

# Exposé

## Reihenendhaus in Halstenbek

### modernes Kfw 70 Reihenendhaus in Halstenbek



Objekt-Nr. OM-415115

#### Reihenendhaus

Verkauf: **535.000 €**

Heideweg  
25469 Halstenbek  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.06.2026
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	122,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses moderne Reihenendhaus (KfW-70-Standard) aus dem Baujahr 2014 überzeugt durch seine energieeffiziente Bauweise, eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein familienfreundliches Wohnkonzept. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 121,73 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Ebenen, und insgesamt 5 Zimmern bietet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder für das Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die Endhauslage sorgt dabei für ein Plus an Privatsphäre und Wohnqualität.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein freundlicher Eingangsbereich mit Windfang und Diele. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Erdgeschoss. Die Einbauküche ist bereits vorhanden und fügt sich funktional in den Grundriss ein. Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Gestaltung eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Von hier aus haben Sie einen direkten Zugang zur Terrasse mit angrenzender Gartenfläche, die ideal für entspannte Stunden im Freien, Familienzeit oder gesellige Abende ist. Die Wohnfläche des Erdgeschosses beträgt ca. 50,26 m<sup>2</sup>.

Das Obergeschoss dient als ruhiger Rückzugsbereich und bietet ein gut geschnittenes Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Badezimmer, einen zentralen Flur sowie einen praktischen Abstellraum. Die Wohnfläche auf dieser Ebene beläuft sich auf ca. 42,21 m<sup>2</sup> und ist optimal für den Familienalltag ausgelegt.

Im Dachgeschoss stehen Ihnen weitere flexibel nutzbare Räume zur Verfügung. Neben einem zusätzlichen Kinder- oder Gästezimmer befindet sich hier ein Arbeitszimmer, das sich ideal als Homeoffice oder Hobbyraum eignet. Ein kleiner Flur rundet diese Ebene ab. Die Wohnfläche im Dachgeschoss beträgt ca. 29,26 m<sup>2</sup>.

Das Haus wurde nach WEG (Wohnungseigentumsgesetz) geteilt und verfügt über einen eigenen Stellplatz, der der Immobilie fest zugeordnet ist. Das monatliche Hausgeld beträgt 590 €, darin enthalten sind bereits sämtliche laufenden Kosten (Heizung, Strom, Wasser; Versicherung etc.) inklusive Instandhaltungsrücklage in Höhe von ca. 250 €.

Die Beheizung sowie die Stromversorgung erfolgen über ein Blockheizkraftwerk, was eine effiziente und nachhaltige Energieversorgung gewährleistet. Im Rahmen der Bauausführung wurde auf eine hochwertige energetische Ausstattung geachtet, unter anderem mit dreifach verglasten Fenstern sowie einer Außendämmung, die zu einem niedrigen Energieverbrauch und einem angenehmen Wohnklima beitragen.

Insgesamt präsentiert sich dieses KfW-70-Reihenendhaus als modernes, energieeffizientes und gepflegtes Zuhause mit durchdachter Raumaufteilung, Terrasse mit Gartenfläche, eigenem Stellplatz und solider Bauqualität. Eine Immobilie, die sowohl für Eigennutzer als auch für langfristig orientierte Käufer eine attraktive Wohnlösung darstellt.

Energieausweis wird aktualisiert.

Energiebedarf KFW 70

Wir bitten folgende Informationen bei Interesse mitzuteilen.

Name

Adresse

Mail

Telefon

keine Makleranfragen !

## Ausstattung

- Baujahr 2014

- Blockheizwerk
- KFW 70
- 5 Zimmer
- neuwertige Küche
- und und und ...

**Fußboden:**  
Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**  
Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage im Heideweg in Halstenbek (25469). Die Gemeinde Halstenbek gehört zum Kreis Pinneberg und überzeugt durch ihre attraktive Lage am nordwestlichen Stadtrand von Hamburg sowie eine sehr gute Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen und ärztliche Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar. Die S-Bahn-Stationen Halstenbek und Krupunder sowie Busverbindungen des HVV sorgen für eine gute Anbindung an die Hamburger Innenstadt und das Umland, was den Standort besonders für Pendler attraktiv macht.

