

# Exposé

## Einfamilienhaus in Börnsen

### Geräumige 5-Raum-Villa mit luxuriöser Innenausstattung in Börnsen



Objekt-Nr. OM-399156

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.375.000 €**

21039 Börnsen  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.360,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	280,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	4

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In ruhiger Feldrandlage von Börnsen präsentiert sich diese repräsentative, lichtdurchflutete Villa mit ca. 280 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 2.360 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Die 2016 fertiggestellte Villa bietet fünf einladende Zimmer, zwei Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC – ideal für Familien, Homeoffice und Gäste. Für behaglichen Wohnkomfort sorgt eine Fußbodenheizung, die auf beiden Ebenen gleichmäßige Wärme liefert und die Wände frei für Möbel und Kunst lässt. 2025 erfolgte die letzte Modernisierung; ein aktueller Bedarfsausweis wurde erstellt und liegt vor.

Die Villa überzeugt mit einer klaren, zeitlosen Gestaltung und hochwertigen Materialien. Der durchdachte Grundriss schafft kurze Wege und angenehme Proportionen; die Räume wirken einladend und repräsentativ zugleich. Technik und Ästhetik greifen stimmig ineinander, sodass Alltagstauglichkeit und Wohlfühlatmosphäre selbstverständlich werden.

Der einladende, helle Eingangsbereich wird durch die verglasten Elemente der Haustür betont und führt in einen großzügigen Flur mit einer maßgefertigten Garderobenschrank-Kombination unter der Treppe. Bereits beim Eintreten fällt der Treppenaufgang mit eleganter Eichentreppe und Stuckleisten im amerikanischen Stil ins Auge.

Vom Flur gelangt man sowohl in die sehr große, offene Küche als auch in den weiten Wohn- und Essbereich mit Kamin. Zwei übergroße Schiebeelemente zum Garten sowie zwei zusätzliche Doppel-Terrassentüren sorgen für beeindruckende Helligkeit und fließende Übergänge nach draußen.

Im Erdgeschoss runden Hauswirtschaftsraum und Gäste-WC sowie ein großzügiges Arbeits-/ Gäste- oder Sportzimmer (ideal als Home-Gym plus Home-Office) das Raumangebot ab. Die Deckenhöhe von 2,80m unterstreicht das luftige Wohngefühl. Im Obergeschoss befinden sich zwei sehr großzügige Kinderzimmer mit gemeinsamem Duschbad (jeweils en suite zugänglich) sowie die Master-Suite: ein helles Schlafzimmer mit Zugang zur Dachterrasse, ein effizient ausgebauten Ankleidezimmer und ein Vollbad en suite.

Ein besonderes Highlight ist das großzügige Grundstück mit ca. 2.360 m<sup>2</sup>. Es eröffnet viel Raum für Entfaltung – von Spiel- und Ruhezonen bis zu Garten- und Terrassenflächen. An warmen Tagen wird der Außenbereich zum erweiterten Wohnraum: Frühstück in der Morgensonne, entspanntes Lesen im Schatten, gesellige Abende im Grünen – hier lässt sich das Leben im Freien in vollen Zügen genießen.

## Ausstattung

Ausstattung – hochwertig, durchdacht und zeitlos

Diese Immobilie richtet sich an Menschen, die Qualität, Komfort und stimmiges Design schätzen. Grundlage ist die moderne Fußbodenheizung: Sie arbeitet lautlos, hält die Wände frei für Möbel und Kunst und ermöglicht über getrennte Heizkreise eine raumweise Temperaturregulation – effizient im Winter, angenehm dezent im Sommer.

Den Ton gibt ein edler Eiche-Rustikal-Echtholzparkettboden vor. Seine lebendige Maserung verleiht den Räumen Tiefe und Charakter; die geölte Oberfläche fühlt sich natürlich an, ist pflegeleicht und strapazierfähig – ideal für Familienalltag und repräsentatives Wohnen.

Herzstück des Hauses ist die hochwertige Einbauküche (u. a. Siemens). Langlebige Materialien treffen auf smarte Technik: Das BORA-Kochfeld mit integriertem Abzug zieht Dämpfe dort ab, wo sie entstehen – ohne Haube im Sichtfeld, mit freiem Blick in Wohn-/Essbereich und Garten. Für kulinarische Abende steht ein Teppanyaki-Grill bereit. Der Double-Door-Kühlschrank bietet großzügigen Stauraum; Eiswürfel und Crushed Ice gibt es auf Knopfdruck – perfekt für Gäste und Sommerdrinks.

An kühleren Tagen setzt der Kamin stimmungsvolle Akzente. Das Flammenspiel schafft Behaglichkeit, der zusätzliche Wärmeeintrag macht den Wohnbereich besonders gemütlich – ein Lieblingsplatz für ruhige Abende, Lesestunden oder gesellige Runden.

Fazit: Natürliche Materialien und moderne Technik greifen stimmig ineinander. Die Ausstattung ist wertig, langlebig und auf Alltagstauglichkeit ausgelegt – ästhetisch überzeugend und funktional durchdacht.

---

## Highlights im Überblick

- Böden & Raumgefühl: Wohn-/Essbereich und Arbeitszimmer mit breiten Eichenechtholz-Dielen; übrige EG-Flächen in 60×60 cm Fliesen (Betonoptik). Deckenhöhe 2,8m.
- Küche: Offenes Konzept, beidseitig per Schiebetüren abtrennbar; drei Terrassenelemente. Hochwertige Einbaugeräte, Kochfeld, Teppanyaki, BORA-Dunstabzug. Double-Door-Kühlschrank mit Eiswürfel-/Crushed-Ice-Funktion.
- Badkultur: Kinderbad als Duschbad; Master-Bad als Vollbad mit großem Waschtisch, freistehender Wanne und sehr großzügiger, bodengleicher Regendusche. Sauna-Vorbereitung/Anschluss vorhanden.
- Fenster & Beschattung: 3-fach verglaste Fenster, elektrische Rollläden.
- Technik & Wärme: Fußbodenheizung, Gaszentralheizung, Photovoltaik (Warmwasser-Unterstützung laut Eigentümer), Alarmanlage.
- Außenanlagen: Sehr großer, idyllischer Garten am Feldrand mit viel Gestaltungsspielraum (Spielen, Loungen, weitere Terrassen/Gartenhaus). Wasseranschlüsse, teilautomatische Bewässerung, Gartenhaus. Straßenseitig abschirmendes Schiebetor, Doppelgarage (ca. 30 m<sup>2</sup>) und zwei weitere Stellplätze im Innenhof. Terrasse unten ca. 30 m<sup>2</sup>, OG-Balkon ca. 24 m<sup>2</sup>.
- Weitere Fakten: 5 Zimmer, 1 Vollbad, 1 Duschbad, 1 Gäste-WC, kein Keller.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## **Sonstiges**

### Übergabe & Ablauf

Die Übergabe erfolgt flexibel nach Terminabsprache. Unser Anspruch ist eine verlässliche, planbare Abwicklung mit klaren Meilensteinen und transparenter Kommunikation.

Wichtig: Um allen Beteiligten Zeit zu sparen, bitten wir bereits zum Erstkontakt um einen kurzen Bonitäts-/Finanzierungsnachweis – z. B. eine Bankbestätigung mit Kaufpreisrahmen oder einen Kapitalnachweis (Konto-/Depotauszug; sensible Details können gern geschwärzt werden). Auf dieser Grundlage koordinieren wir Besichtigungstermine, Reservierungen sowie einen präzise terminierten Notartermin und die Besitzübergabe nach Kaufpreiszahlung.

Ihre Unterlagen werden vertraulich und ausschließlich zur Prüfung der Kaufanfrage verwendet.

## **Lage**

Lage – grün, ruhig und nah an Hamburg

Börnsen liegt vor den Toren Hamburgs und verbindet naturnahes Wohnen mit schneller Erreichbarkeit der Metropole. Gewachsene, gepflegte Nachbarschaft; Einfamilienhäuser, viel Grün, kurze Wege. Mehrere Buslinien, direkte Anbindung an Hamburg-Bergedorf (S-Bahn-Knoten). Über B5/A25 erreichen Sie schnell Innenstadt, Elbbrücken und die A1.

### Alltägliche Versorgung

In Laufnähe: zwei Supermärkte, Bäckerei, Restaurant, Apotheke und Tierarzt – Erledigungen des täglichen Bedarfs gehen schnell. In Bergedorf erwarten Sie Wochenmarkt, zahlreiche Fachgeschäfte, Cafés und Dienstleister. Die ärztliche und zahnärztliche Versorgung ist im Umkreis sehr gut.

### Familienfreundlich & Bildung

Börnsen und Nachbarorte bieten Kitas, Grundschule und weiterführende Schulen (Wentorf, Reinbek, Bergedorf). Spielplätze, Sportvereine sowie Musik- und Kunstangebote sind schnell erreicht – ideal für Familien.

#### Freizeit & Natur

Erholung bieten Sachsenwald, Elbe und Bille, dazu umliegende Grün- und Parkanlagen. Spazier-, Jogging- und Radstrecken starten quasi vor der Haustür. Golf, Fussball, Reiten, Wassersport an der Elbe sowie Schwimm- und Freizeitbäder in Reinbek/Bergedorf erweitern das Angebot. Kultur bieten Museen, Schloss Bergedorf, div. Veranstaltungen und ein Kino.

#### Wertstabil & zukunftssicher

Die Mischung aus ruhiger, grüner Lage, starker Infrastruktur und schneller City-Anbindung macht Börnsen seit Jahren begehrt. Ob Eigennutzung oder Kapitalanlage – die Nachfrage im östlichen Hamburger Umland gilt als solide.

#### Auf einen Blick

- Ruhige, grüne Lage vor Hamburg
- Busanbindung Richtung Bergedorf/S-Bahn; kurze Wege über B5/A25
- Einkauf, Bäckerei, Restaurant, Apotheke & Tierarzt fußläufig
- Schulen & Kitas im Umfeld; breite Vereins- und Freizeitlandschaft
- Elbe, Bille, Sachsenwald, Parks und Radwege nah
- Medizinische Versorgung & kulturelle Angebote im Nahbereich

Dieses Lageprofil steht für hohe Lebensqualität – ideal, um Stadtnähe und Naturruhe zu verbinden.

#### **Infrastruktur:**

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



# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	39,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Ansicht von Straße

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer



# Exposé - Galerie



Ansicht Flur unten



Kamin



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Arbeits-/Sportzimmer



Arbeits-/Sportzimmer



# Exposé - Galerie



Arbeits-/Sportzimmer



Flur und Schrank unter Treppe



Flur

# Exposé - Galerie



Flur mit Schrank unter Treppe



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Hauseingang



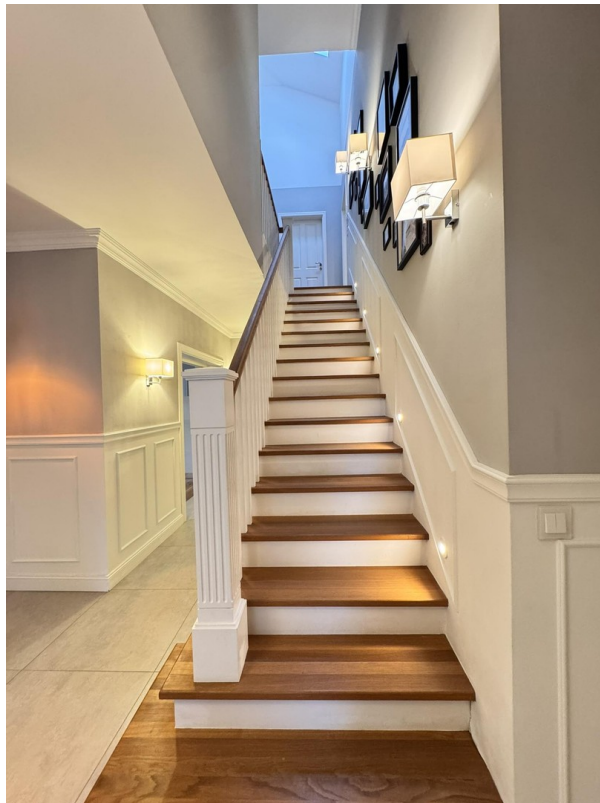
Hauseingang



# Exposé - Galerie



Gäste WC



Treppe nach oben

# Exposé - Galerie



Flur oben



Flur oben

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Masterbad

# Exposé - Galerie



Masterbad



Masterbad



# Exposé - Galerie



Masterbad



Ankleidezimmer



Ankleidezimmer

# Exposé - Galerie



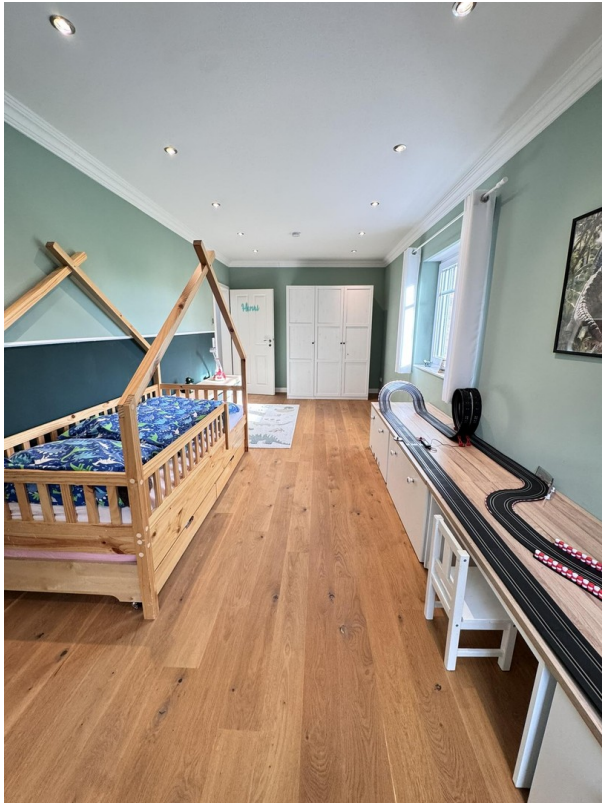
Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Kinderbad mit 2 Eingängen



Kinderbad mit 2 Eingängen



# Exposé - Galerie



Kinderbad mit 2 Eingängen



großer Garten zum Gestalten

# Exposé - Galerie



Seitenansicht



# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Registriernummer <sup>2</sup> SH-2016-000865392

(oder: \*Registriernummer wurde beantragt am ...\*)

Gültig bis:

1

### Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	21039 Börnsen		
Gebäudeteil	Einfamilienhaus		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2015		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2015		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	386 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas H, Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input 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"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		

### 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 beigelegt (freiwillige Angabe).

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

#### Aussteller

Ing.-Büro für Tragwerksplanung  
Filiga Zorum  
An der Untertrave 16  
23552 Lübeck

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> 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. <sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich <sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Energieausweis



# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

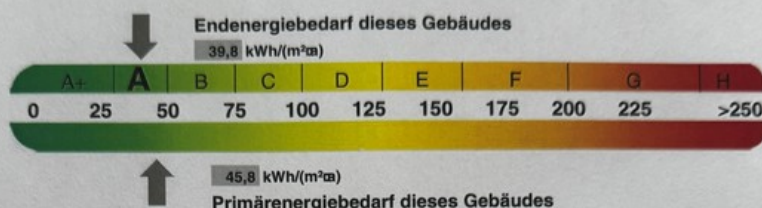
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> SH-2016-000865392  
(oder: \*Registriernummer wurde beantragt am ...\*)

2

### Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 10 kg/(m<sup>2</sup>a)



Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 45,8 kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert 64,4 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>5</sup>

Ist-Wert 0,26 W/(m<sup>2</sup>K) Anforderungswert 0,50 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]

39,8 kWh/(m<sup>2</sup>a)

### Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:  Deckungsanteil:  %

### Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

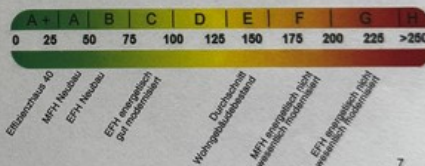
☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit § 6 EEWärmeG um  % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf:  kWh/(m<sup>2</sup>a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>5</sup>:  W/(m<sup>2</sup>K)

### Vergleichswerte Endenergie



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter 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 § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>3</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>4</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>5</sup> nur bei Neubau

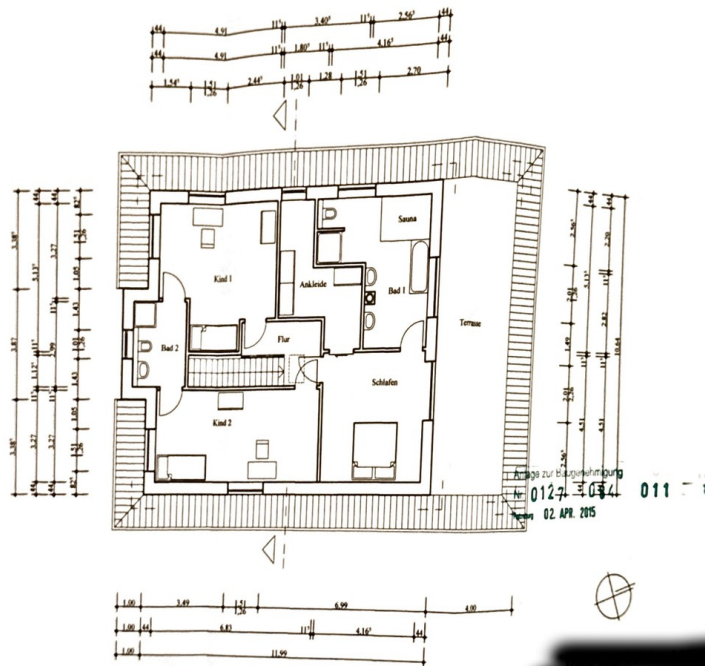
<sup>6</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>7</sup> freiwillige

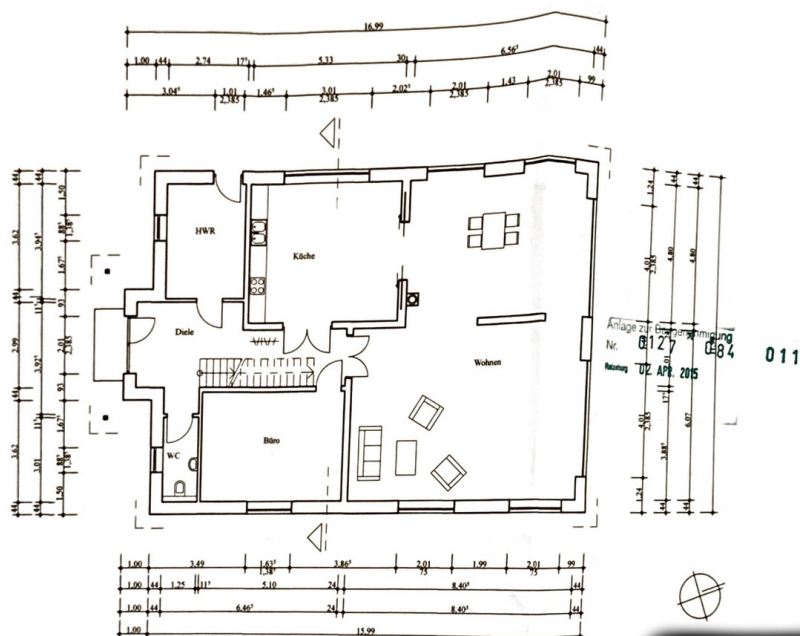
<sup>8</sup> nur bei Neubau

<sup>9</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Exposé - Grundrisse



## Grundriss



## Grundriss