

# Exposé

## Einfamilienhaus in Großenaspe

**! Einfamilien Haus mit 6 Zi. A+ Energieeff. Viel Platz & EXTRAS !**



Objekt-Nr. OM-394380

### Einfamilienhaus

Verkauf: **624.000 €**

24623 Großenaspe  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahmedatum	01.05.2026
Grundstücksfläche	685,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	167,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Erdwärme	Stellplätze	5
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Eurem Niedrigenergie-Haus mit vielen durchdachten Extras & Platz für eure Wünsche.

Unser neues Objekt ist nun fast fertig und wir suchen Euch, nette Nachbarn & neue Eigentümer für unser besonderes Haus.

Da wir planen im April umzuziehen, gibt es unser Haus nun zum einmaligen Angebotspreis um die richtigen neuen Nachbarn zu finden!

Sollten wir bis Ende Februar keine passenden Käufer gefunden haben, geht das Angebot an ein Maklerbüro.

Also besteht nun noch die Chance einiges an Gebühren zu sparen ;-)

Beim Kauf zum Angebotspreis gäbe es folgende Extras für Euch dazu:

- komplette Beleuchtungstechnik
- diverse Einbauschränke
- 2 hochwertige Einbauküchen
- komplette Badausstattung im OG & EG
- Mähroboter
- mehrere Hochbeete

auf Wunsch können zudem fast alle Möbel zu einem fairen Preis übernommen werden.

Betritt man das Haus steht man im einladenen Flur mit geschickten Verstaumöglichkeiten.

Hier findet man auch das Gäste-Bad mit eigener Dusche.

Das Büro / Gästezimmer im EG bietet einem dank guter Ausstattung alle Möglichkeiten zur Nutzung.

Unser multifunktionaler HWR mit grosser Familiengarderobe & Technik Nische, besitzt zudem eine eigene Küchenzeile und einen Zugang zum voll gedämmten Garagenanbau.

Unser Anbau dient als Technik- / Lagerraum sowie Dreckschleuse mit eigener Nebeneingangstür zum Hof & zum Garten.

Der grosszügige & lichtdurchflutete Wohn-Ess Bereich mit angrenzender offener Küche lädt zum Verweilen & Zusammenkommen für die ganze Familie ein.

Von hier gelangt Ihr auch auf die überdachte Terrasse & in den geschützten Gartenbereich der für die ganze Familie etwas bietet.

Über unsere stylische & massive Betontreppe gelangt Ihr in das Obergeschoss, wo Ihr 3 Kinderzimmer & das Elternschlafzimmer mit extra Ankleide & eigenem Zugang zum Bad findet.

Das Bad im OG bietet Platz für die ganze Familie, mit Wanne & extra grosser begehbarer Dusche.

Der eigens belüftete & voll gedämmte Dachboden bietet zusätzlichen Lagerraum.

Die Aussenanlage bietet Euch im vorderen Bereich eine großzügige Auffahrt mit 4-5 PKW Stellplätzen.

Ein Vordach von 9 x 6m, mit verglaster Seitenwand, schützt den Eingangsbereich & Eure Autos.

Im hundesicheren Garten auf der Rückseite des Hauses findet Ihr ein großes voll gedämmtes & vernetztes Gartenhaus (ca. 8x3,5m).

Die Terrasse von 12 x 4m ist ebenfalls überdacht inkl. verglaster Seitenwand. Sie lädt zum Verweilen ein & bietet Platz für Familie & Freunde.

Die Hochbeete laden zum gärtnern ein und die schön gewachsenen Hecken bieten Privatsphäre & Sichtschutz.

Die Haus-Fassade in Holzoptik wurde mit Hardie-Plank Faserzementbrettern erstellt, diese überzeugen durch ihre Langlebigkeit und sind pflegeleicht, zudem ist KEIN Streichen notwendig!

## **Ausstattung**

Einige Eckpunkte des Hauses:

BJ 2017

nach Passivhaus-Standard konzipiert & erstellt

Energiebedarf: 7 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) und dies nicht nur auf dem Papier!