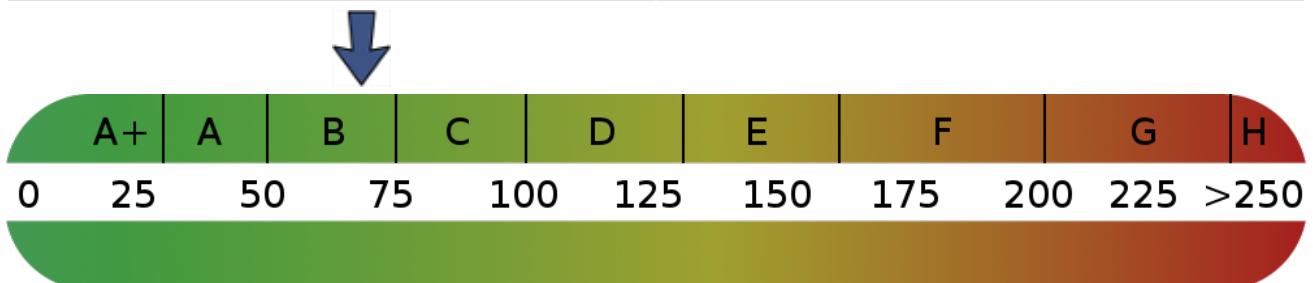
Grünflächen, Spielplätze und Spazierwege befinden sich in der näheren Umgebung und unterstreichen den hohen Freizeit- und Erholungswert dieser Wohnlage. Insgesamt bietet der Standort eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Verkehrsanbindung und hoher Lebensqualität.

## Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	70,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Flur



Eingang

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche

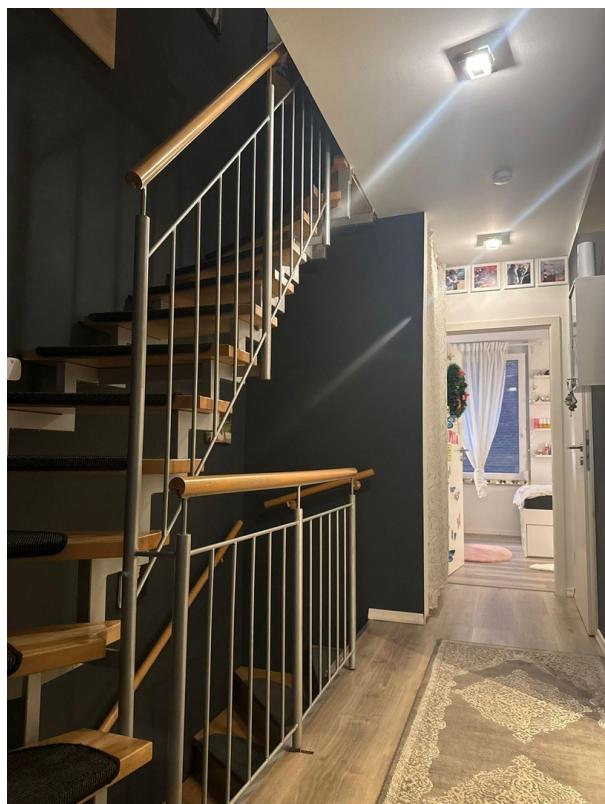


Gäste WC

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Treppenaufgang

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer1

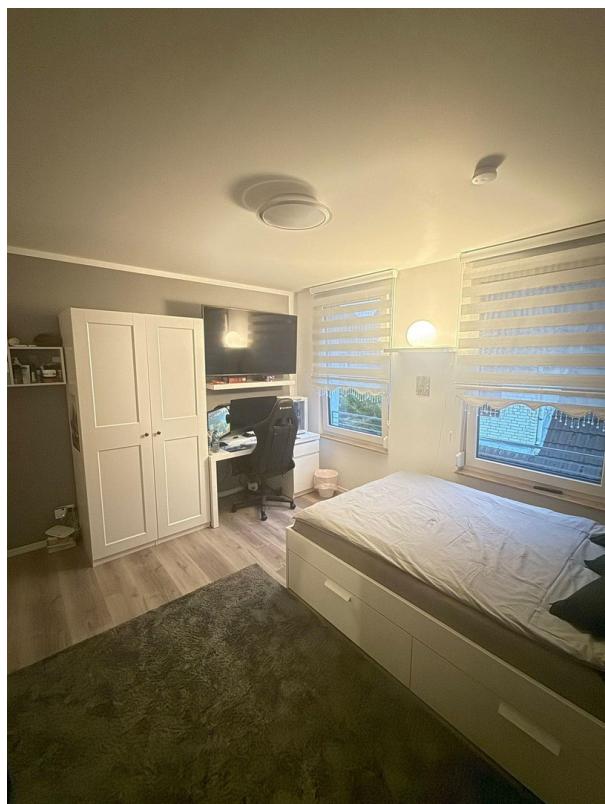


KInderzimmer1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer2



Kinderzimmer2

# Exposé - Galerie



Vollbad OG



Vollbad OG

# Exposé - Galerie



Vollbad OG



Schlafzimmer DG

# Exposé - Galerie

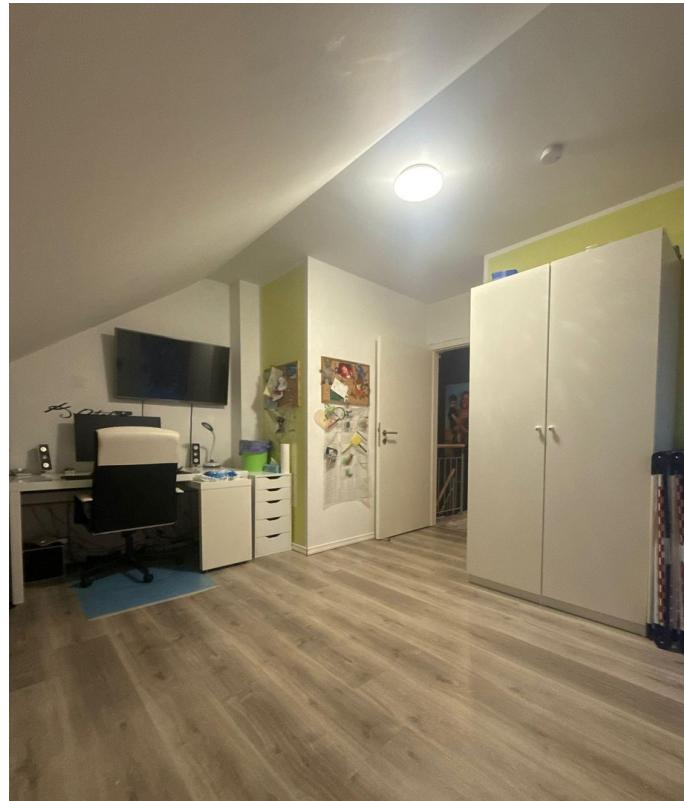


Schlafzimmer DG



Umkleide im Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer DG



Arbeitszimmer DG

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer DG



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

# Exposé - Galerie



Aussenansicht



Terrasse

# Exposé - Galerie

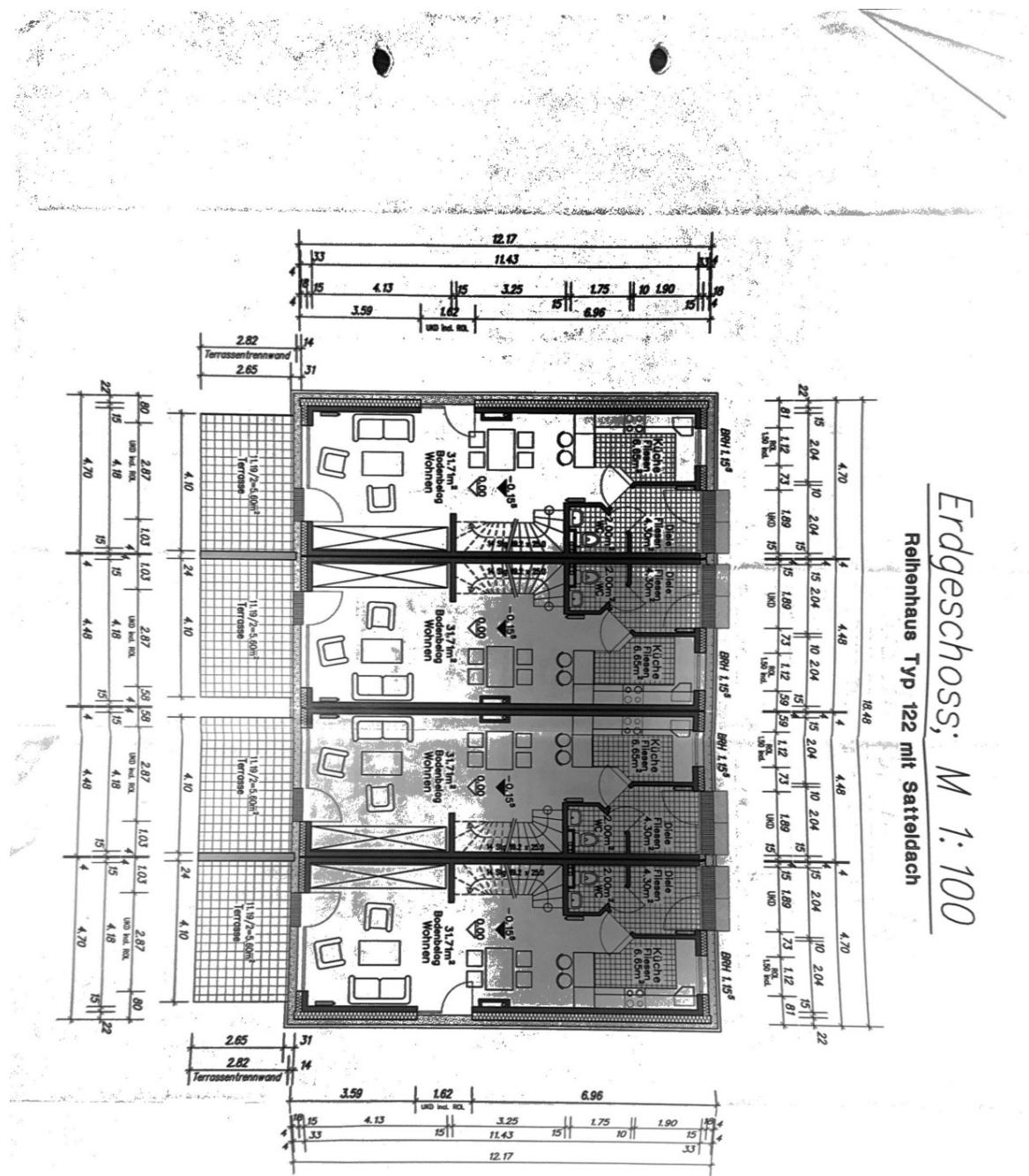


Garten



Garten

# Exposé - Grundrisse

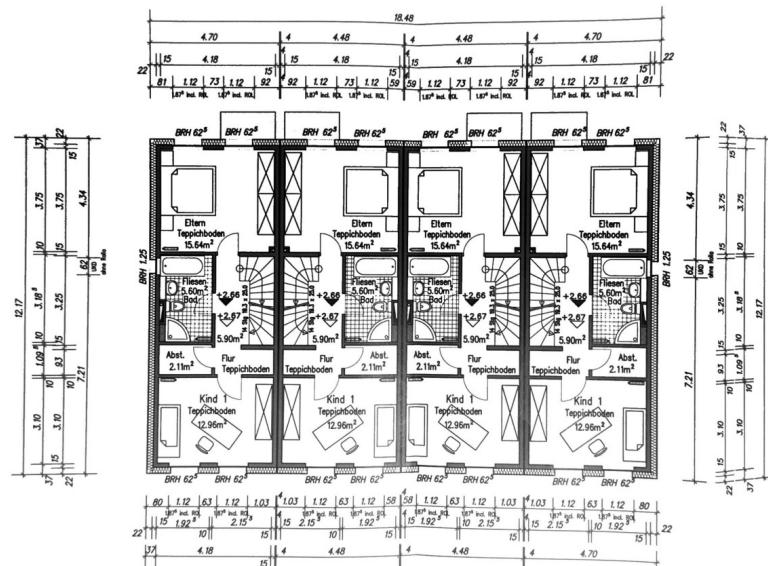


Stand 08.12.2011

# Exposé - Grundrisse

Obergeschoss; M 1:100

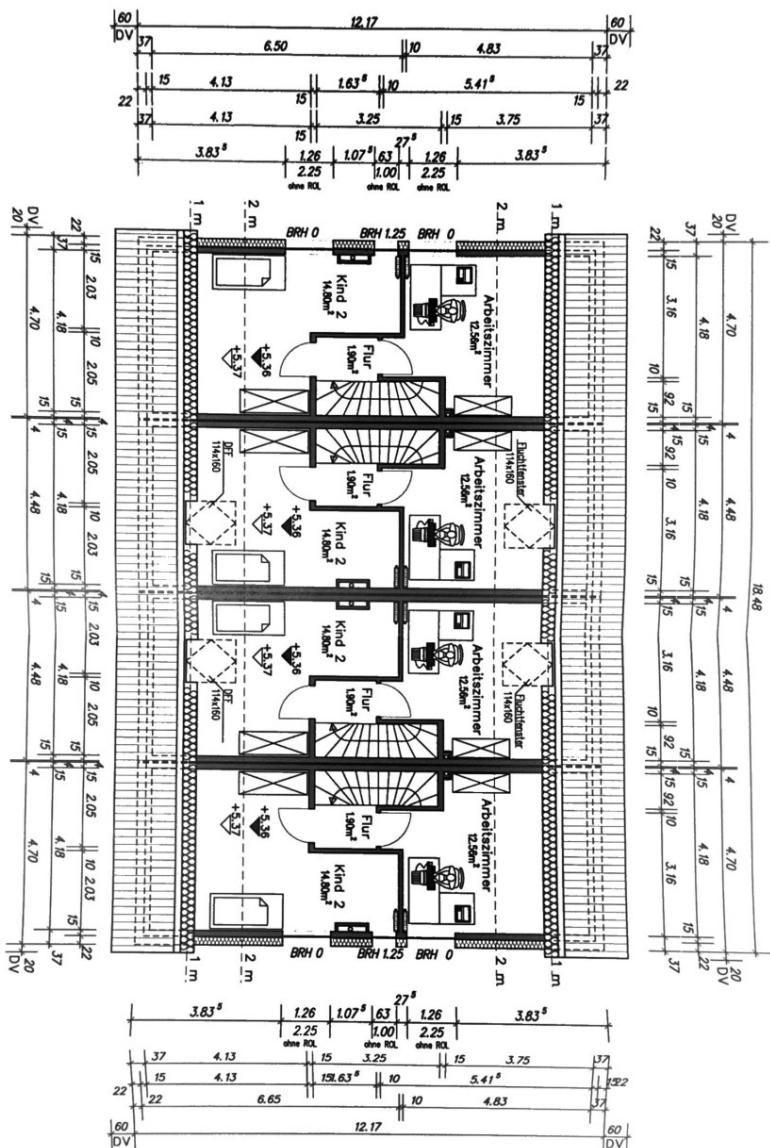
Reihenhaus Typ 122 mit Satteldach



Stand 08.12.2011

# Exposé - Grundrisse

## Dachgeschoss; M 1:100



Stand 08.12.2011

# **Exposé - Anhänge**

## **1. Energieausweis**

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) von 2009

Gültig bis: 27.04.2025

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	Heideweg 138, 25469 Halstenbek		
Gebäudeteil	Haus 8		
Baujahr Gebäude	2014		
Baujahr Anlagentechnik <sup>1)</sup>	2014		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	142.4 m <sup>2</sup>		
Erneuerbare Energien	keine		
Lüftung	Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Gebädefoto  
(freiwillig)

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter 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 4**).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

Eigentümer

Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (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

Thomas Zöphel  
Ingenieurbüro Thomas Zöphel  
Brühlstraße 2  
78652 Deißlingen-Lauffen

27.04.2015

Datum

Unterschrift des Ausstellers

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Adresse, Gebäudeteil

Heideweg 138, 25469 Halstenbek  
Haus 8

2

### Energiebedarf

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>1)</sup> 17.0 kg/(m<sup>2</sup>·a)

 65.5 kWh/(m<sup>2</sup>a) Effizienzklasse B

0 50 100 150 200 250 300 350 >=400

 54.2 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes ("Gesamtenergieeffizienz")

#### Anforderungen gemäß EnEV <sup>2)</sup>

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 54.2 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 82.1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>

Verfahren nach DIN V 18599

Ist-Wert 0.306 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0.450 W/(m<sup>2</sup>·K)

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) für			Gesamt in kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte <sup>4)</sup>	
Nah/Fernw.KWK, fossil	30.6	13.0	---	43.6
Erdgas H	13.3	5.6	---	18.8
Strom-Mix	---	---	3.0	3.0

### Ersatzmaßnahmen <sup>3)</sup>

#### Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

Die um 15 % verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

#### Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um  % verschärft.

