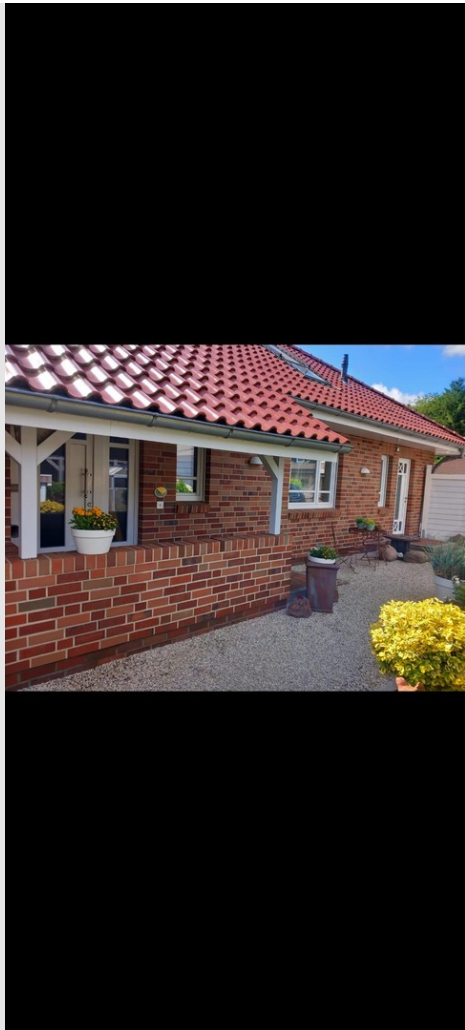


Exposé

Bungalow in Breitenburg

Schöner Winkelbungalow sucht neue Eigentümer



Objekt-Nr. OM-360718

Bungalow

Verkauf: **745.000 €**

Ansprechpartner:
Winkelbungalow

25524 Breitenburg
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2016	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	914,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Carports	1
Wohnfläche	254,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Schöner Winkelbungalow sucht neue Eigentümer.

Dieser klassische Rotklinker-Winkelbungalow wurde 2016 in massiver Bauweise nach individuellem Entwurf in Breitenburg errichtet. Das Haus befindet sich in zweiter Reihe auf einem Eckgrundstück des ehemaligen Kasernengeländes – direkt am Naturschutzgebiet Nordoer Heide und in bevorzugter Waldrandlage.

Mit ca. 254 m² Wohnfläche bietet dieses lichtdurchflutete und offen gestaltete Einfamilienhaus ausreichend Platz für Familien mit bis zu sechs Personen. Hochwertige Materialien wie Glückstädter Klinker, Jacobi-Dachziegel, Rekord Fenster und Türen, Porenbeton-Außenwände sowie Kalksandstein-Innenwände unterstreichen die solide Bauqualität.

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine großzügige Diele, die direkt in den hellen Wohn- und Essbereich führt. Ein weißer Kaminofen (Hase Asmara mit Wärmespeicherblock) sorgt hier für eine angenehme Atmosphäre. Die ca. 30 m² große Wohnküche im Landhausstil mit hochwertiger Schüller-Einbauküche, Keramikspülbecken von Villeroy & Boch und zentralem Küchenblock lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Angrenzend befindet sich ein Hauswirtschaftsraum mit zusätzlicher Küchenzeile und direktem Zugang zum Doppelcarport.

Weiterhin befinden sich im Erdgeschoss ein Büro, ein Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Bad (Dusche und Vollbad), ein Gäste-WC, eine Abstellkammer sowie Fußbodenheizung im gesamten Untergeschoss. Elektrische Außenrollläden mit Astrofunktion, eine Alarmanlage sowie hochwertige Sanitärobjekte und Armaturen von Villeroy & Boch, Kaldewei und Grohe bieten zusätzlichen Komfort.

Über eine geschlossene Holzterrasse gelangt man ins Obergeschoss mit drei Kinderzimmern, einem zusätzlichen Zimmer sowie einem modernen Kinderbad mit Dusche. Ein Zimmer verfügt über ein Velux GDL Cabrio-Balkonfenster. Das zusätzliche Zimmer ist bereits für einen möglichen späteren Umbau zu einer Einliegerwohnung vorbereitet – sämtliche Anschlüsse wurden hierfür bereits verlegt.

Das ca. 914 m² große Grundstück ist liebevoll angelegt und bietet viel Privatsphäre. Die ca. 45 m² große, teilweise überdachte Terrasse mit Markise, Pergola und südöstlicher Ausrichtung lädt zum Entspannen ein. Ein Gartenteich, eine Sandfläche, ein massiver Geräteschuppen im Stil des Hauses sowie ein kleines Treibhaus ergänzen den Außenbereich. Das hochwertige Doppelcarport mit wetterbeständigen Cedral-Elementen bietet Platz für zwei Fahrzeuge.

Ein kurzer Weg führt direkt in die Nordoer Heide – ein wunderschönes Naherholungsgebiet mit Wäldern, Dünen, Mooren und Seen, ideal zum Spaziergehen, Radfahren oder Sporttreiben.

Ausstattung:

- Terrasse und Garten
- Vollbad und Duschbad
- Hochwertige Einbauküche
- Gäste-WC
- Kaminofen
- Fußbodenheizung
- Elektrische Außenrollläden
- Alarmanlage
- Doppelcarport
- Geräteschuppen und Treibhaus

Lage Die Immobilie liegt im Kreis Steinburg südlich von Itzehoe. Hamburg erreichen Sie über die A23 in ca. 35 Minuten. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie

öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der näheren Umgebung. Breitenburg bietet zudem ein aktives Gemeindeleben mit Sportverein, freiwilliger Feuerwehr, Kindergarten und Spielplätzen.

Bei ernsthaftem Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme per E-Mail. Bitte geben Sie dabei Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift sowie Ihre Telefonnummer an.

Ausstattung

Bei diesem Einfamilienhaus handelt es sich um ein gepflegtes, großzügig und offenes Objekt, indem Sie auch als mehrköpfige Familie Ihr Privatleben genießen oder Arbeit und Wohnen miteinander vereinen können.

Höflich möchten wir Sie bitten, nur bei ernsthaftem Interesse mit uns per Mail in Kontakt zu treten. Hierfür und für alle weiteren Fragen rund um diesen Bungalow stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Bitte geben Sie bei Ihrer Kontaktaufnahme gerne Ihren Vor- und Zunamen und Ihre Anschrift mit Telefonnummer an.

Viele Grüße

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Räumlichkeiten in Quadratmetern :

Erdgeschoss

Bad : 13

Gäste WC : 3

Schlafen : 20

Wohnen / Essen : 50

Küche / Essen : 30

HWR : 12

Abstellraum : 3

Büro : 15

Diele : 21

Dachgeschoss :

Kind 1 : 16

Kind 2 : 16

Kind 3 : 24

Flur : 11

Bad : 8

Extrazimmer : 12

Lage

Dieses Haus befindet sich im Kreis Steinburg. Es liegt südlich von Itzehoe, nicht weit entfernt von den Toren der Hansestadt Hamburg, die Sie von hier aus in ca. 35 Minuten über die A23

erreichen können. Durch einen Zubringer, erreichbar in ca. 4 Minuten, können Sie schnell und unkompliziert, auch andere Anbindungen z.B. die der Nord und Ostsee anfahren.

Alles für den täglichen Bedarf, sowie ein Klinikum, Ärzte vieler Fachrichtungen, Kindergärten und Schulen unterschiedlichster Bildungsrichtungen sind in der näheren Umgebung oder der nächstgrößeren Stadt Itzehoe zu finden. Auch die öffentlichen Verkehrsmittel des HVV stehen Ihnen hierfür täglich und verlässlich zur Verfügung.

Die Gemeinde Breitenburg bietet Ihnen neben dem Naherholungsgebiet der Nordoer Heide, ein aktives Gemeindeleben mit Sportverein, der freiwilligen Feuerwehr, eigenem Kindergarten und zwei Kinderspielplätzen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

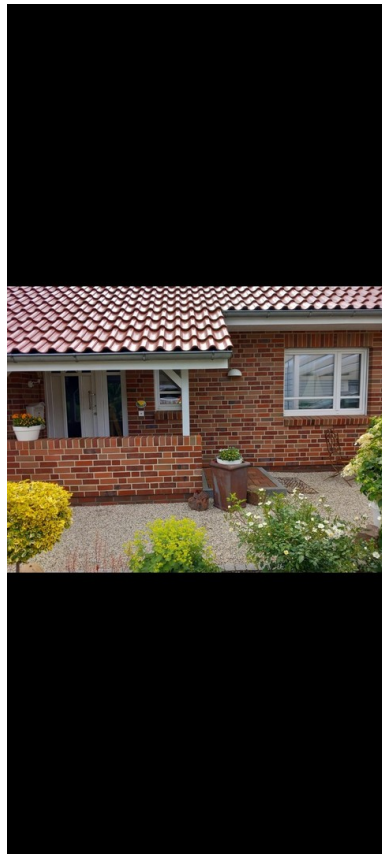
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	38,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



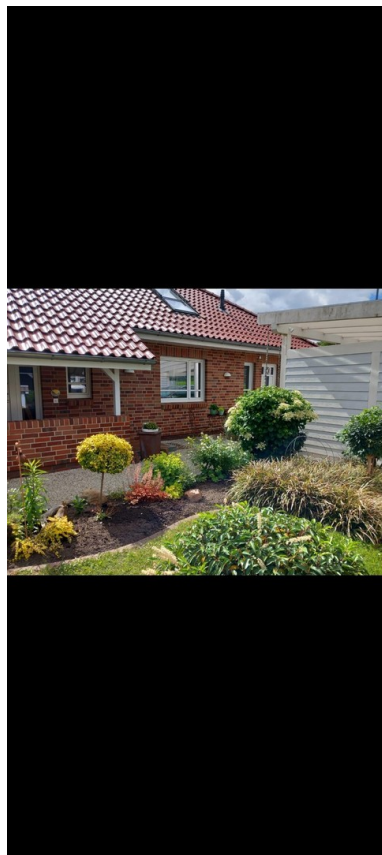
Exposé - Galerie



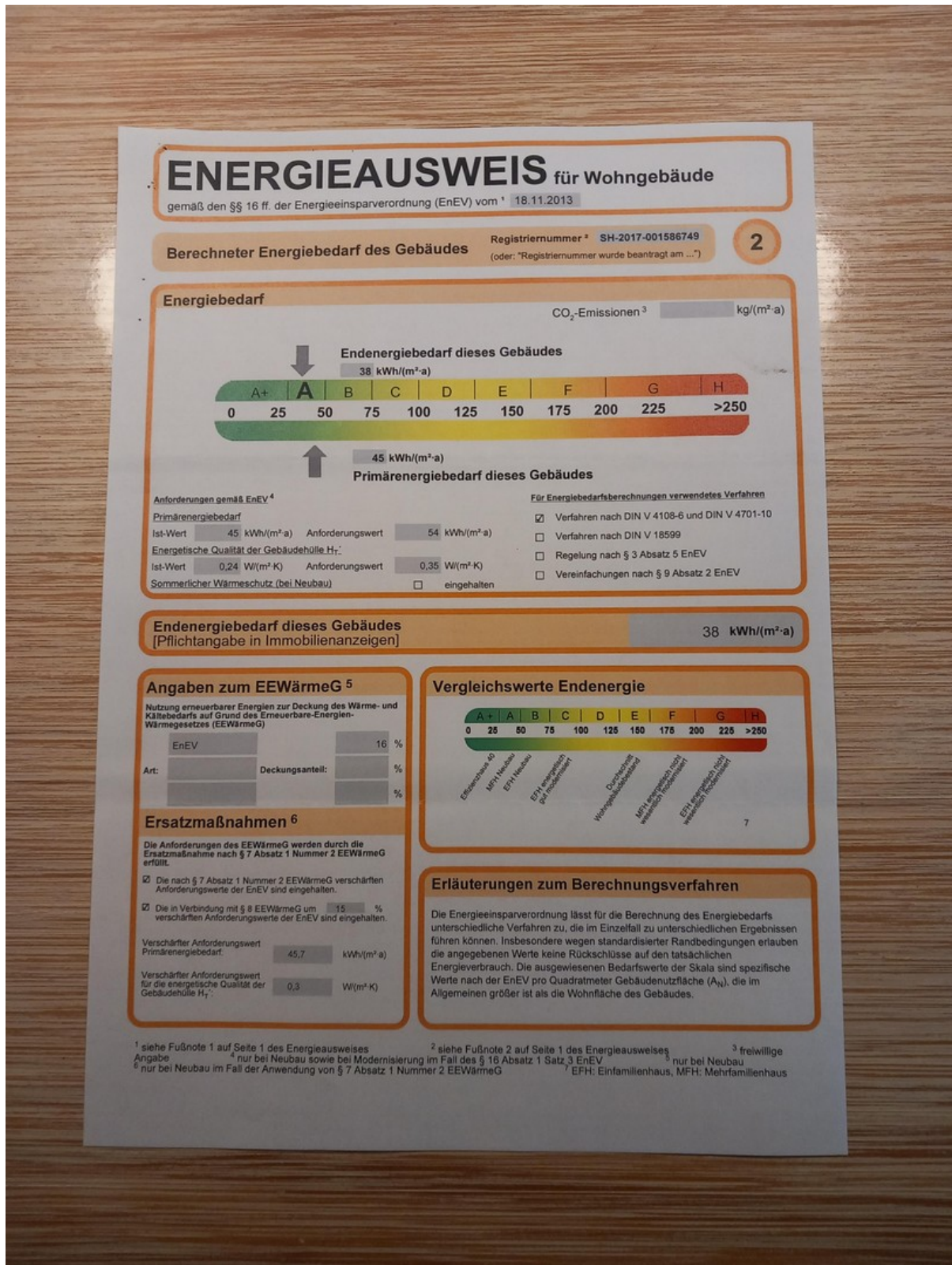
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Energieausweis

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Registriernummer ² SH-2017-001586749
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gültig bis: 11.12.2027

Gebäude		Gebäudefoto (freiwillig)
Gebäudetyp	Einfamilienhaus, freistehend	
Adresse		
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	2016	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2016	
Anzahl Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A _N)	286 m ² <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas H	
Erneuerbare Energien	Art: keine Verwendung: Warmwasser	
Art der Lüftung/Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

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 beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Dipl. Ing.
Hauke Koll
Nienkamp 10
24813 Schulp

Hauke Koll

Berater Ingenieur der Fachrichtung
Bautechnik
Nienkamp 10 24813 Schulp
Telefon 0433 64370900
Koll ist ein Mitglied des Ausstellers

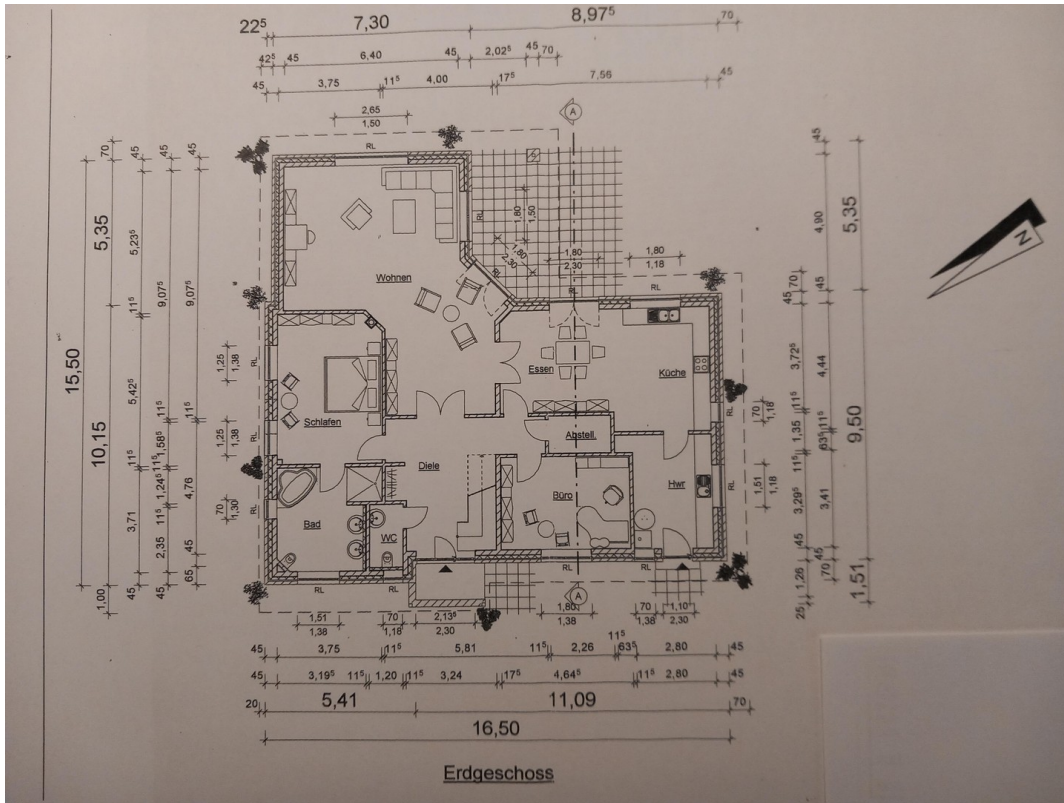
12.12.2017

Ausstellungsdatum

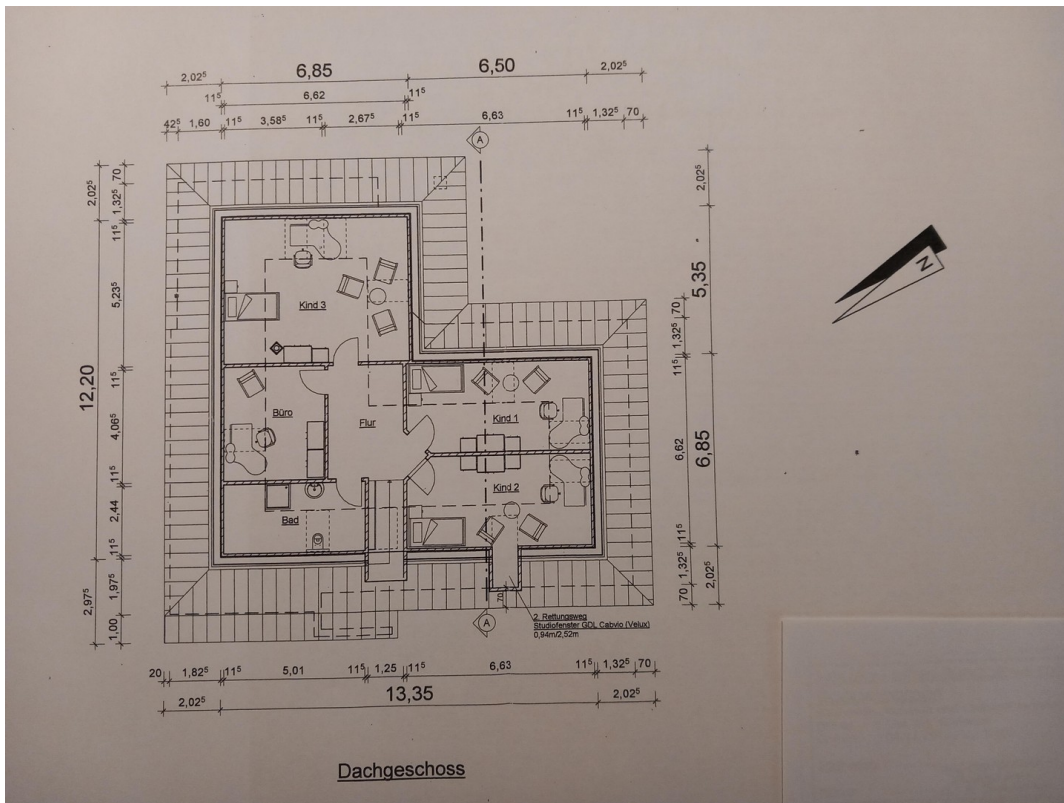
¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
 Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen, die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Energieausweis

Exposé - Grundrisse

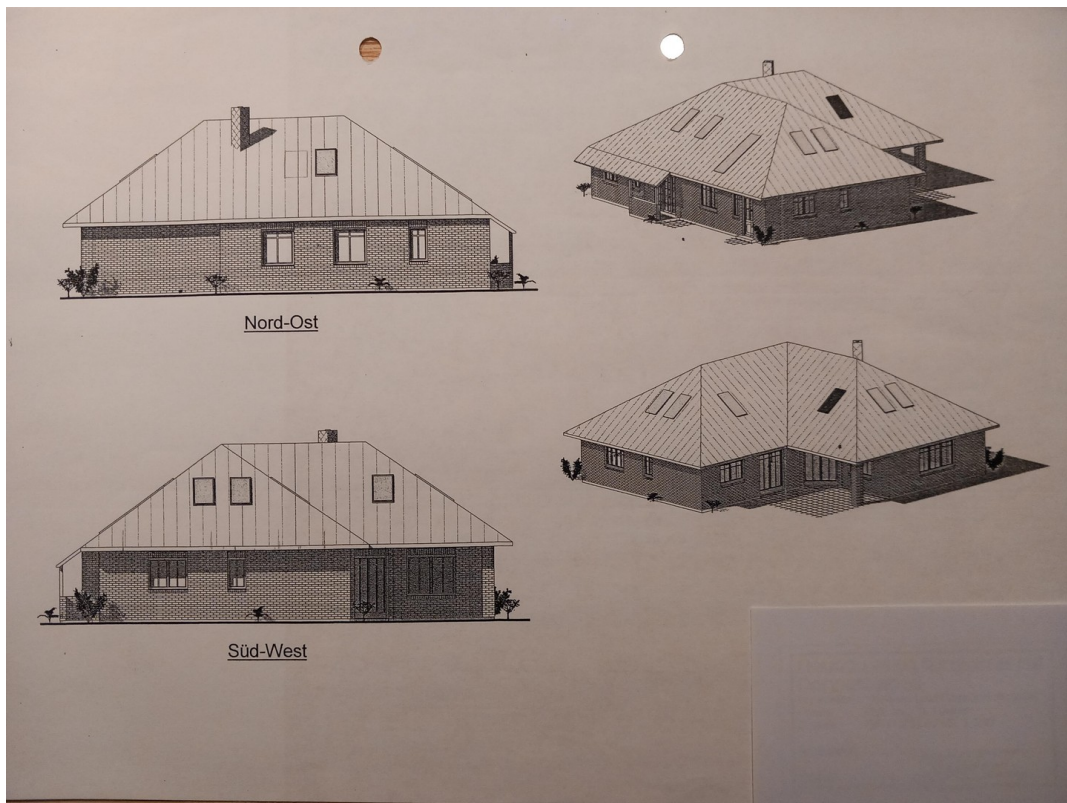


Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Außenansicht Bungalow