WF: 167qm

NF: ca. 65qm

Grundstück: 685qm

- NIBE Erdwärmepumpe
- Zentrale Zehnder Lüftungsanlage mit Enthalpie Wärmetauscher (Feuchterückgewinnung)
- Erdwärmetauscher, zur Vorkonditionierung der Lüftungsluft (Vorwärmen / Vorkühlen)
- voll gedämmte Klima-Bodenplatte
- spezielle Passivhausfenster
- Fußbodenheizung für niedrige VL-Temp.
- außerordentlich hochwertige Gebäudedämmung
- PV Anlage inkl. Stromspeicher
- umfangreiche LOXONE Hausautomatisierung, frei programmierbar & anpassbar
- Wallbox 11 kW
- zentrale Hausstaubsauger-Anlage
- Außen-Rollläden
- außergewöhnlich umfangreiche Elektroausstattung
- Glasfaser Anschluss

### **Fußboden:**

Teppichboden, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

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

## **Sonstiges**

Solltet Ihr weiteres Interesse und/oder Fragen haben, dann meldet euch gerne.

--- Bitte habt Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen mit kompletten Kontaktdataen & einer Telefonnummer beantworten! ---

Unser Objekt wird aktuell noch von Privat ohne Makler verkauft. Daher fallen für Euch auch KEINE zusätzlichen Provisionskosten an!

## **Lage**

Großenaspe ist eine landschaftlich reizvolle Gemeinde zwischen Bad Bramstedt und Neumünster (jeweils ungefähr 10 km Entfernung) mit ca. 3.000 Einwohnern. Die Gemeinde liegt im Herzen Schleswig-Holsteins zwischen Nord- und Ostsee, beides ist in ca. 45min mit dem Auto zu erreichen. Der Ort liegt ruhig und dennoch verkehrsgünstig mit gutem Anschluss an die frisch ausgebauten Autobahnen A7 (Abfahrt Großenaspe), Hansestadt-Hamburg (35 Minuten bis Ikea Hamburg-Schnelsen) und auch Kiel (Ikea ca. 30min) macht diese Immobilie gerade für Pendler sehr attraktiv. Neumünster und Kiel sind sowohl über die Autobahn als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Durch die AKN Haltestelle Großenaspe, gelangt man mühelos und entspannt nach Neumünster, Kaltenkirchen und Hamburg-Eidelstedt. Von hier ist es ein Leichtes mit der DB weiter nach Kiel, Hohenwestedt und in andere größere Städte zu kommen. Div. Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Ärzte, Apotheken und div. Banken sind problemlos in wenigen Minuten zu erreichen. Großenaspe bietet zudem einen eigenen Kindergarten, eine Grundschule und ein sehr aktives Sportzentrum. Es gibt viele Freizeitmöglichkeiten für die ganze Familie sowie eine gute und aktive Dorfgemeinschaft mit einem reichhaltigen Sport- & Freizeitangebot. Ausgedehnte Spaziergänge mit dem Hund oder aber ein idyllischer Ausritt mit dem Pferd sind hier problemlos direkt vor der Haustür möglich.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	7,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A

## Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Galerie



Garten 2

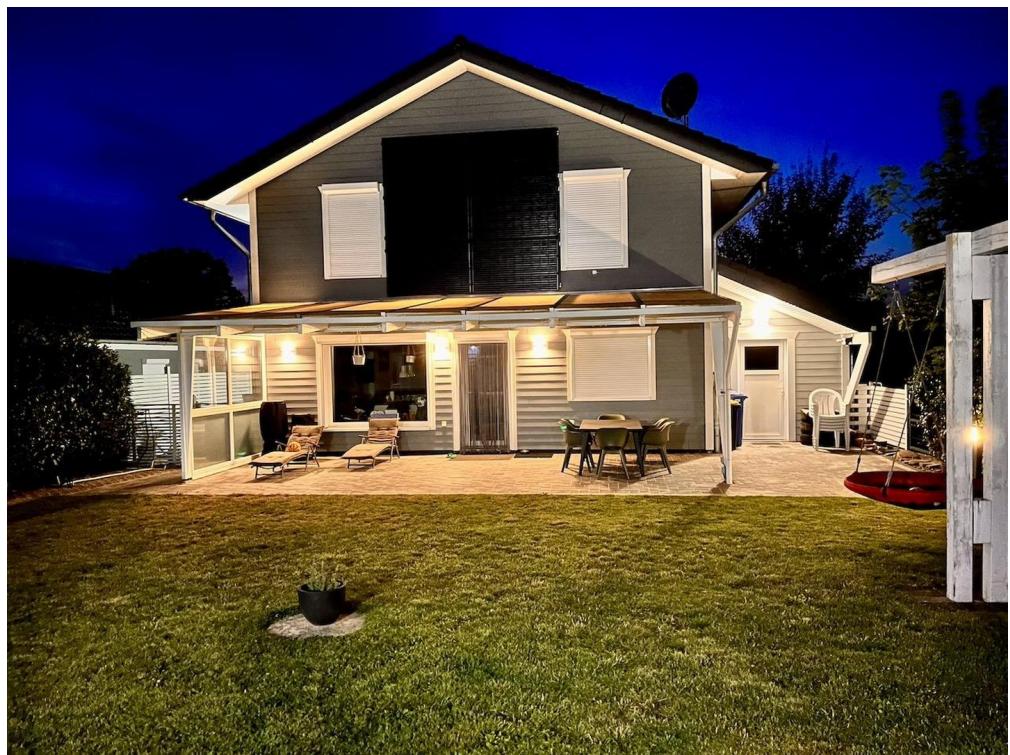


Front Seite

# Exposé - Galerie



Nachtbild

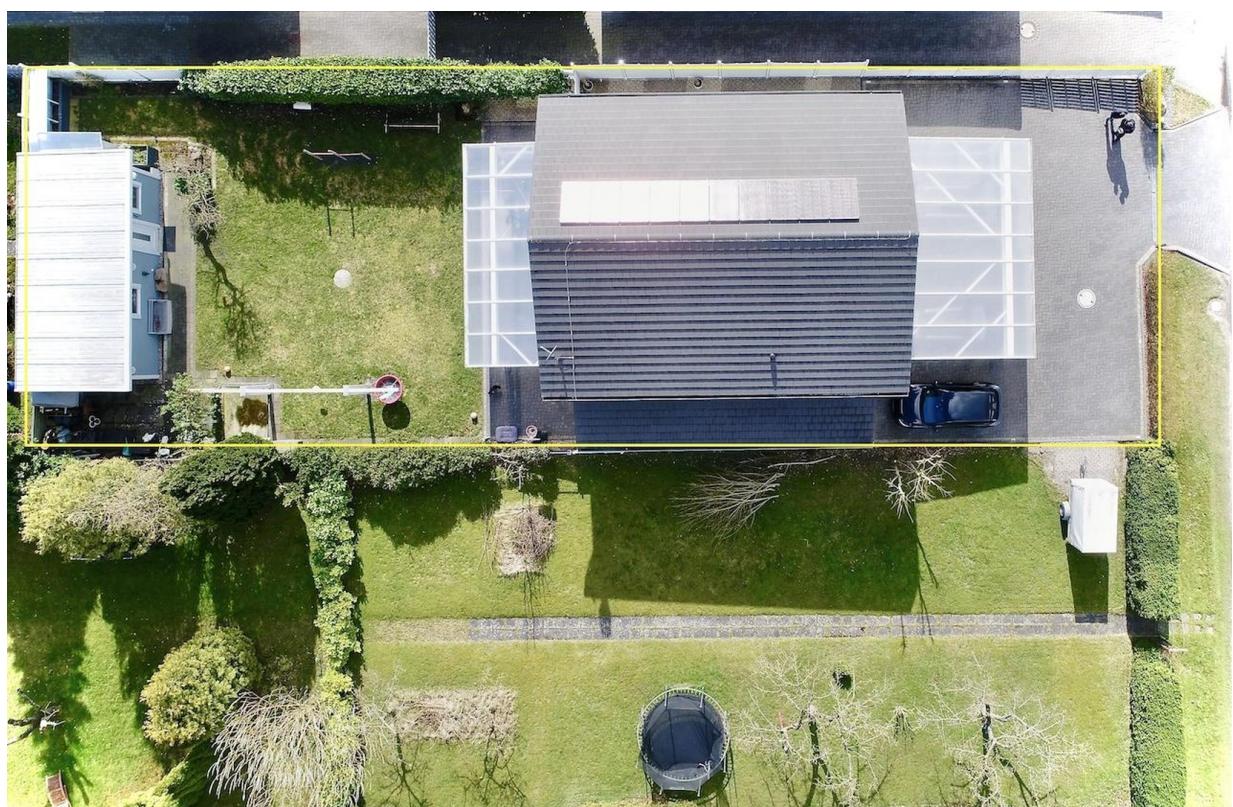


Garten Nacht

# Exposé - Galerie



Seite Norden



Luft

# Exposé - Galerie



Wohnen / Essen



Essen / Wohnen

# Exposé - Galerie



Essen / Wohnen 2



Küche

# Exposé - Galerie



Eltern



Kind 1

# Exposé - Galerie



Kind 2



Bad 1

# Exposé - Galerie



Bad 2



Dusche OG

# Exposé - Galerie



HWR



Flur / GWC

# Exposé - Galerie

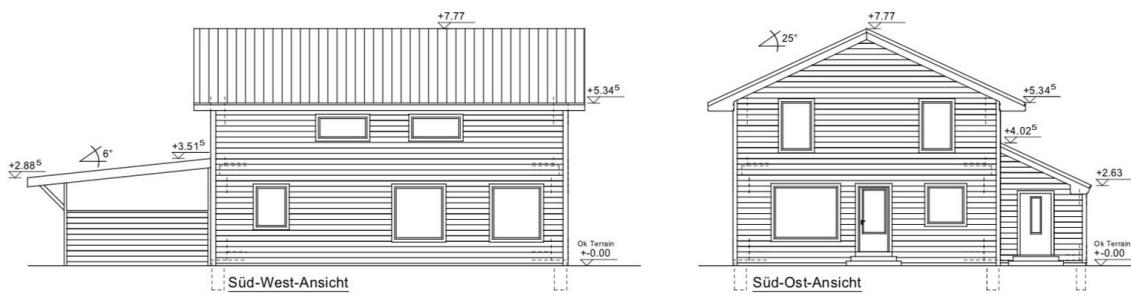
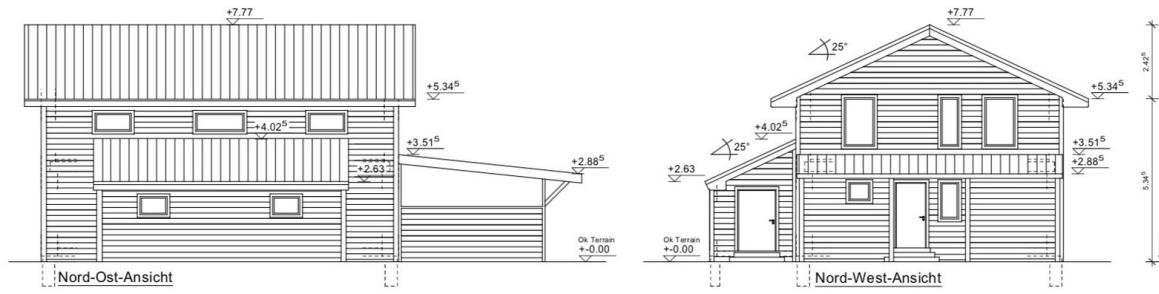


