

Exposé

Einfamilienhaus in Schwarzenbek

**Provisionsfrei - EFH (A+, 2022): Ihr neues Zuhause
wartet auf Sie**



Objekt-Nr. OM-411734

Einfamilienhaus

Verkauf: **859.000 €**

Ansprechpartner:
J. Andresen

21493 Schwarzenbek
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	689,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	171,00 m ²	Stellplätze	3
Nutzfläche	184,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Strom		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sofort einziehen, wohlfühlen und kalkulierbar wohnen.

Außergewöhnlich niedrige laufende Kosten durch KfW 40+ Standard und Kombination aus Wärmepumpe, Photovoltaikanlage mit Speicher, Lüftungsanlage sowie sehr guter Dämmung. Die aktuellen Nebenkosten liegen deutlich unter vergleichbaren Bestandsimmobilien.

Auch Versicherungs- und Instandhaltungskosten liegen bei diesem jungen Gebäude deutlich niedriger als bei älteren Häusern. Es besteht weiterhin eine Viebrockhaus-Garantie von ca. 7 Jahren.

Die Raumaufteilung mit offenem Wohn-/Essbereich, hochwertiger Küche, Wellnessbad und sonnigem Garten (Süd/West-Ausrichtung) eignet sich ideal für Familien oder Paare, die ein modernes Haus ohne Sanierungs- oder Modernisierungsrisiken suchen.

Perfekt für Pendler nach Hamburg: 22 Min. mit der RE1 zum Hauptbahnhof oder flott auf die A24.

AUF EINEN BLICK

- Baujahr 2022 – neuwertig
- in 2 Min. im Sachsenwald
- Ruhige Lage ohne Durchgangsverkehr
- 2,80 m Deckenhöhe im EG / bis 3,40 m im OG
- Energieeffizienzklasse A+
- Massivbauweise
- Echtholzparkett fast im gesamten Haus
- Wohnfläche ca. 171 m²
- Grundstück ca. 689 m²
- 4 Zimmer + Ankleide + Schrankraum
- Hochwertige Einbauküche mit Kochinsel
- Fußbodenheizung mit Heiz-/Kühlfunktion
- Lüftungsanlage (Be- & Entfeuchtung, Plasmareinigung)
- Photovoltaikanlage mit Speicher & Wallbox
- Sauna + freistehende Badewanne + bodengleiche Dusche + Bidet
- Ost- und Südwest-Terrasse, gepflegter Garten
- Viebrockhaus-Garantie noch ca. 7 Jahre
- Sehr gute Infrastruktur & ÖPNV-Anbindung (22 Min. nach HH)
- Auffahrt mit drei Stellplätzen

ENERGIE

- Energiebedarfsausweis (Ausstellungsdatum: 12.05.2023, gültig bis 12.05.2033)
- Baujahr gem. Energieausweis: 2022
- wesentlicher Energieträger: Strom (Wärmepumpe)

- Endenergiebedarf: 10 kWh (m²*a)

- Energieeffizienzklasse: A+

Ausstattung

Hochwertige Ausstattung

- Alu-Raffstores und Außenjalousien
- hochwertiges Eichenparkett hell
- Villeroy & Boch
- Kaldewei
- Dornbracht
- Bosch Siemens
- Lüftungsanlage: Be- und Entlüftung, Plasmareinigung
- Fußbodenheizung mit Kühlfunktion
- Glasfaseranschluss
- Stahlbetontreppe
- zweifach erhöhte Decken
- erhöhte Türen und Fenster im EG
- Fenster foliert innen und außen (anthrazit)
- Raffstores im EG und tw. im OG
- Rollläden (Alu) im OG und tw. im EG
- gepflegter Garten
- große, sonnenseitige Terrasse
- Wellnessbad mit Sauna und freistehender Badewanne + Bidet

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Provisionsfrei.

Kaufnebenkosten trägt der Käufer.

Lage

- Ruhige und begehrte Wohngegend in Schwarzenbek (30er-Zone)

- Sehr gute Infrastruktur, perfekte Anbindung für Pendler*innen (Stadtbuslinie 50 m entfernt, Bhf. Schwarzenbek - Hamburg in 22 Min.)

