

Exposé

Einfamilienhaus in Witzwort

**Moderner Bungalow in ruhiger Dorflage mit Weitblick,
Ruhe & Nordseenähe**



Objekt-Nr. OM-406521

Einfamilienhaus

Verkauf: **690.000 €**

Telefon: 0152 58530674

Mobil: 0152 58530674

25889 Witzwort
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	755,00 m²	Zustand	keine Angaben
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	129,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Moderner Bungalow in Witzwort- Baujahr 2021 mit Solaranlage+ Speicher und Top Ausstattung.

Das Haus wurde in moderner Holzständerbauweise errichtet, die für gute Wärmedämmung und ein angenehmes Raumklima sorgt.

Dieser moderne Bungalow aus dem Jahr 2021 überzeugt durch seine hochwertige Ausstattung, energieeffiziente Technik und den durchdachten Grundriss. Auf einer Ebene erwarten Sie ca. 129 m² Wohnfläche – ideal für Familien, Paare oder alle, die komfortables Wohnen ohne Treppen schätzen.

Die große überdachte Terrasse lädt zum Entspannen und Genießen ein, während die moderne Solaranlage mit 10 kW Speicher für niedrige Energiekosten sorgt. Eine kontrollierte Wohnraumlüftung sorgt zudem ganzjährig für ein angenehmes Raumklima.

Dieser Bungalow bietet modernen Wohnkomfort, nachhaltige Energienutzung und eine hochwertige Ausstattung – ein Zuhause zum Wohlfühlen und Ankommen!

Ausstattung

Baujahr: 2021 – neuwertiger Zustand

- Wohnfläche: ca. 129m² auf einer Ebene
- Erdwärmeheizung mit Fussbodenheizung
- Solaranlage mit 10 KW Speicher
- Lüftungsanlage für frische Luft und gesundes Raumklima
- Offener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse
- Moderne Küche
- Mehrere Schlafzimmer – flexibel nutzbar
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Geste WC
- Hauswirtschaftsraum (HWR) mit Platz für Waschmaschine , Trockner und Haustechnik.
- Komplett ausgestattet – sofort bezugsfertig
- Große überdachte Terrasse mit freiem Blick
- Stellfläche für zwei Autos direkt am Haus
- Vollständig eingezäuntes Grundstück

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen, gepflegten Wohngegend von Witzwort.

Hier genießen Sie eine friedliche Umgebung mit freiem Blick über Wiesen und Felder – ideal für alle, die naturnah und dennoch gut angebunden wohnen möchten.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer zentralen Position zwischen beliebten Ausflugszielen:

Der bekannte Kur- und Badeort St. Peter-Ording mit seinem endlosen Sandstrand liegt nur eine kurze Autofahrt entfernt.

Auch die malerische Stadt Friedrichstadt mit ihren Grachten sowie die Hafenstadt Husum sind schnell erreichbar und bieten zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Angebote.

Diese Lage vereint Ruhe, Natur und Nähe zur Nordsee – perfekt für ein entspanntes, modernes Leben auf dem Land.

Einkaufsmöglichkeiten, Schule und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	18,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude		
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 08.08.2020		
Gültig bis: 01.02.2032		Registriernummer: SH-2022-003944657
Gebäude		
Gebäudetyp	Einfamilienhaus	
Adresse		
Gebäudejahr ¹	2021	
Baujahr Gebäude ¹	2021	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{1, 2}	2021	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudeenergieeffizienz (A ₁)	174 <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom (Wärmepumpe)	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom (Wärmepumpe)	
Erneuerbare Energien	Art: Geothermie, PV-Strom Verwendung: Heizung, Warmwasser	
Art der Lüftung ³	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Geflügelte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ³	Anzahl: Nichtes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Art 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 Beleggröße dient die energetische Gebäudetatsache nach dem GEG, 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).		
<input checked="" type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.		
<input type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.		
Datenherkunft Bedarf/Verbrauch durch: <input type="checkbox"/> Eigentümer <input checked="" type="checkbox"/> Aussteller		
<input type="checkbox"/> Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).		
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises		
Energieausweise dienen ausschließlich 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 (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)	ING.-BÜRO BRÜHN & THOMSEN Dipl.-Ing. Jürgen Bruhn Lecker Chaussee 1 25917 Leck	Unterschrift des Ausstellers Ausstellungsdatum: 02.02.2022

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Wärmeerzeugern Bauteile der Übergabestation
⁵ Klimaanlage oder Klimatisierung (Klimaanlage, Luft-Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG)

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: SH-2022-003944657

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 10,50 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

↓ Endenergiebedarf dieses Gebäudes
18,7 kWh/(m²·a)

↑ 13,7 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 13,7 kWh/(m²·a) Anforderungswert 67,0 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t³

Ist-Wert 0,12 W/(m²·K) Anforderungswert 0,32 W/(m²·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 § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)

☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

18,7 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfül- lung:
Geothermie oder Umweltwärme	73 %	146 %
Abwärme	26 %	51 %
Summe:	99 %	197 %

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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 dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse

