

Exposé

Einfamilienhaus in Grömitz

**Exclusives Einfamilienhaus "an der Ostsee" in
Sackgassenlage Bodenrichtwert 500.000 Euro**



Objekt-Nr. OM-342063

Einfamilienhaus

Verkauf: **959.000 €**

Mobil: 0151 21240771

23743 Grömitz
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2007	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	745,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	170,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	80,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses exklusive Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Sackgassenstraße, in direkter Feldrandlage, und ist nur ca. 10 Gehminuten vom Strand und dem Yachthafen entfernt. Der liebevoll angelegte Garten ist von hochgewachsenen Hecken umgeben und somit kaum einsehbar.

Ausstattung

- 170 qm Wohnfläche zuzüglich 80 qm Nutzfläche im UG
- 6 Zimmer mit großzügiger Raumgestaltung
- 2 Bäder (1 Gäste-WC), 1 Vollbad mit Dusche und Badewanne
- 1 Infrarotwärmekabine im Untergeschoss
- Landhaus-Wohnküche im gepflegten Zustand
- Fußbodenheizung im EG und im Vollbad
- Kunststoffenster (2-fach verglast) mit elektrischen Alu-Rollläden
- gedämmter Dachboden
- Erdwärmeheizanlage mit Klimaanlage (Energieausweis liegt vor "A+")
- Doppelcarport sowie ein zusätzlicher Stellplatz
- Abstellräume für Gartengeräte, Liegen, Fahrräder
- sehr gepflegter Garten mit großer, umlaufbarer Terrasse

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Makleranfragen sind unerwünscht!

Lage

Grömitz ist das größte Seebad in Ostholstein und bietet nicht nur viele Sehenswürdigkeiten sondern lädt auch zu langen Spaziergängen am Strand oder zu Fahrradtouren, auf dem Ostseeküsten-Radweg, ein. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut, denn über die B 501 ist es nicht weit zur Autobahn A1. In Neustadt (ca. 12 km) gibt es eine Bahnverbindung nach Lübeck und Puttgarden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Seitenansicht



Rückansicht



Seitenansicht

Exposé - Galerie



ZUFAHRT



HAUSANSICHT
Fronansicht

BILDER



CARPORT



GARTEN

Carport

Exposé - Galerie

BILDER



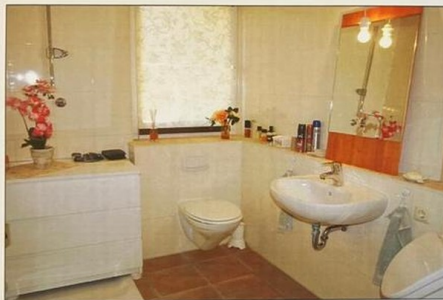
KÜCHE



FLUR IM ERDGESCHOSS

Flur und Küche

BILDER



GÄSTE WC IM ERDGESCHOSS



KÜCHE

Gäste WC

Exposé - Galerie

BILDER



ESSBEREICH



WOHNZIMMER

Wohn-Essbereich

BILDER



WOHNZIMMER



WOHNZIMMER

Wohnzimmer

Exposé - Galerie

BILDER



GALLERIE IM DACHGESCHOSS



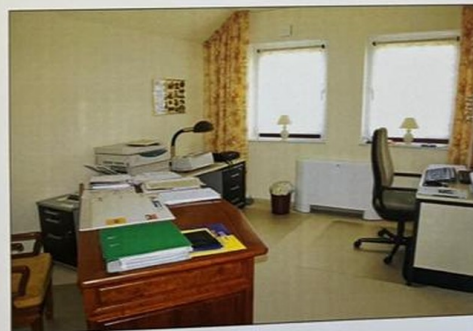
TERRASSE

Terrasse

BILDER



SCHLAFZIMMER



BÜRO

Schlafzimmer1 und Büro

Exposé - Galerie

BILDER



BADEZIMMER IM DACHGESCHOSS



BADEZIMMER IM DACHGESCHOSS

Badezimmer

BILDER



SCHLAFZIMMER



SCHLAFZIMMER

Schlafzimmer2



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Gartenansicht



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Gartensicht



Gartenansicht



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Gartensicht



Gartensicht



Der Yachthafen

Exposé - Galerie



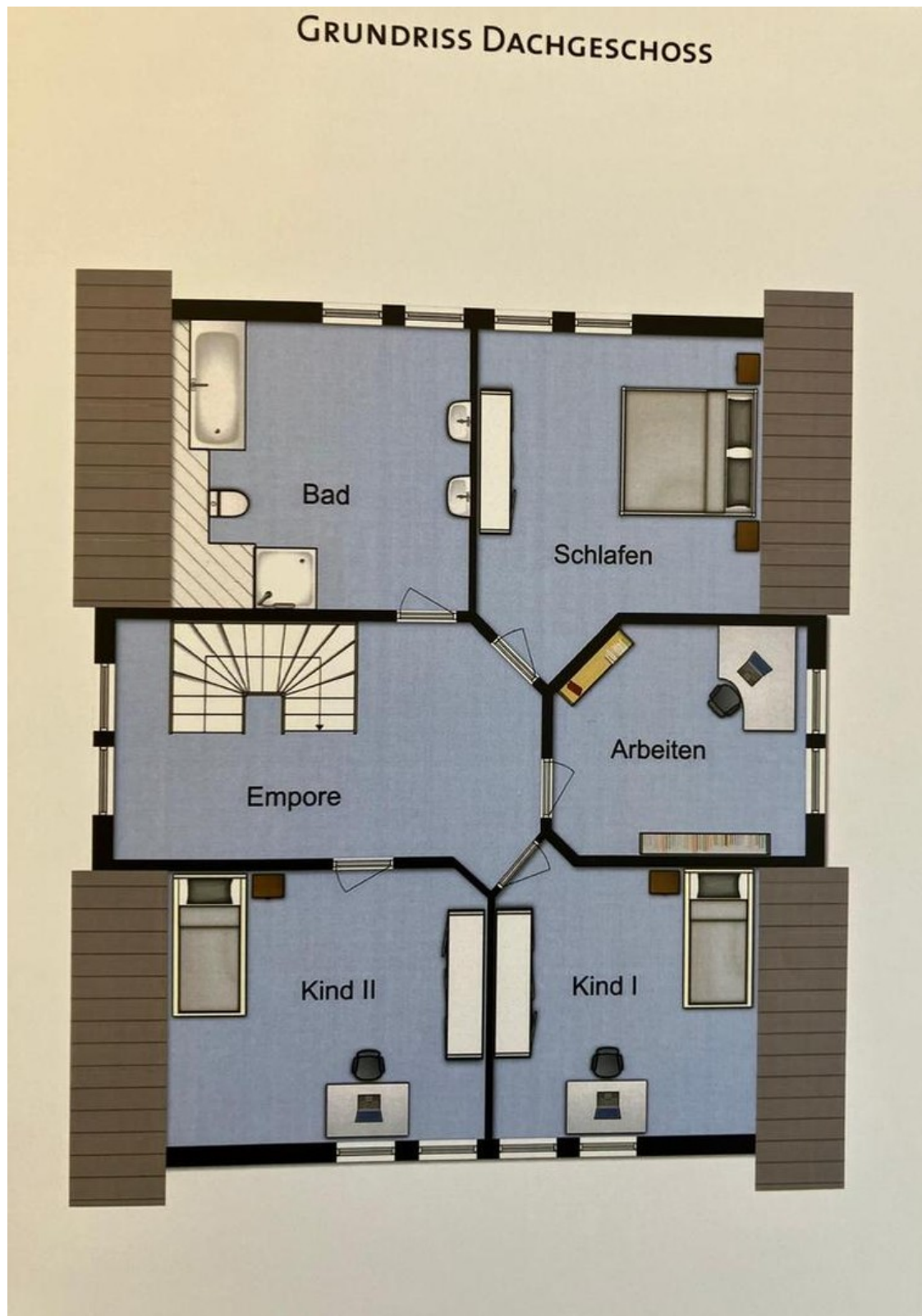
Lagekarte

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

Exposé - Grundrisse

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen nach II. BV					Aktenzeichen	
Baumaßnahme ☒ Neubau ☐ Umbau ☐ Anbau			Bauvorhaben Neubau eines Einfamilienhauses			
Bauherr Dietmar Steinweg			Bauort 23743 Grömitz			
Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze (Anleitungsbeispiel siehe Seite 2)	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen, Anzahl ²⁾	Wohn- und Schlafräume m ²	Küchen m ²	Nebenräume ³⁾ m ²	Gewerbl. ⁴⁾ bzw. Wirtsch.-R. ⁵⁾ m ²
1.	A. Erdgeschoss Wohnen / Essen $4,26 \times 6,71 + 2,01 \times 0,195 + 3,46 \times 4,635 + 0,115 \times 2,385 + \frac{1,41 \times 1,41}{2} \times 0,97$	1	44,89			
2.	Gast $2,26 \times 3,35 + (0,625 \times 0,625) \times 0,5 + 1,01 \times 0,195 - (0,42 \times 0,42) \times 0,5 \times 0,97$	1	7,64			
3.	Küche $3,885 \times 3,385 + 1,01 \times 0,195 + 1,135 \times 0,50 \times 0,97$	1		13,50		
4.	Du. / WC $1,885 \times 2,49 - (0,49 \times 0,49) \times 0,5 \times 0,97$				4,44	
5.	SPK $2,635 \times 1,245 - (0,79 \times 0,79) \times 0,5 \times 0,97$				2,88	
6.	Diele $3,46 \times 4,21 + 2,01 \times 0,195 + \frac{2,31 + 1,51}{2} \times 0,80 \times 2 + 0,115 \times 0,885 - (1,425 \times 1,425) \times 0,5 - 3,86 \times 1,10 \times 0,97$				12,47	
7.	Terrasse $4,375 \times 1,50 - 0,49 \times 0,49 \times 0,5$				3,16	
		3	52,53	13,50	22,95	
			Zus.	88,98	m ²	
8.	B. Dachgeschoss Eltern $4,26 \times 2,815 + 4,26 \times 0,5 + (1,25 \times 1,25) \times 0,5 \times 0,97$	1	14,45			

Flächenberechnung1

Exposé - Grundrisse

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen nach II. BV				Aktenzeichen		
Baumaßnahme ☒ Neubau ☐ Umbau ☐ Anbau		Bauvorhaben Neubau eines Einfamilienhauses				
Bauherr Dietmar Steinweg				Bauort 23743 Grömitz		
Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze (Anleitungsbeispiel siehe Seite 2)	Wohn- und Schlafräume einschl. Kü- chen, Anzahl ²⁾	Wohn- und Schlafräume m ²	Küchen m ²	Neben- räume ³⁾ m ²	Gewerbl. ⁴⁾ bzw. Wirtsch.-R. ⁵⁾ m ²
9.	Kind I $4,26 \times 2,815 + 4,26 \times 0,5 + (0,41 \times 0,41) \times 0,5 - (0,535 \times 0,535) \times 0,5 \times 0,97$	1	13,64			
10.	Kinde II $4,51 \times 2,81 + 4,51 \times 0,5 - (0,785 \times 0,785) \times 0,5 \times 0,97$	1	14,18			
11.	Arbeiten $3,46 \times 3,905 - (0,255 \times 0,255) \times 0,5 - (0,90 \times 0,90) \times 0,5 \times 0,97$	1	12,68			
12.	Bad $4,26 \times 2,81 + (1,41 \times 0,57) \times 0,5 + (1,85 \times 0,955) \times 0,5 \times 0,97$				12,86	
13.	Empore $3,21 \times 5,705 + 0,25 \times 0,65 + (1,125 \times 1,125) \times 0,5 - (0,85 \times 0,85) \times 0,5 - 3,52 \times 1,10 - 1,97 \times 0,60 \times 0,97$				13,28	
		3	54,95		26,14	
			<u>zus.</u>	81,09	<u>m²</u>	
Zusammenstellung: A. Erdgeschoss 3 R = 88,98 m ² B. Dachgeschoss 4 R = 81,09 m ² Insgesamt 7 R = 170,07 m²						

Flächenberechnung2

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis Seite1
2. Energieausweis Seite2

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Gültig bis: 26.10.2025

Registriernummer ² SH-2015-000697893

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Reiherstieg 44, 23743 Grömitz		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2006		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2006		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	230 m ²	☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung	☐ Fensterlüftung ☒ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☒ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ 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 der EnEV, 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

Gebäudeenergieberater (Hwk)
Jan Raphael Jürgensen

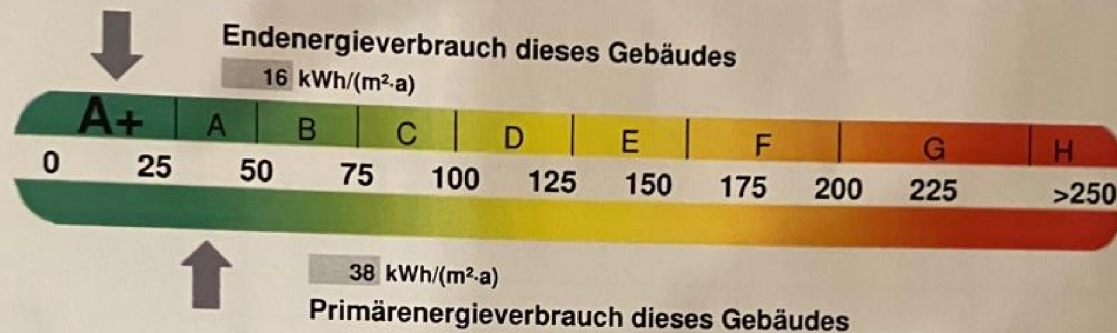
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer 2 SH-2015-000697893

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch



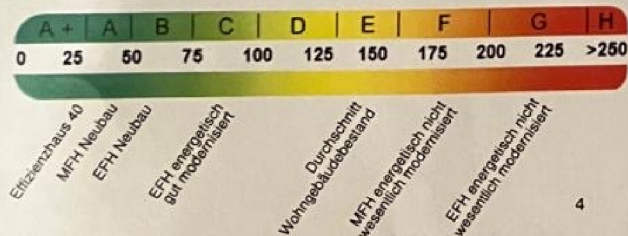
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

16 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.10.2011	01.10.2012	Strom	2,4	3.608	9.792	-6.184	1,00
01.10.2012	01.10.2013	Strom	2,4	4.215	9.792	-5.577	0,91
01.10.2013	01.10.2014	Strom	2,4	3.234	9.792	-6.558	1,11

Vergleichswerte Endenergie



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.