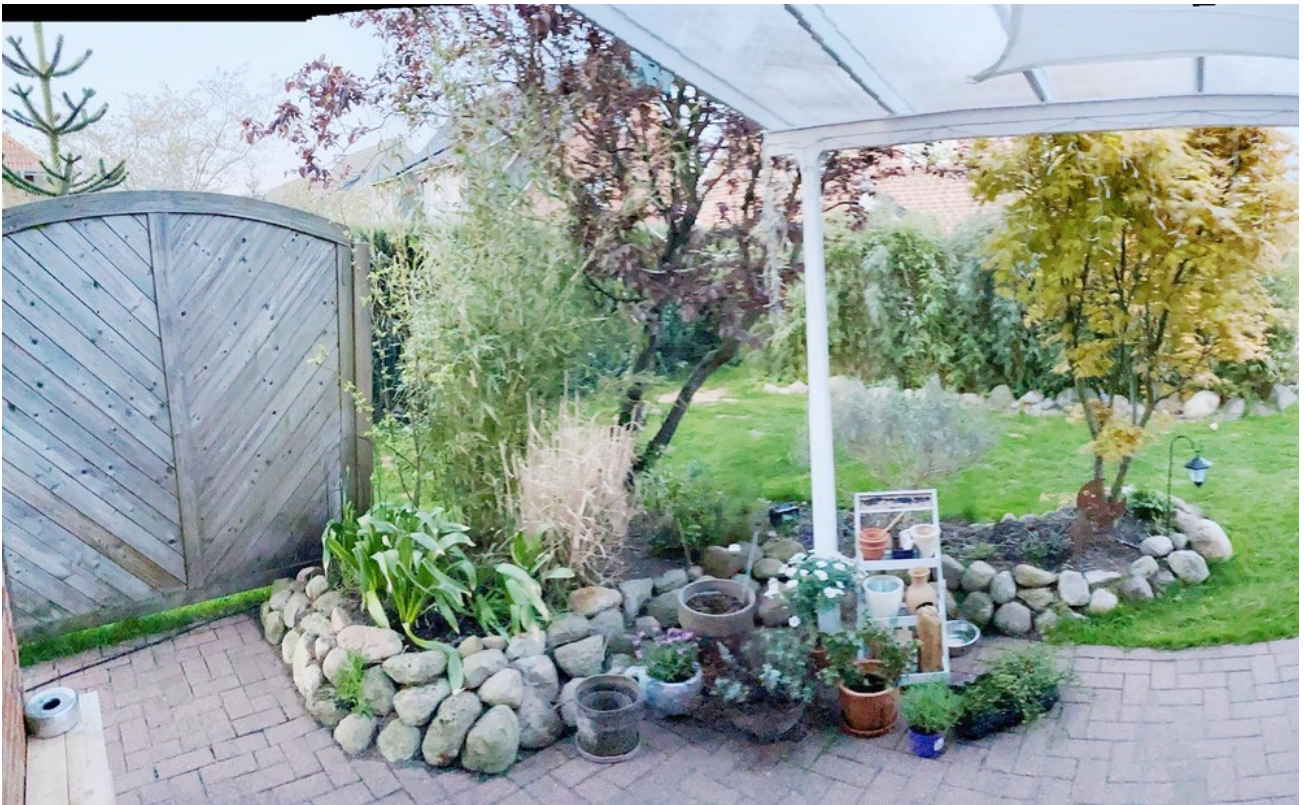


Treppe 2. OG -> 1. OG



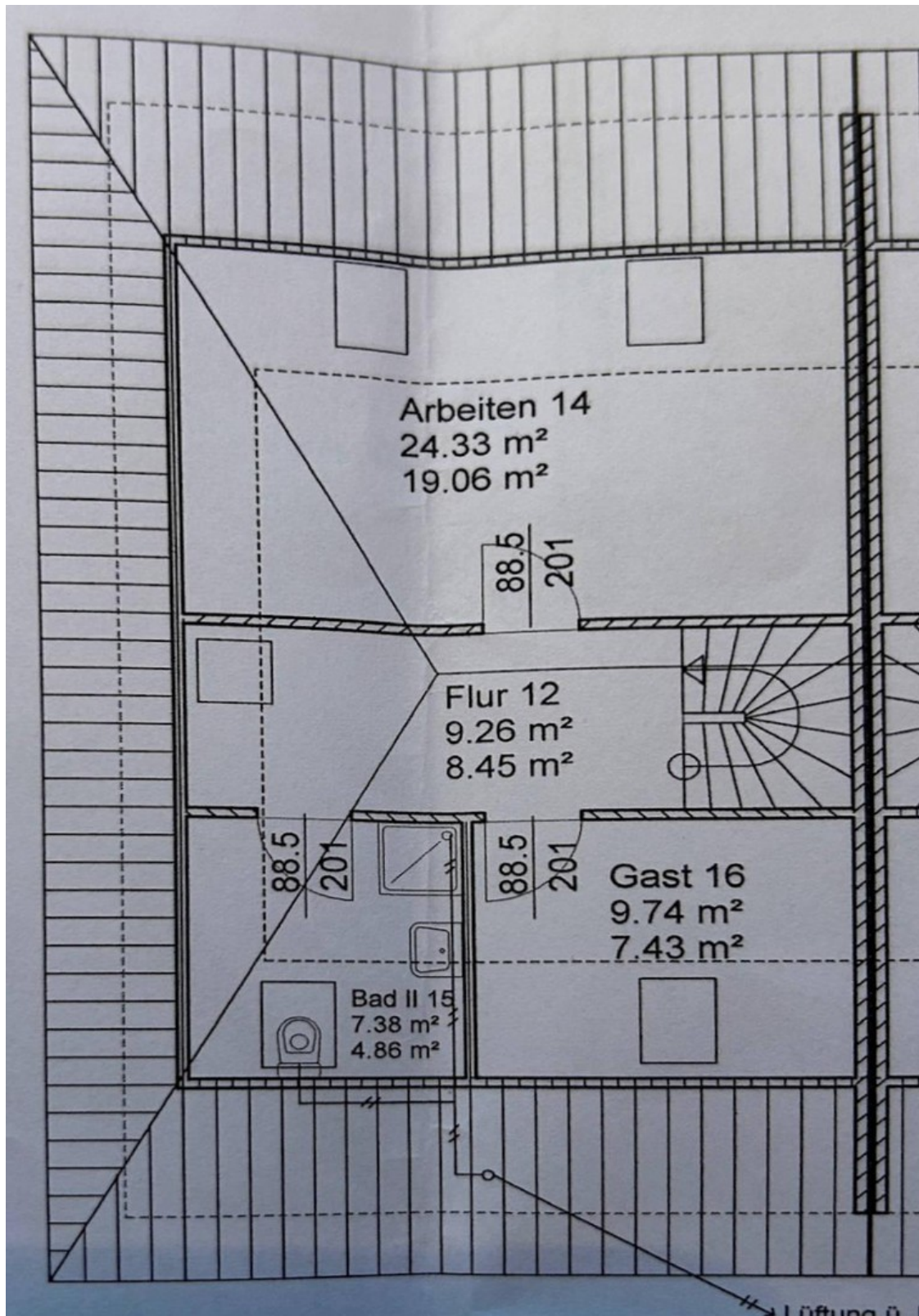
Garten & Feuerstelle

# Exposé - Galerie



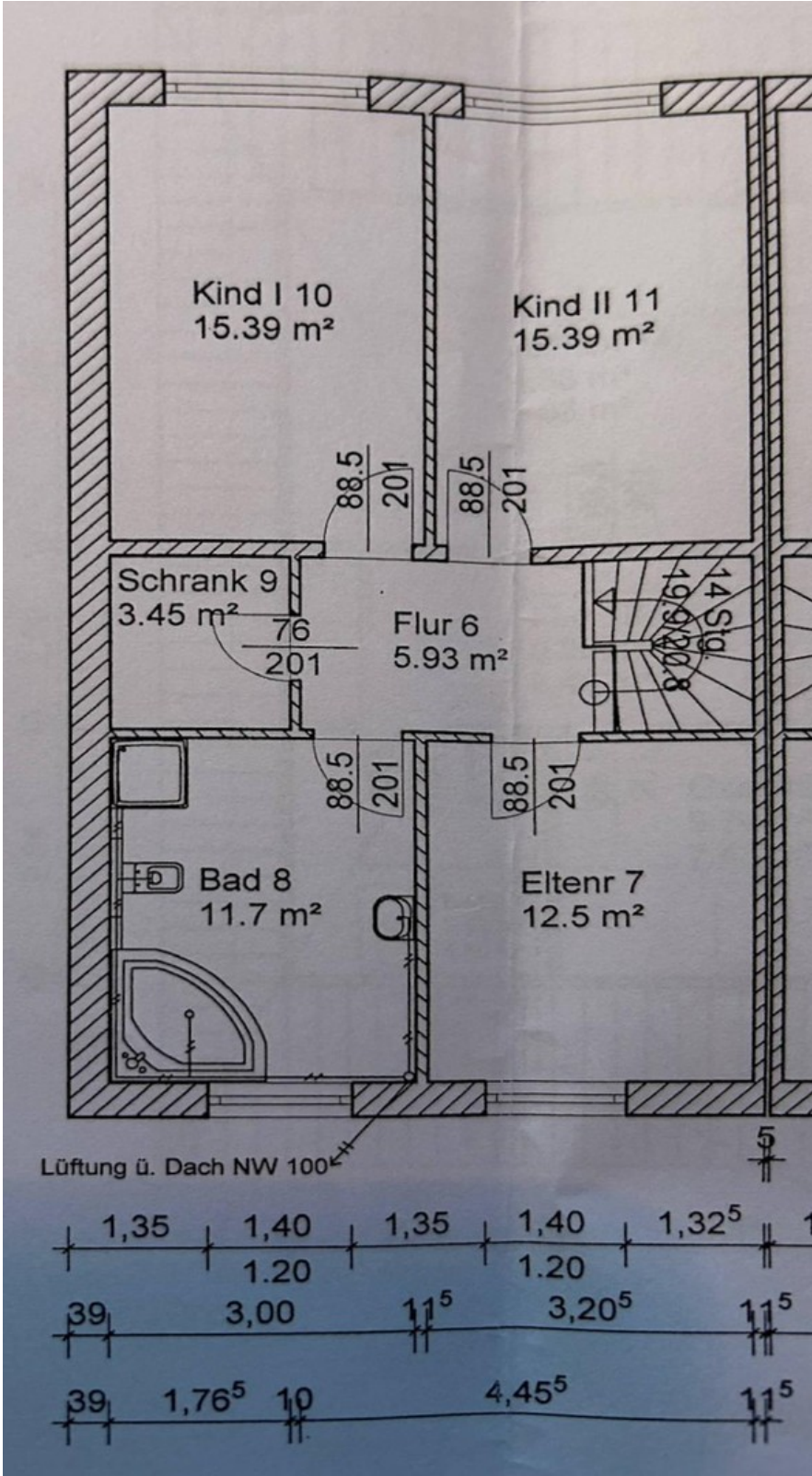
Panoramabild Terasse

# Exposé - Grundrisse



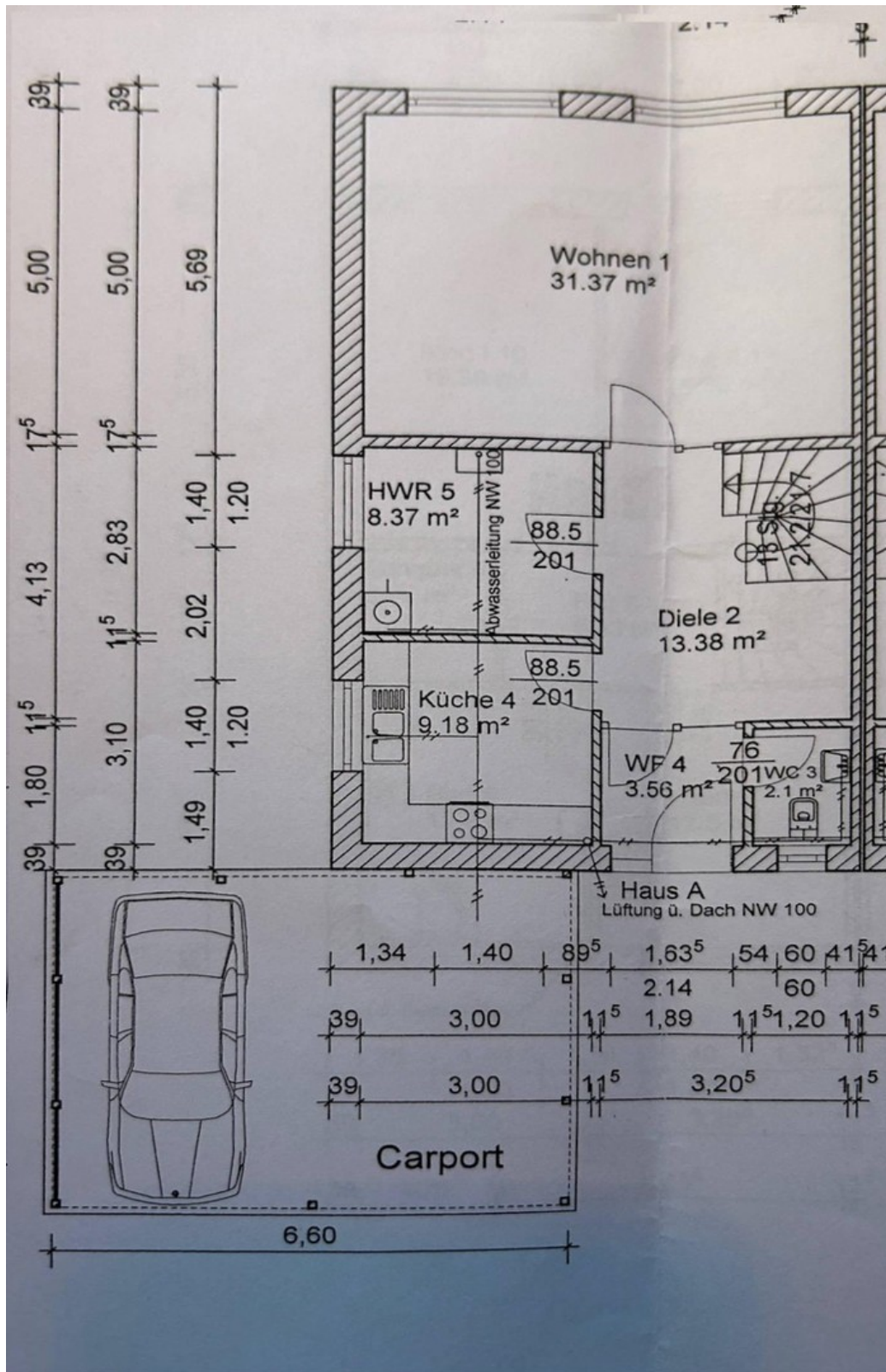
Grundriss 2. OG

# Exposé - Grundrisse



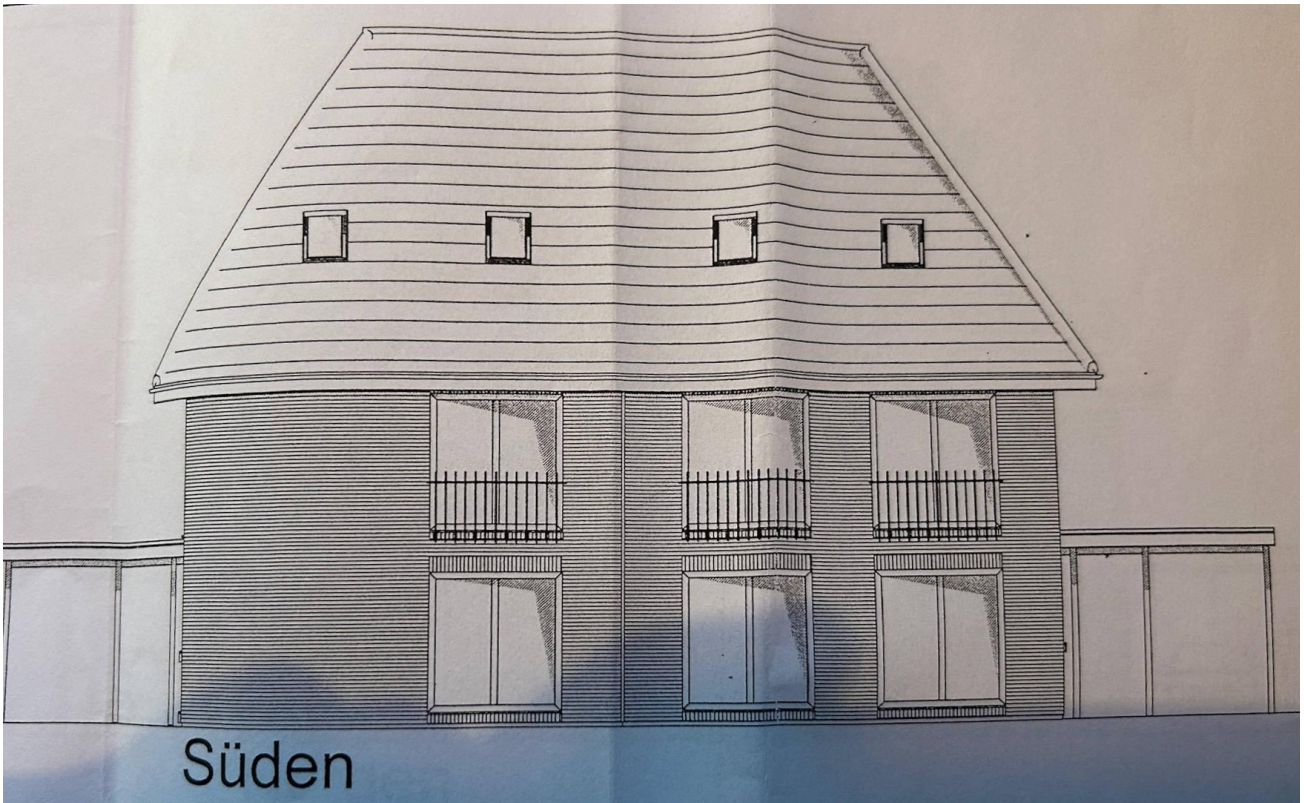
Grundriss 1. OG

# Exposé - Grundrisse

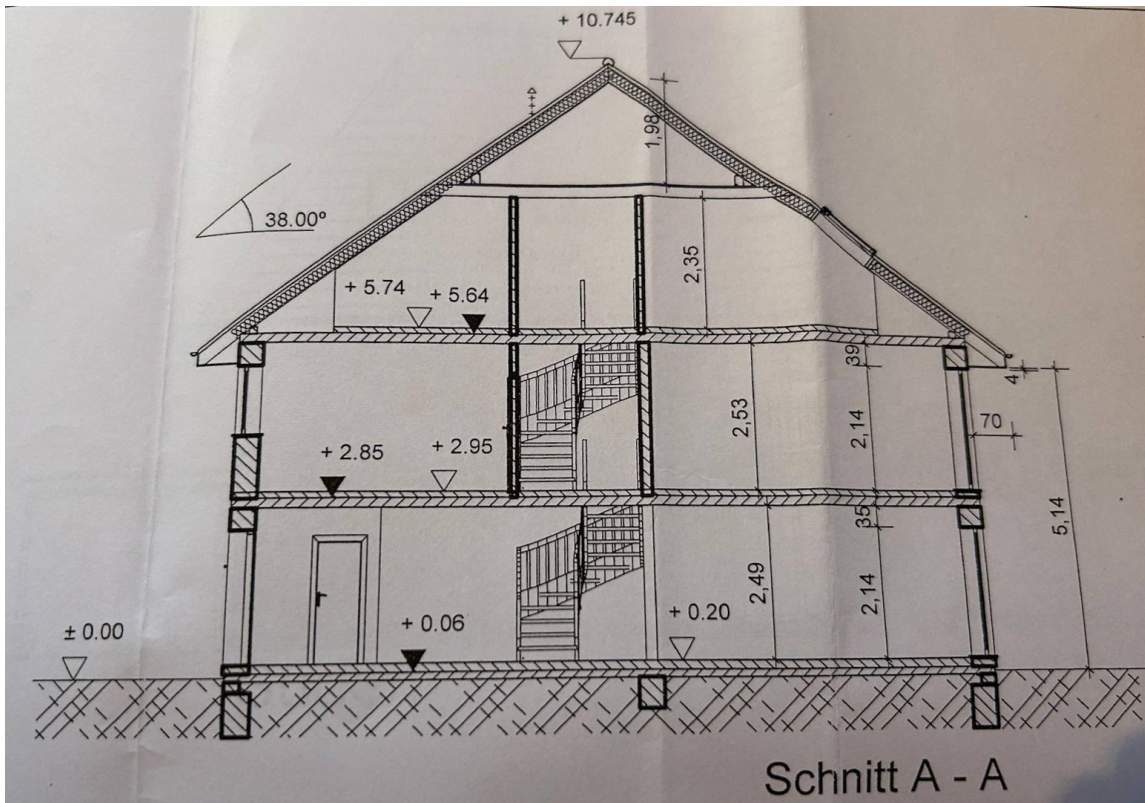


Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Aussenansicht



Schnittansicht