

# Exposé

## Einfamilienhaus in Schwarzenbek

**Provisionsfrei - Moderne Stadtvilla mit Smarthome und riesigem, naturnahem Garten in Top-Lage**



Objekt-Nr. OM-417963

### Einfamilienhaus

Verkauf: **799.000 €**

Ansprechpartner:  
Nadine Wagner

21493 Schwarzenbek  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahmedatum	01.07.2026
Grundstücksfläche	1.291,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	135,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	5
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Freistehende Stadtvilla in exklusiver Lage

Komplett massive Bauart (auch im Obergeschoss) – zwei Vollgeschosse ohne Dachschrägen – luxuriöse Ausstattung

Wohnfläche: ca. 135 m<sup>2</sup>, Garage 47m<sup>2</sup> gemäß Grundriss.

Nutzfläche: ca. 47 m<sup>2</sup> Doppelgarage + komplett ausgedielter Spitzboden.

Verfügbar ab Juli 2026 oder nach Vereinbarung (ggf. auch früher)

Zimmer:

4,5 großzügige, helle Zimmer

Moderner, offener Wohn-/Essbereich, drei gut geschnittene Schlafzimmer und ein Arbeitszimmer als halbes Zimmer, Eingangsbereich mit offener Galerie, viel Platz auf dem Dachboden.

1,5 Bäder

Luxuriöses Vollbad mit freistehender Badewanne, bodentiefer Walk-in Regendusche, beleuchteter Duschablage und gefliester Sitzbank, Doppelwaschbecken, Fernseher, Wäscheabwurf in den HWR.

Gäste-WC im Erdgeschoss mit zusätzlichem Urinal.

Ausstattung:

3 Seiten Panoramakamin, hochwertige und top ausgestattete Küche mit großer Kücheninsel, extra hohe Decken im Erdgeschoss, Fußbodenheizung im ganzen Haus, umfangreiches Smarthome System, Solaranlage mit 18kW Speicher und Wallbox, elektrische Rollläden, elegante Holztreppe und vieles mehr.

Grundstück: ca. 1.291 m<sup>2</sup> in exklusiver Lage.

Zusätzlich anteilige Privatstrasse.

Große Doppelgarage mit Zugang zum Haus, riesiger sonniger Garten am Wald mit Feuerstelle und Spielbereich, komplett eingefriedet mit absoluter Privatsphäre, zwei großzügige Terrassen in Süd sowie Ost Ausrichtung, Rasenbewässerungssystem mit Regenwasserzisterne.

Ein umfangreicheres Exposé kann auf Nachfrage zugesendet werden.

Ein Energieausweis ist vorhanden und liegt in der Energieeffizienz Klasse A.

Weitere Infos: Bauunterlagen vorhanden. Dieses Exposé ist informativ und unverbindlich. Keine Haftung für Angaben. Privatverkauf – keine Gewährleistung, Verkauf im gesehenen Zustand – keine Garantie auf Ausstattung oder Mängel.

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

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

## **Lage**

Schwarzenbek – ein familienfreundlicher Ort in Schleswig-Holstein mit exzellenter Infrastruktur. Das Haus liegt in einer ruhigen Sackgasse am Ende einer Spielstraße, umgeben von Wald und mit hervorragenden Anbindungen:

- Bahnhof Schwarzenbek: 2 km

- Autobahn: 8 km

- Flughafen: 40 km

- Schule/Kindergarten: 1,5 km

- Krankenhaus: 11 km

- Einkauf/Gastronomie: 2 km

Nähe zum Zentrum, aber abgeschirmt durch den angrenzenden Wald.

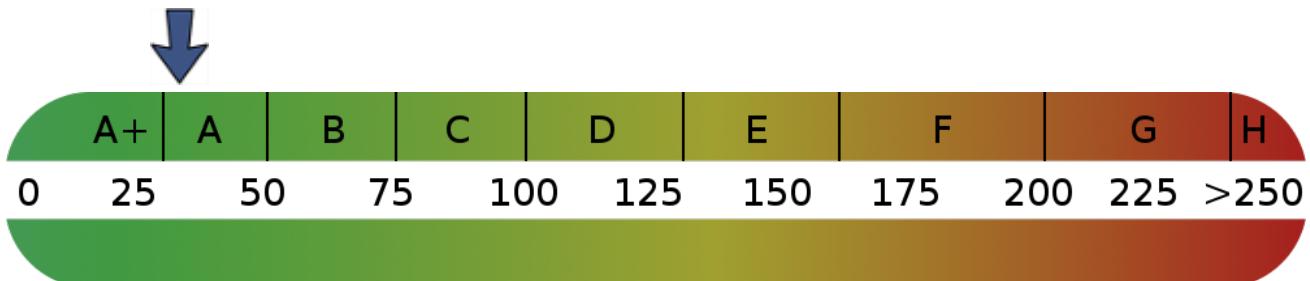
Ideal für Familien, Paare oder Selbstständige – zentral, doch naturnah.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	35,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Heller Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Essbereich



Essbereich mit Blick zur Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer mit Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Treppe



Bad mit freistehender Wanne

# Exposé - Galerie



Walk-In Regendusche



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Ankleide



Süd Terrasse

# Exposé - Galerie



Garten mit Feuerstelle



Spielbereich

# Exposé - Galerie

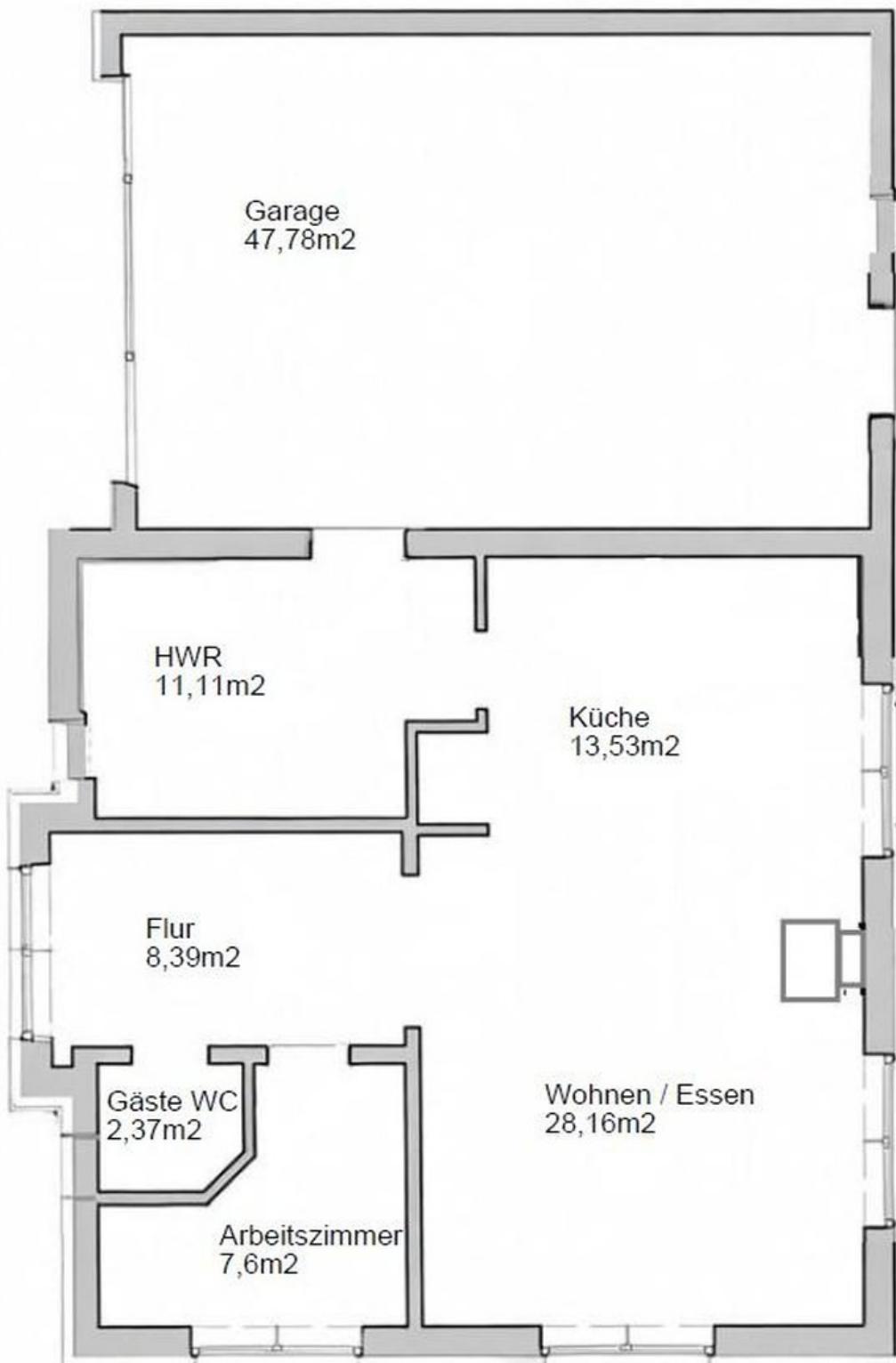


Haus und Einfahrt im Sommer



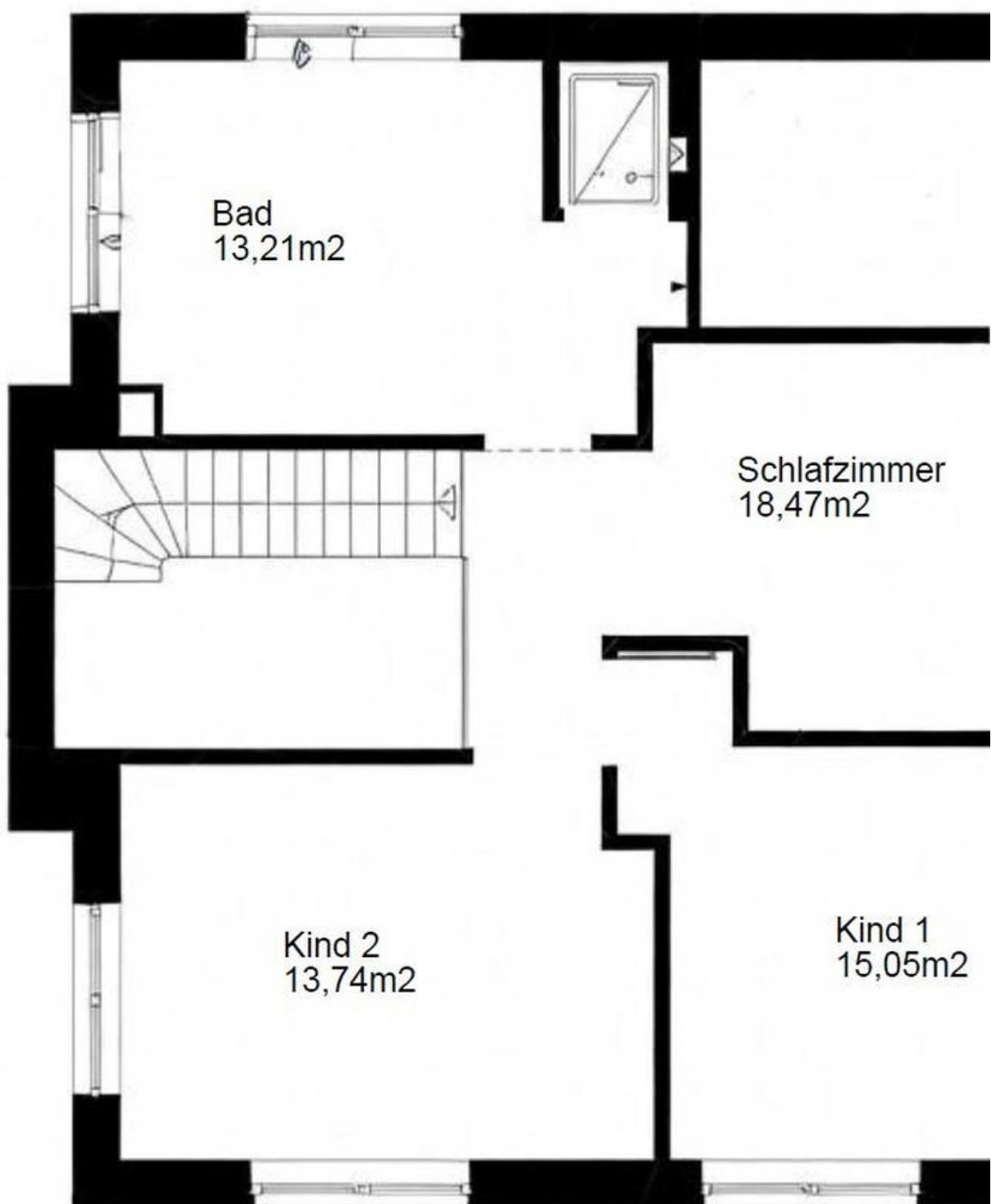
Lage

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG