

# Exposé

## Einfamilienhaus in Krempe

### Nachhaltiger Bungalow mit Wintergarten, Garage und Garten



Objekt-Nr. OM-351981

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **379.000 €**

25361 Krempe  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahmedatum	01.07.2026
Grundstücksfläche	631,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	141,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	44,00 m²	Carports	2
Energieträger	Gas	Stellplätze	3
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein freistehendes Einfamilienhaus als Bungalow in Massivbauweise, drei Schlafzimmer, 2 Bädern und offener Küche zum Wohn/Esszimmer. Außerdem mit Wintergarten und Garage sowie insgesamt drei Abstellräumen in ruhiger Einbahnstraßenlage.

Alle Räume ebenerdig und barrierearm. Das Haus ist energieeffizient, der Einbau einer kleinen Wärmepumpe ist vorgesehen. Es ist eine neue PV-Anlage installiert und es ist eine Hierarchische Schließanlage verbaut welche alle Türen mit einem Schlüssel schließt. Das Haus wird ohne Makler verkauft.

Die unmöblierten Bilder sind die Aktuellsten.

## Ausstattung

Ausstattung & Eigenschaften:

Lage in zweiter Reihe in einer Einbahnstraße.

Grundstück 631m<sup>2</sup>

- kleiner Gartenteich
- Pflanzen und Gehölze, kein Rasen
- Teilüberdachte Terrasse in Südlage
- Kleiner Freisitz in Westlage
- Eine Stufe an der Haustür, ansonsten ebenerdig mit breiten Türen (Hubwagen oder Rollstuhl- / Rollator-gerecht)

Wohnhaus:

- Wohnfläche 141m<sup>2</sup> gut und effizient geschnitten
- 23° Satteldach als 2/3 pflegeleichtes Gründach bzw. 1/3 Hartdach mit neuer 6,9kWp PV Anlage.
- Hybrider zukunftsfähiger Wechselrichter Kostal für Batterierweiterung
- Gemütliche Holzdielenböden hell gelaugt in allen Wohnräumen, ansonsten gefliest
- Alle Wände Kalkverputzt und gestrichen, teilweise Stuck.
- Breite Innentüren
- Zentralstaubsauger-Anlage mit Außen-Abluft
- Elektrische Rolläden in jedem Raum
- Geräumiger Dachboden mit breiter und doppelt isolierter Klapptreppe, Stehhöhe und ca. 60 laufende Meter Regal.
- Fortschrittliche Elektroinstallation mit vielen Netzwerkanschlüssen und flexibler Infrastruktur. Hauptverteilung nach aktueller Vorschrift, vorbereitet für Wärmepumpenzähler.
- Wallbox-Nachrüstung einfach möglich.
- Internet-Glasfaseranschluss (SWN)
- alternativ Telekom DSL via Kupfer-Hausanschluß vorhanden
- TV via Satellit oder Kabel

- Zentraler Hauswirtschaftsraum/Speisekammer
- Zentraler Flur mit Abgängen in jedes Zimmer
- Badezimmer jeweils mit Fußbodenheizung und Handtuchheizkörper, 1x Duschbad, WC, Waschbecken, 1x Wannenbad, WC, Urinal, Waschbecken
- Offene Wohnküche zum Wohnzimmer mit viel Tageslicht
- Specksteinofen mit Außenschornstein und Außenluftanschluss
- Einbauküche mit Kühl-/Gefrierschrank, Ofen mit Dampf, Induktionsherd, Geschirrspüler
- Wintergarten beheizt

Garage + Abstellraum am Garten:

- Elektrisches Sektionaltor mit Fernbedienung
- Hebebühne möglich
- Umfangreiche Elektroanlage
- Abstellraum für Gartengeräte

Sowie:

- Fahrradschuppen zur Straße
- Zwei Carports (1x PKW bis 5 m), (1x VAN 4 x 9 m teilüberdacht)

#### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## **Sonstiges**

Das Haus hat einen Energieausweis nach Verbrauch welcher einen sehr niedrigen Heizenergieaufwand bescheinigt. Zu empfehlen ist eine Wärmepumpe 5kW. Für Bivalenz sorgt der alternativ zu betreibende Holzofen mit 5kW. Fragen Sie gerne nach Details. Alle Angaben sind nach bestem Wissen sorgfältig zusammengestellt ohne Gewähr.

## **Lage**

Absolut ruhig gelegen mitten in Kremppe mit kurzen Wegen in einer Einbahnstraße mit nur wenig Anliegerverkehr.

Hausärzte, zwei Zahnärzte, neue Physiopraxis, Apotheke, zwei Supermärkte, Geldautomat, ein Mini-Baumarkt, kleine Gastronomie, Sportverein, beheiztes Freibad, VHS, Angelverein, Bahnhof im HVV-Verbund (z.B. 5 min bis Glückstadt, 10 min bis Itzehoe, 48 min bis Hamburg-Hauptbahnhof (ohne Umsteigen), ÖPNV, drei Kindergärten, Grundschule, Altersheim, Pflegedienst, Altenwohnanlage, Verein für Elektromobilität mit eigenem günstigen E-PKW zum Ausleihen .... alles fußläufig zu erreichen. Ein ruhiges Städtchen mit ca. 2400 Einwohnern, unmittelbare Naherholung für Spaziergänge und Fahrradtouren im Grünen. Weitere Einkaufsmöglichkeiten in den nahegelegenen Unterzentren Glückstadt und Itzehoe, die auch mit Bahn und Bus erreichbar sind.

#### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	55,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



von Süden im Sommer

# Exposé - Galerie



Kind 2 lt. Grundriss



Schlafzi. lt. Grundriss

# Exposé - Galerie



Kind 1 lt. Grundriss



WHZ

# Exposé - Galerie

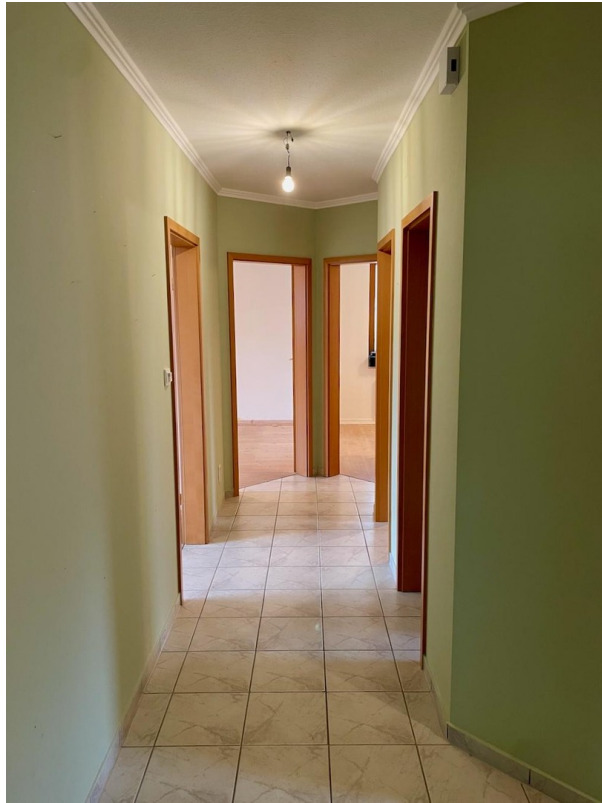


WHZ



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Duschbad

# Exposé - Galerie



Wannenbad



Westen

# Exposé - Galerie



nach Süden



nach Süden

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Garage

# Exposé - Galerie



Garage



Südterasse teilüberdacht

# Exposé - Galerie



von Süden im Mai



Dachboden

# Exposé - Galerie



Dachboden

# Exposé - Grundrisse

<b>Flächen:</b>		
Flur	14,53	m <sup>2</sup>
HWR	8,41	m <sup>2</sup>
Küche	10,92	m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	33,75	m <sup>2</sup>
Zimmer 1	14,52	m <sup>2</sup>
Zimmer 2	17,21	m <sup>2</sup>
Zimmer 3	11,56	m <sup>2</sup>
Duschbad	6,24	m <sup>2</sup>
Wannenbad	5,84	m <sup>2</sup>
	<b>122,98</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Wintergarten</b>	<b>18,65</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Garage</b>	<b>27,2</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Abstellraum 1</b>	<b>5,19</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Abstellraum 2</b>	<b>3,08</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Abstellraum 3</b>	<b>8,6</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
	<b>44,07</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstück</b>	<b>632</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Flächen

# Exposé - Grundrisse



Grundriss