- Sachsenwald in 2 Min. zu Fuß erreichbar

- Kita, Grundschule, weiterführende Schulen in unmittelbarer Nähe

- Verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten in direkter Umgebung

- Umfangreiche Gesundheitsversorgung 1,5 km entfernt

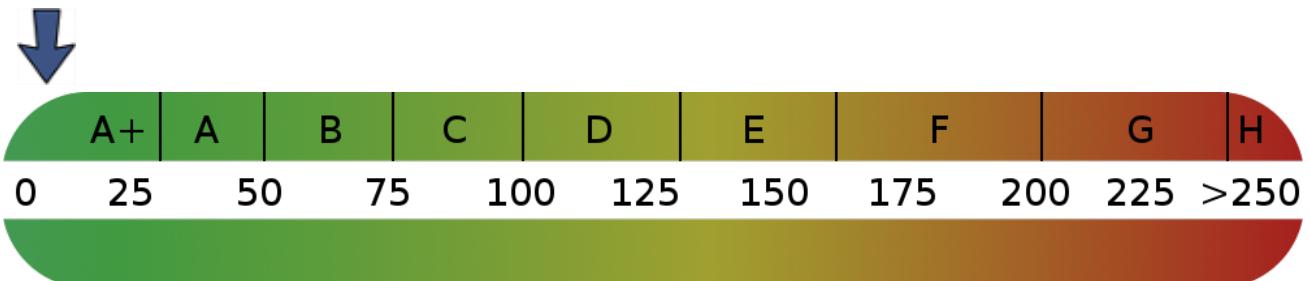
- Vielfältige Freizeit-, Sport- und Vereinsangebote
- Veranstaltungen für Gemeinschaft und Kultur in Schwarzenbek und Umgebung

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	10,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A

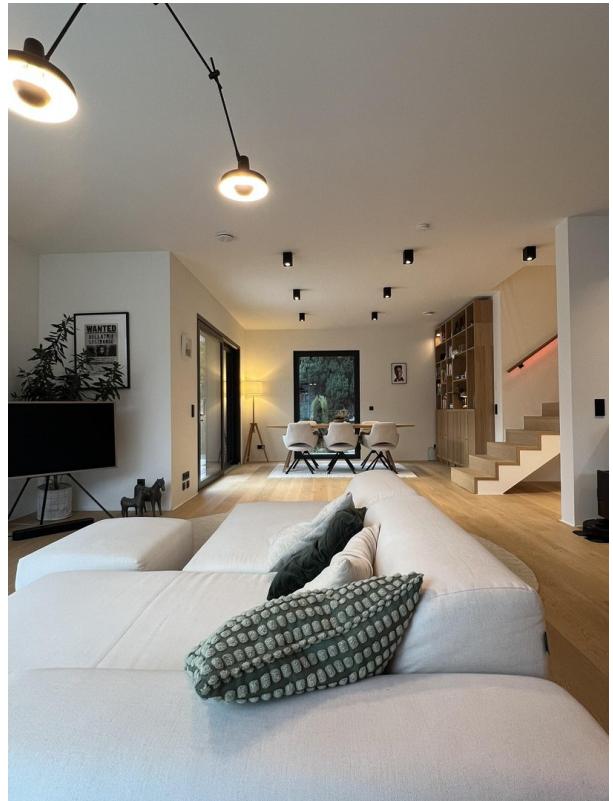


Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Wellnessbad, Badewanne + Bidet

Exposé - Galerie



Wellnessbad OG

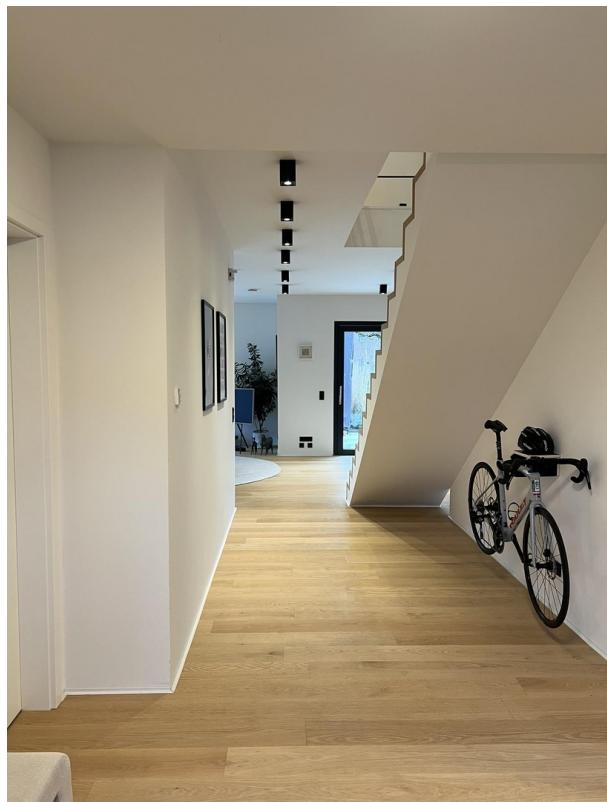


Wellnessbad, Sauna, Dusche

Exposé - Galerie



Sauna für bis zu 3 Personen



Diele, Eingangsbereich



Diele, offene Küche, Wohnen

Exposé - Galerie



offene Küche



Ankleide, Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Kinder-/Gäste-/ArbeitszimmerOG



Stahlbetontreppe/ Diele

Exposé - Galerie



Wohnbereich, Südausrichtung



Duschbad EG

Exposé - Galerie



Gepflegter Garten, Rückansicht

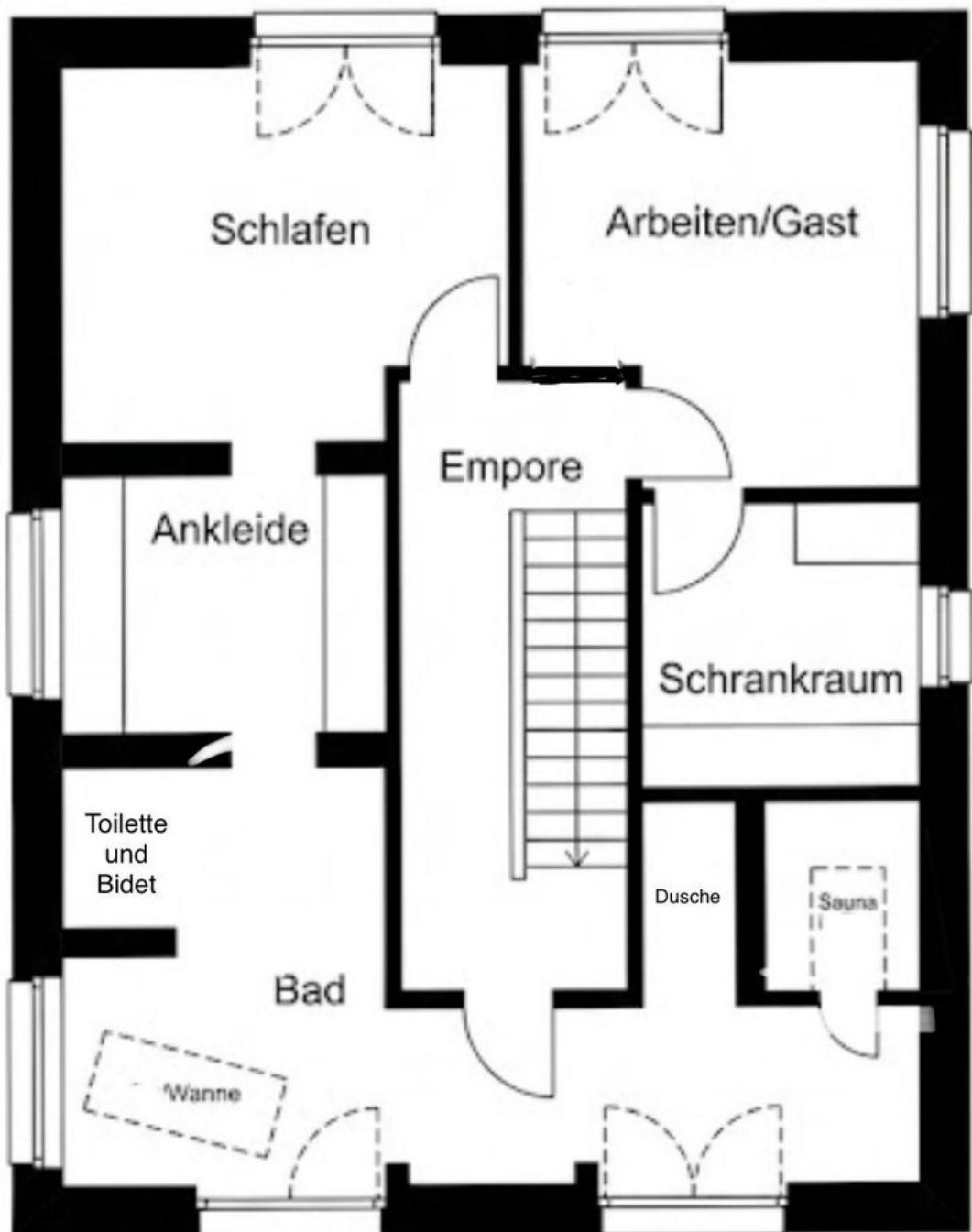
Exposé - Grundrisse



ERDGESCHOSS

Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG