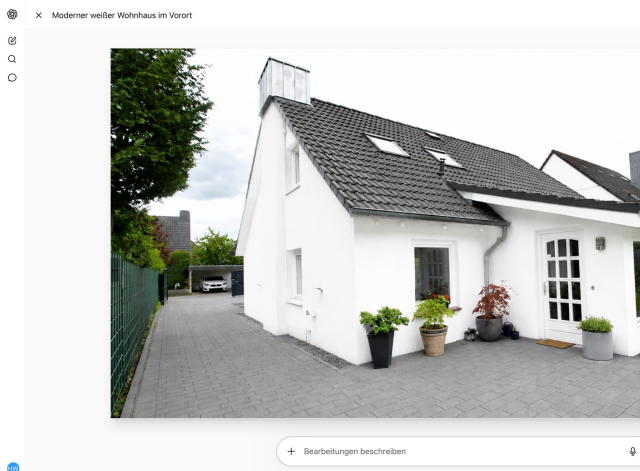


# Exposé

## Einfamilienhaus in Henstedt-Ulzburg

### „Nachhaltiges Wohnen: Modernes Einfamilienhaus mit PV-Anlage und Wärmepumpe“



Objekt-Nr. **OM-343828**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **679.000 €**

24558 Henstedt-Ulzburg  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1973	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	650,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	1	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	155,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses moderne, energieeffiziente Einfamilienhaus bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Wohnfläche, sondern auch eine hochmoderne Solaranlage auf dem Dach, sowie eine effiziente Wärmepumpe. Genießen Sie nachhaltiges Wohnen mit niedrigen Energiekosten und einem hohen Wohnkomfort. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!

- 5-Z.-Einfamilienhaus auf den Rhen - gehobener Innenausstattung
- familiäre Wohngegend ( Sackgasse)
- Wohnen am Naturschutzgebiet Henstedter Moor
- von Hecken eingefriedetes Grundstück
- Hochwertiges Eingangstor mit Überwachungskamera
- massive Bauweise
- Baujahr 1973/ letzte Modernisierungen 2023
- saniertes und durch Anbau erweitertes Einfamilienhaus
- charmanter und großzügiger Grundriss
- offene und lichtdurchflutete Räume
- weitläufiger Wohn- und Küchenbereich mit Esszimmer
- moderne und exklusive Einbauküche mit Kücheninsel und hochwertigen Küchengeräten
- neues modernes Duschbad im Erdgeschoss
- stilvolle Holzterasse im Flurbereich
- modernes Vollbad mit Dusche im Obergeschoss
- Schlafzimmer mit Ankleidebereich
- schneller Internet Glasfaserzugang
- Waschküche im Kellergeschoss
- neu angelegte große Süd-Terrasse
- gepflegter Gartenbereich
- großer Schuppen für Fahrräder und Ablagemöglichkeiten
- große Auffahrt
- 4 Pkw-Stellplätze, Terrasse Abstellraum Tageslichtbad zweites Bad Badewanne Dusche Kabel-/Sat-TV Einbauküche Gartenhaus Teilkeller Vollbad Duschbad Bad mit Fenster Kaminofen Nebengebäude Glasfaser-Anschluss Markise

## Ausstattung

-neue Wärmepumpe 2025

-neue PV-Anlage

-neue Terrasse

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Immobilie liegt in Henstedt-Ulzburg. In Laufnähe sind die Buslinien 293, 593 und 793 vorhanden.

Buslinie direkt zur AKN-Bahn 100m.

Überregionale Ziele sind durch die nahe verkehrende Bahnlinie A2 (10 Minuten zu Fuß) gut erreichbar. In näherer Umgebung finden Sie einige Ärzte, zwei Bäckereien, zwei Cafés, ein Restaurant und einen Supermarkt. Auch mehrere Fitnessstudios, zwei Physiotherapeuten, ein Club, eine Postannahmestelle und ein Schuhladen sind gut zu Fuß erreichbar. Weiter entfernt finden Sie zudem mehrere Einkaufsmöglichkeiten und Kindergärten. Einige Museen, zahlreiche Erholungs- und Sportangebote und gute Ausgehmöglichkeiten erreichen Sie schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	11,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Flur mit Treppe zum 1.OG

# Exposé - Galerie



Gästezimmer



Vollbad

# Exposé - Galerie



Küche/Wohnz. mit Kamin



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie

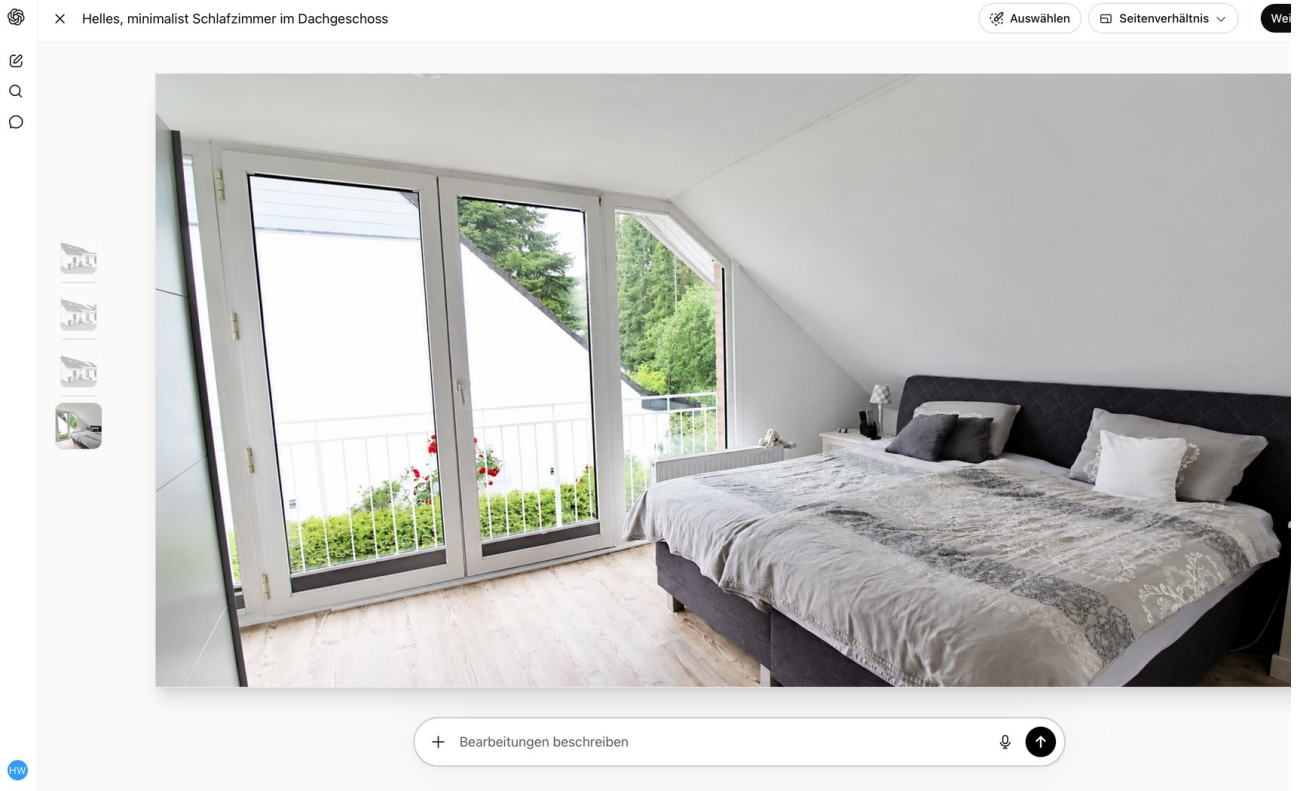


Wohnzimmer



Treppe

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Vollbad 1.OG



Vollbad 1.OG

# Exposé - Galerie



elektrisches Tor mir FB



Terrasse

# Exposé - Galerie



Dach-PV Anlage ca. 9 KW



Wärmepumpe

# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

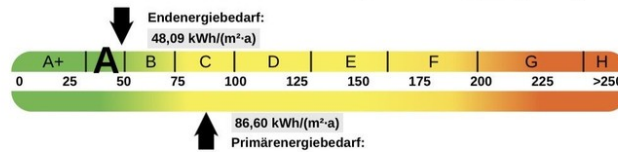
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: SH-2026-006397354

2

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 26,93 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)



#### Anforderungen gemäß GEG<sup>1</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle HT<sup>2</sup>

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  Eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

48,09 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>2</sup>:  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG<sup>3</sup>

Hausübergabestation (Wärmesetz) (§ 71 b)

Wärmepumpe (§ 71 c)

Stromerzeugung (§ 71 d)

Solarthermische Anlage (§ 71 e)

Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71 f, g)

Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71 h)

Solarthermie-Hybridheizung (§ 71 h)

Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

Art der erneuerbaren Energie Anteil der Wärmebereitstellung Anteil EE der Einzelanlage<sup>4</sup> Anteil EE aller Anlagen<sup>5</sup>

Summe %:

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>6</sup>:

Art der erneuerbaren Energie Anteil EE<sup>7</sup>

Geothermie oder Umweltwärme 100,00 %

Summe %: 100,00 %

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

### Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> Mehrfachnennungen möglich  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus  
<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen  
<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen  
<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage  
<sup>9</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall  
<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

Energieausweis