Garten v Terrasse

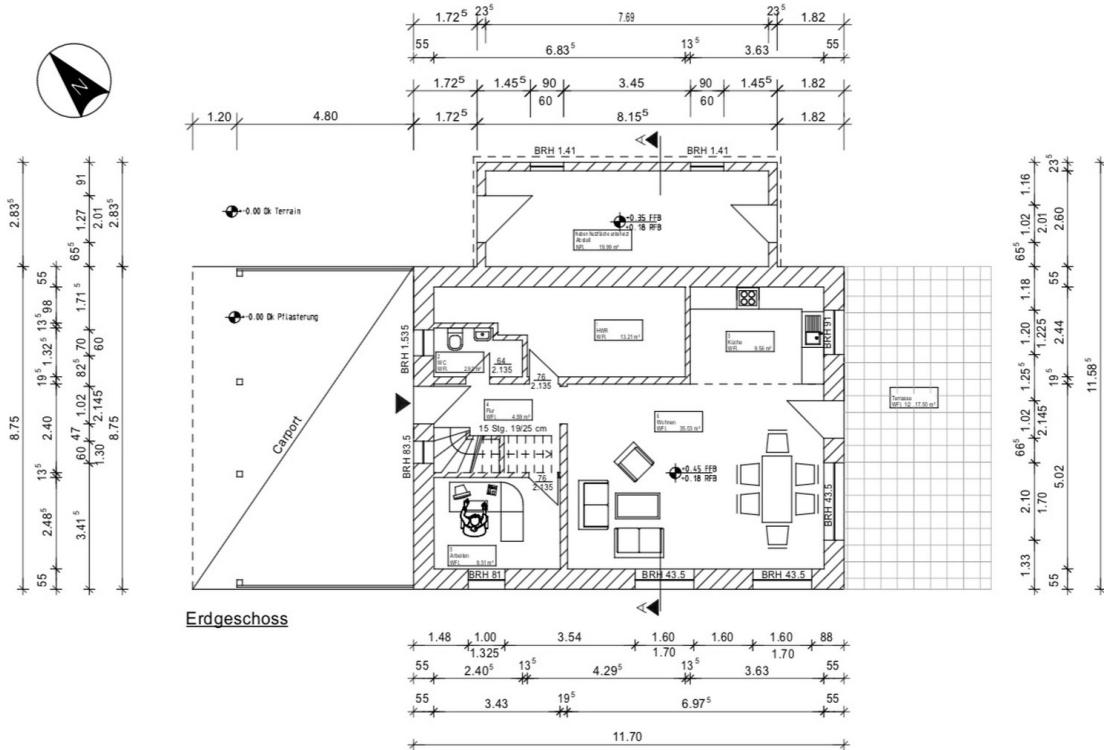


Terrasse / Hochbeete

# Exposé - Grundrisse

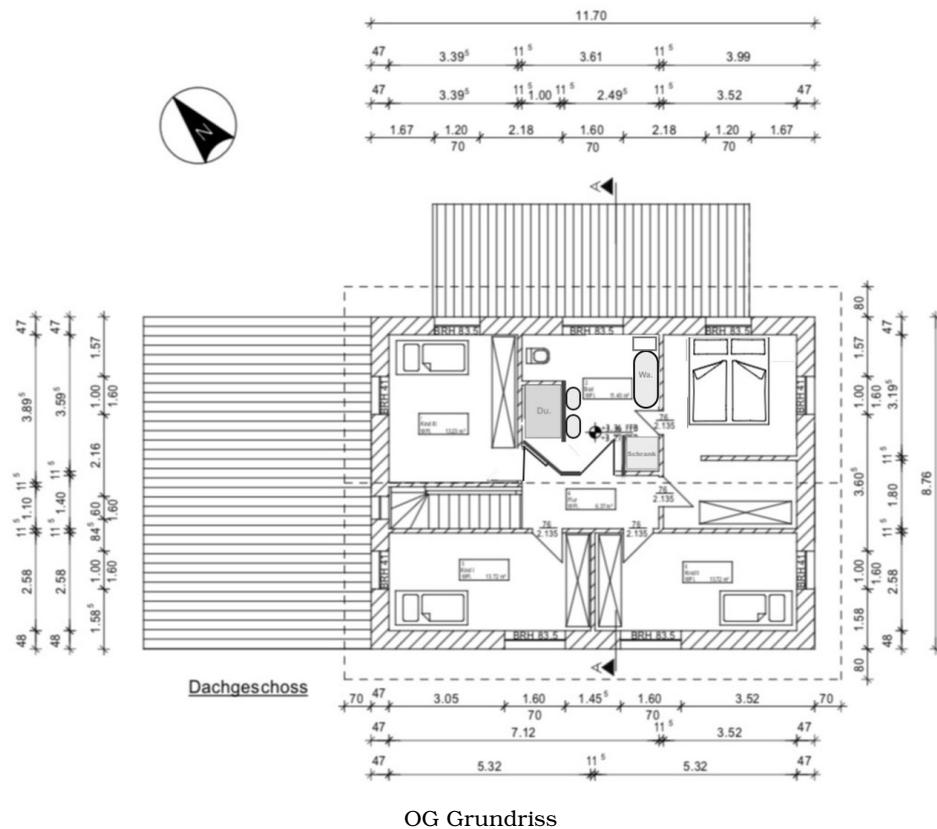


Ansichten



EG Grundriss

# Exposé - Grundrisse



## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

### Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> SH-2017-001560265  
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

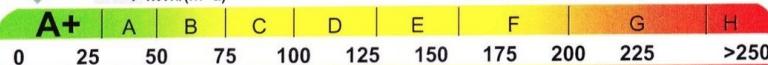
#### Energiebedarf



4 kg/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



12 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 12 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 58 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle  $H_T$

Ist-Wert 0,15 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,36 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 § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

#### Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energieausweis