

Exposé

Reihenhaus in Kaltenkirchen

Haus-/Reihenmittelhaus



Objekt-Nr. OM-371934

Reihenhaus

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:
Emma

24568 Kaltenkirchen
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	221,00 m ²	Übernahmedatum	01.05.2026
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	125,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	5,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Gut geschnittenes Reihenmittelhaus mit viel Platz in Kaltenkirchen

Der Traum vom Eigenheim, mit viel Platz für die ganze Familie, hier kann er wahr werden.

Wir verkaufen unser schönes Reihenmittelhaus in Kaltenkirchen aufgrund beruflicher Veränderungen

und das courtagefrei!

Das Haus liegt in einer ruhigen Privatstraße und die Kinder können hier ungestört Bobbycar oder Fahrrad fahren oder im Garten spielen. Ihr Auto parkt direkt vor der Haustür oder in der angemieteten Garage. Ein kleiner Fahrradschuppen befindet sich direkt vor dem Haus. Es herrscht eine gute Atmosphäre zwischen den Nachbarn und die grüne Garten-Oase ist gestaltet mit Zier-Ahorn, Bäumen und Blumen sowie einem Zierteich. Im Garten befindet sich ein Gartenhäuschen und auf der Terrasse ein angebauter Schuppen, beide mit Elektroanschlüssen z.B. für Werkarbeiten. Auch eine Sandkiste und eine Schaukel sind vorhanden. Auf der überdachten Glasdach- Terrasse kann man sich auch an kalten und regnerischen Tagen gut draußen aufhalten.

Im Inneren des Hauses befinden sich 5 große gut geschnittene Zimmer verteilt auf 3 Ebenen, sowie ein Gästebad, ein Duschbad mit Fußbodenheizung, eine Küche mit Abstellraum und eine kleine Wäschekammer für die Waschmaschine und Putzutensilien. Die Wäschekammer kann, aufgrund der vorhandenen Anschlüsse, auch zu einem Duschbad umgebaut werden. Ein Spitzboden und integrierte Abstellmöglichkeiten mit Licht und Strom unter den Dachschrägen (in den Abseiten des DG) sowie im Wohnzimmer ein Kamin und ein großer Holzvorrat sind ebenfalls vorhanden.

Zu den inneren Werten Ihres neuen Zuhause:

Das Reihenmittelhaus mit Satteldach in Massivbauweise wurde 1986 erbaut und seit 2005 stetig renoviert.

- Kamin im Wohnzimmer 2014
- Gas-Heiztherme u. zwei Heizkörper erneuert 2005
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung – 3-fachverglasung 2009
- Insektschutzgitter im EG u. OG
- Elektrische Außenrollläden
- Dachpfannen u. Fassade versiegelt 2006
- Neuer Sicherungskasten u. teilw. Kabelerneuerung 2024
- Energieeffizienzklasse A (!)
- PKW-Stellplatz direkt vor dem Haus
- Pflegeleichter Garten mit Zierteich
- Neuer robuster Gartenzaun um einen großen Teil des Grundstückes 2025, ansonsten Heckenbepflanzung
- Deckenaustausch und entsprechender Einbau Elektrik (Deckenbeleuchtung) 2016 und 2024
- Fußboden: Laminat und Fliesen
- Glasfaseranschluss 2025
- Voll ausgestattete Küche mit Markengeräten
- Dachboden und Abseiten gedämmt

-Überdachte Terrasse, südliche Ausrichtung

-Hauseingangstür 2007 und Wohnzimmerfenster mit Terrassentür mit integrierter Alarmanlage im Türschloss 2008 erneuert

-Das große Schlafzimmer kann mit wenig Aufwand wieder in zwei Zimmer zurückgebaut werden. Damit hätten Sie ein Haus mit 6 Zimmern nach der ursprünglichen Bauweise.

-Im Gästebad gibt es zusätzliche Anschlüsse für eine Waschmaschine oder z.B. den Einbau einer Dusche.

-Eine Garage kann zusätzlich angemietet werden.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin mit uns. Kinder sind bei der Besichtigung gerne willkommen.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Sämtliche Angaben dienen lediglich der Vorabinformation und beruhen auf den uns vorliegenden Angaben. Änderungen oder Irrtümer bleiben daher vorbehalten. Bei den m² Angaben handelt es sich um ca. Werte. Wir übernehmen damit keine Haftung, Zusicherung und Garantie für die Angaben.

Lage

Lage: Ihr neues Zuhause ist unmittelbar am schönen Freizeitpark mit See und viel Natur gelegen. Die Holsten-Therme mit AKN-Station ist zu Fuß erreichbar und mit dem Auto oder Fahrrad ist man in wenigen Minuten in der Innenstadt.

Von Kaltenkirchen aus ist man schnell auf der A7 in Richtung Norden zur Ostsee oder Richtung Süden nach Hamburg unterwegs. Mehrere AKN-Bahnstationen und die demnächst kommende Direktverbindung mit der S-Bahn nach Hamburg tragen zur Unabhängigkeit auch ohne Auto bei. Eine Busstation befindet sich nur ein paar Gehminuten von Ihrem neuen Haus entfernt.

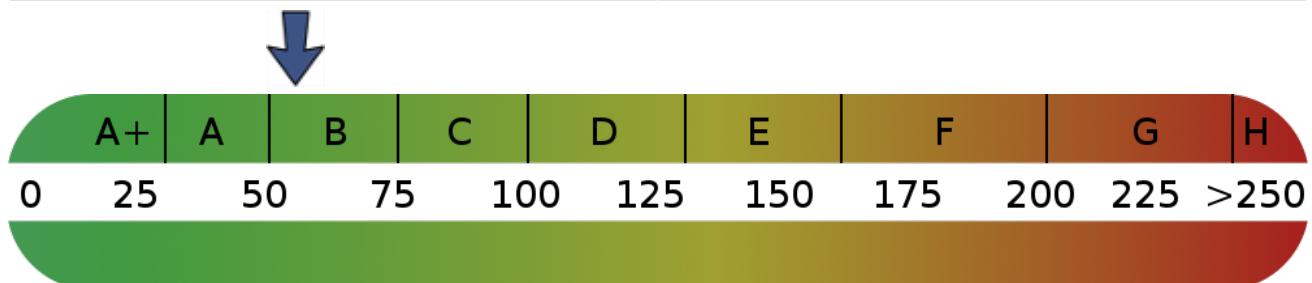
Schulen (auch Privat- und Waldorf) und Kinderbetreuungsmöglichkeiten gibt es genügend und für jeden passend.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	57,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Kaminofen



Esszimmer

Exposé - Galerie



Flur



Gäste WC



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Flur OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



großes Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

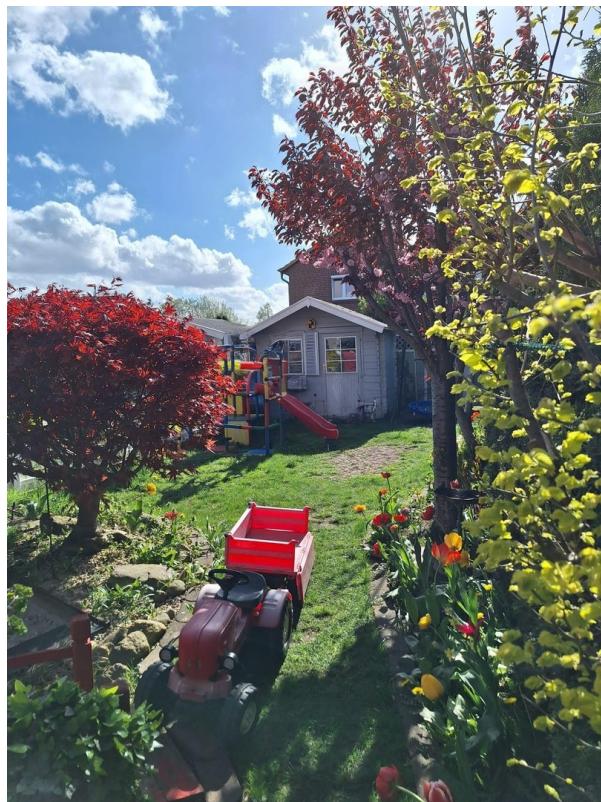


Duschbad



Spielzimmer im DG

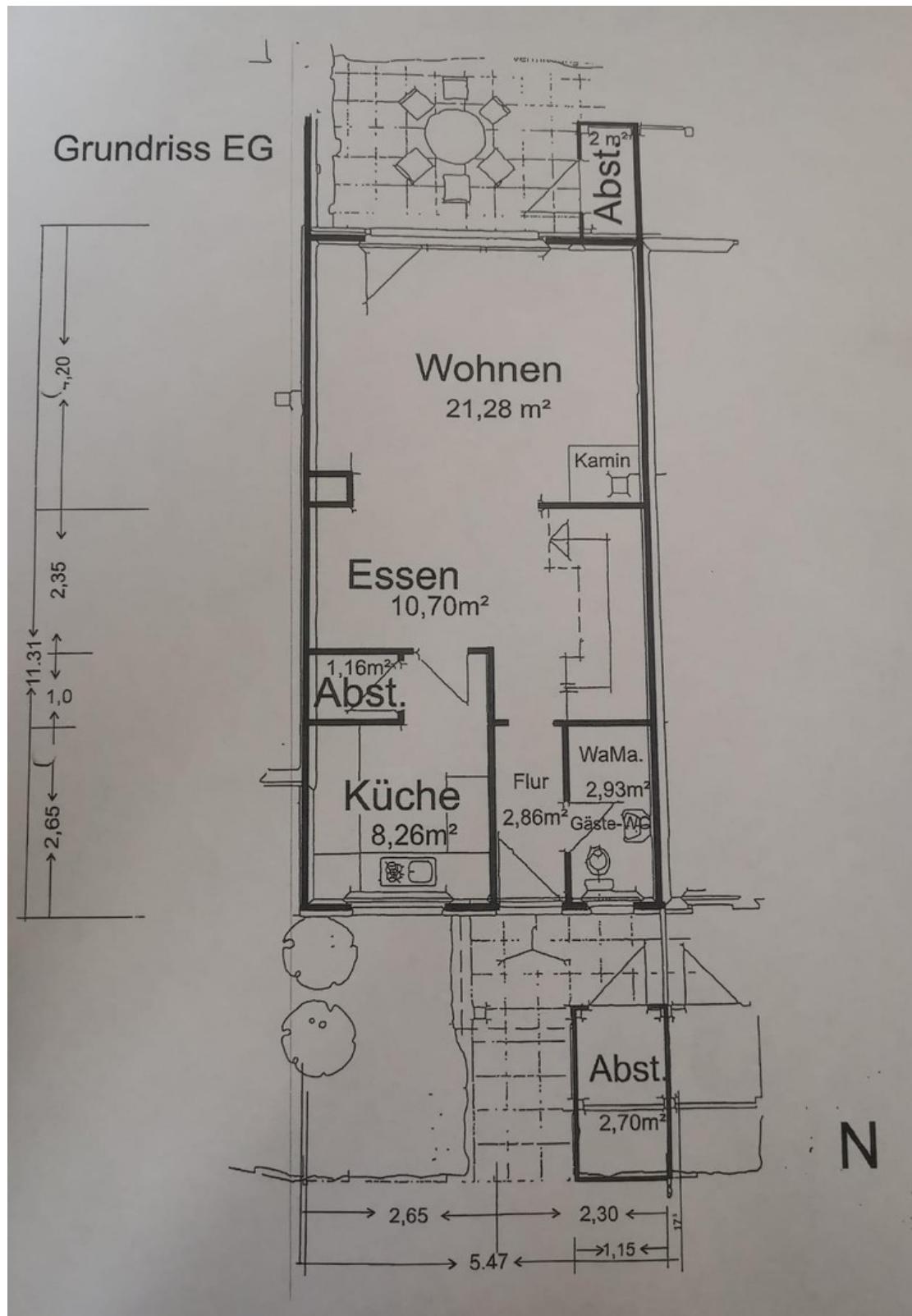
Exposé - Galerie



farbenfroher Garten

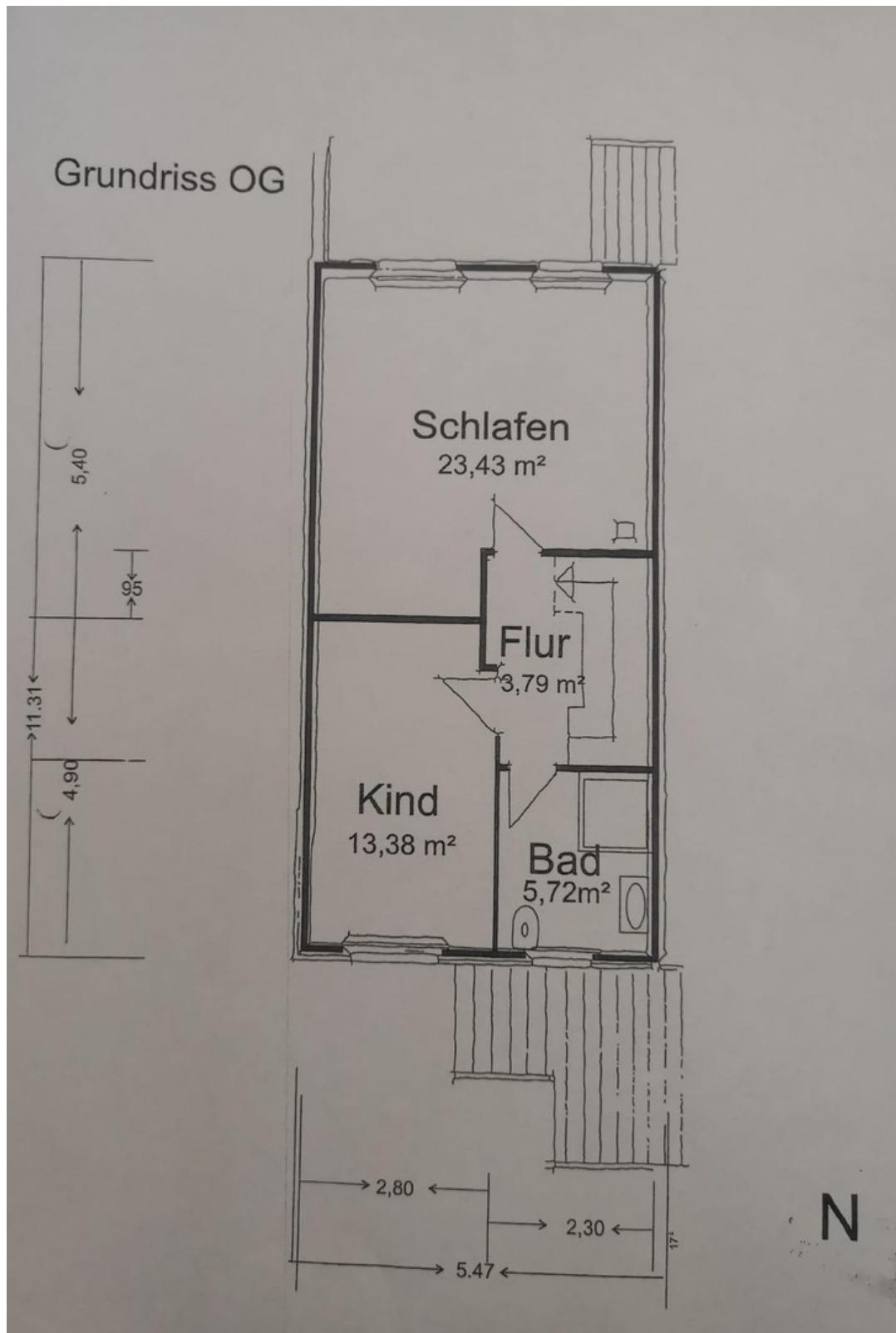


Exposé - Grundrisse



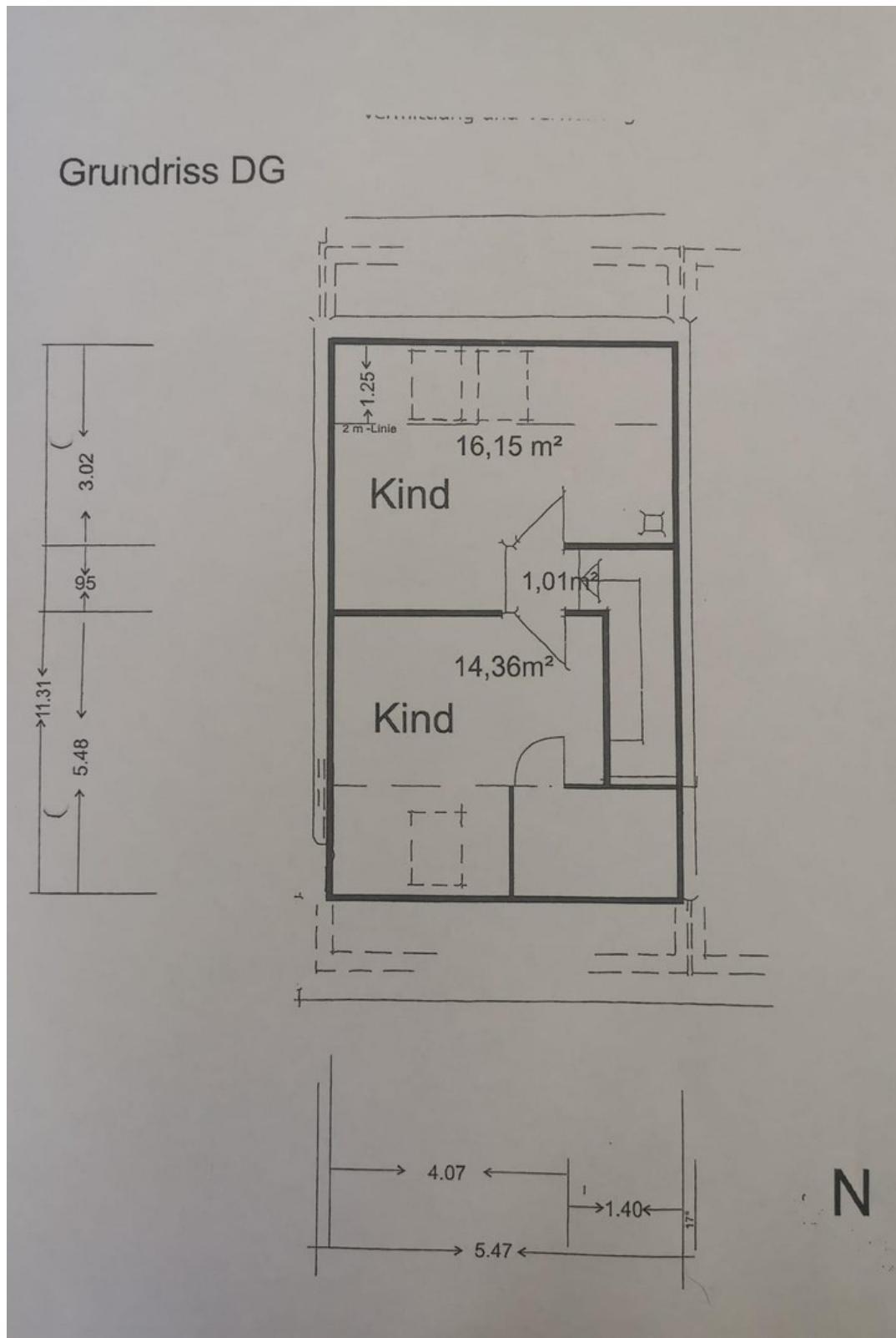
Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoß

Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

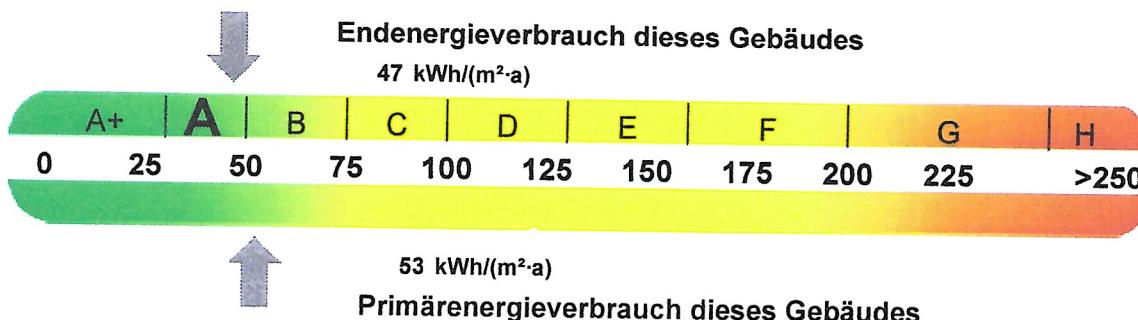
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² SH-2016-000795006

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

3

Energieverbrauch



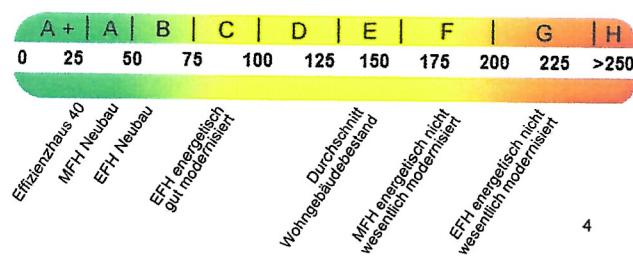
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

47 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
01.07.2012	30.06.2015	Erdgas	1,1	17.570	8.760	8.810	1,02
01.07.2012	30.06.2015	Stückholz	1,2	2.850		2.850	1,02

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.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ gegebenenfalls