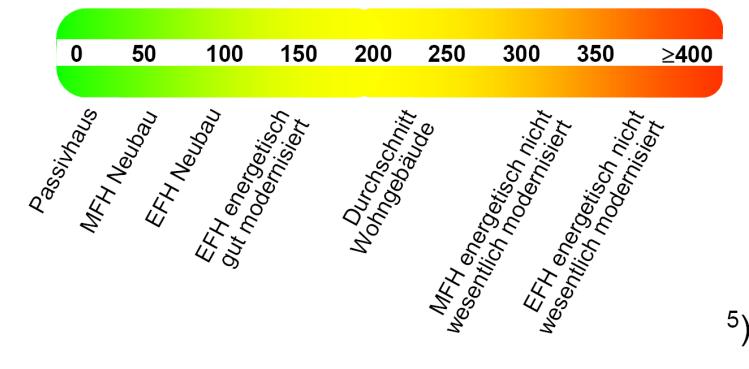
##### Primärenergiebedarf

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

##### Transmissionswärmeverlust H<sub>T</sub>

Verschärfter Anforderungswert:  W/(m<sup>2</sup>·K).

### Vergleichswerte Endenergiebedarf



5)

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren 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 sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>).

<sup>1)</sup> freiwillige Angabe

<sup>2)</sup> bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV

<sup>3)</sup> nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

<sup>4)</sup> ggf. einschließlich Kühlung

<sup>5)</sup> EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

# **ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Adresse, Gebäudeteil  
Heideweg 138, 25469 Halstenbek  
Haus 8

3

# Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

## Energieverbrauchskennwert

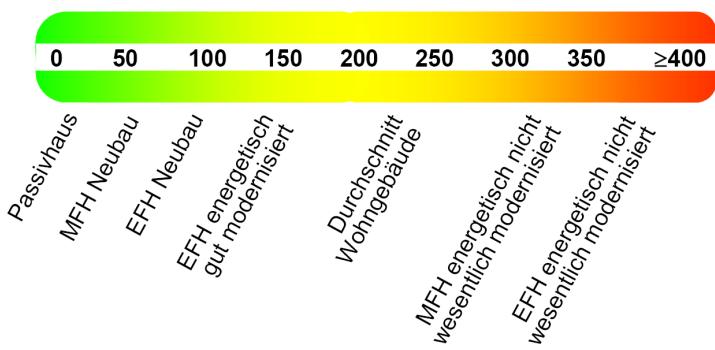


Energieverbrauch für Warmwasser:  enthalten  nicht enthalten

- Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

## Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 – 40 kWh/(m<sup>2</sup>.a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 – 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

1)

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

<sup>1)</sup> EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

# ENERGIEAUSWEIS

## für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

### Erläuterungen

4

#### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

#### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV H<sub>T</sub>). Er ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

#### Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modellhaft ermittelte Werte und sollen Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungefähre Bereiche angegeben, in denen die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

#### Energieverbrauchskennwert – Seite 3

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nutzeinheiten zugrunde gelegt. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Kleine Werte signalisieren einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

#### Gemischt genutzte Gebäude

Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Danach sind - je nach Fallgestaltung - entweder ein gemeinsamer Energieausweis für alle Nutzungen oder zwei getrennte Energieausweise für Wohnungen und die übrigen Nutzungen auszustellen; dies ist auf Seite 1 der Ausweise erkennbar (ggf. Angabe „Gebäudeteil“).

# Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis

gemäß § 20 Energieeinsparverordnung

## Gebäude

Adresse	Heideweg 138 25469 Halstenbek	Hauptnutzung / Gebäudekategorie	<b>Wohngebäude</b>
---------	----------------------------------	------------------------------------	--------------------

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
<input type="checkbox"/>	weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt	

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information.  
Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

## Beispielhafter Variantenvergleich (Angaben freiwillig)

	Ist-Zustand	Modernisierungsvariante 1	Modernisierungsvariante 2
Modernisierung gemäß Nummern:	<del>XX</del>		
Primärenergiebedarf [kWh/(m <sup>2</sup> ·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]	<del>XX</del>		
Endenergiebedarf [kWh/(m <sup>2</sup> ·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]	<del>XX</del>		
CO <sub>2</sub> -Emissionen [kg/(m <sup>2</sup> ·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]	<del>XX</del>		

Aussteller

Thomas Zöphel  
Ingenieurbüro Thomas Zöphel  
Brühlstraße 2  
78652 Deißlingen-Lauffen

27.04.2015

Datum

  
Unterschrift des Ausstellers