

Exposé

Doppelhaushälfte in Boostedt

Privatverkauf: Energiesparende DHH zum Wohlfühlen



Objekt-Nr. OM-420213

Doppelhaushälfte

Verkauf: **465.000 €**

24598 Boostedt
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2009	Energieträger	Strom
Grundstücksfläche	397,00 m²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	134,00 m²	Stellplätze	2
Nutzfläche	53,00 m²	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Energieeffiziente Doppelhaushälfte (Bj. 2009) in Ständerfachwerk-Bauweise mit WDVS-Außenwänden und Dreifach-Verglasung, die durch eine durchdachte Architektur besticht. Das Haus liegt in einem durch Einfamilienhausbebauung geprägten, abgeschlossenen Neubaugebiet in Boostedt.

Die beiden Doppelhaushälften sind durch eine Brandmauer getrennt.

Die Immobilie wurde 2021-2024 innen und außen frisch renoviert und weist keinen Sanierungsstau auf.

Vor dem barrierefreien Eingang stehen zwei Stellplätze zur Verfügung. Nach Süden und Westen wurden im Garten zwei Terrassen mit 44 bzw. 28 qm angelegt. Außerdem findet sich hier ein gemauertes Gartenhaus (2,8x3m) mit isoliertem Dach, gefliestem Boden und Stromanschluss.

Das Erdgeschoss bietet barrierefreies Wohnen mit breitem Flur und breiten Türen. Neben einem geräumigen Schlafzimmer befindet sich hier ein großes Tageslichtbad mit rollstuhlbefahrbarer Dusche (2qm), eine moderne und funktionale Einbauküche mit Essplatz, Abstellraum und Zugang zur Südterrasse. Das großzügige, helle Wohn-/ Esszimmer bietet zwei Zugänge zu den Terrassen und einen Kaminofen für gemütliche Stunden.

Die Treppe ins Obergeschoss ist bei Bedarf für den Einbau eines Treppenlifts geeignet.

Alternativ ist der Einbau eines Homelifts vom Flur ins OG möglich.

Im Obergeschoss befindet sich neben einem hellen Kinder-/Gästezimmer ein Arbeitszimmer sowie ein weiterer Abstellraum. Außerdem steht auch hier ein großes, helles Tageslichtbad mit Wanne und Dusche (2qm) zur Verfügung. Keiner der Räume ist durch Dachschrägen eingeschränkt, d.h. die komplette Wohnfläche ist voll nutzbar.

Die Abstellfläche im DG-Boden bietet nochmal >40qm Stauraum.

Ausstattung

In Flur, Küche, Abstellräumen und Bädern wurden Fliesen, im Wohn-/Esszimmer und den drei anderen Zimmern Echtholz-Parkett (Buche Natur, geölt) verlegt.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine effiziente, wartungsfreie Marmor-Infrarot-Strahlungsheizung mit Einzelraumsteuerung. Diese Heizungsart ist wegen der fehlenden Konvektion ideal für Allergiker / Asthmatiker. Der durchschnittliche Verbrauch aus zehn Jahren liegt bei 5136 kWh/a.

Auf der Süd- und Westseite des Daches ist eine PV-Anlage mit 7,02 kWp Leistung installiert. Der Volleinspeise-Vertrag läuft noch bis Ende 2029 mit 41 Cent/kWh. Die durchschnittliche Einspeiseleistung von Anfang 2020 bis Ende 2025 betrug 5977 kWh/a.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin, Barrierefrei

Lage

Die beliebte Gemeinde Boostedt liegt im Herzen von Holstein, dem südlichen Landesteil des meerumschlungenen Bundeslandes Schleswig-Holstein. Hier wird eine nahezu perfekte Synthese aus idyllischem Landleben und einer guten Infrastruktur geboten. Ruhige Wälder und Wiesen laden zu Radtouren und Spaziergängen ein.

Die Einkäufe des täglichen Bedarfs können allesamt in Boostedt selbst erledigt werden. Fußläufig vom Objekt erreichbar sind Supermarkt, Discounter, Postagentur, Apotheke, Baumarkt und kleinere Geschäfte.

Im Ort gibt es außerdem mehrere Ärzte und Zahnärzte sowie weitere therapeutische Einrichtungen. Für Pflege und Betreuung ist ein gutes Angebot sowohl mobil als auch stationär vorhanden.

Eine Tankstelle, mehrere Friseure, Bankfilialen, ein Sportverein, ein Tennisverein sowie ein Kulturverein runden das Angebot ab.

Für Bildung und Betreuung des Nachwuchses gibt es in Boostedt Kindergärten, eine Grundschule, sowie eine Gesamtschule.

Die herrlichen Küsten der Nord- und Ostsee befinden sich nur eine Autostunde entfernt. Die Landeshauptstadt Kiel im Norden, die wirtschaftsstarke Metropolregion Hamburg im Süden und die Hansestadt Lübeck im Osten sind jeweils nur rund fünfzig Kilometer entfernt. Somit sind Flughafen und diverse Privilegien der Freien und Hansestadt Hamburg in unmittelbarer Nähe. Die Autobahnen A7 und A21 sind einfach zu erreichen. Der ÖPNV mit Bussen und die Bahnstation der AKN im Ort bieten zusätzliche Flexibilität.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	35,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Südseite mit Gartenhaus

Exposé - Galerie



West- und Südseite



Breiter, heller Flur

Exposé - Galerie



Flur...



Küche mit Essplatz

Exposé - Galerie



Küche Arbeitszeile



Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Tageslichtbad EG

Exposé - Galerie



Geräumiger Duschbereich EG



Kind / Gästezimmer OG

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer OG



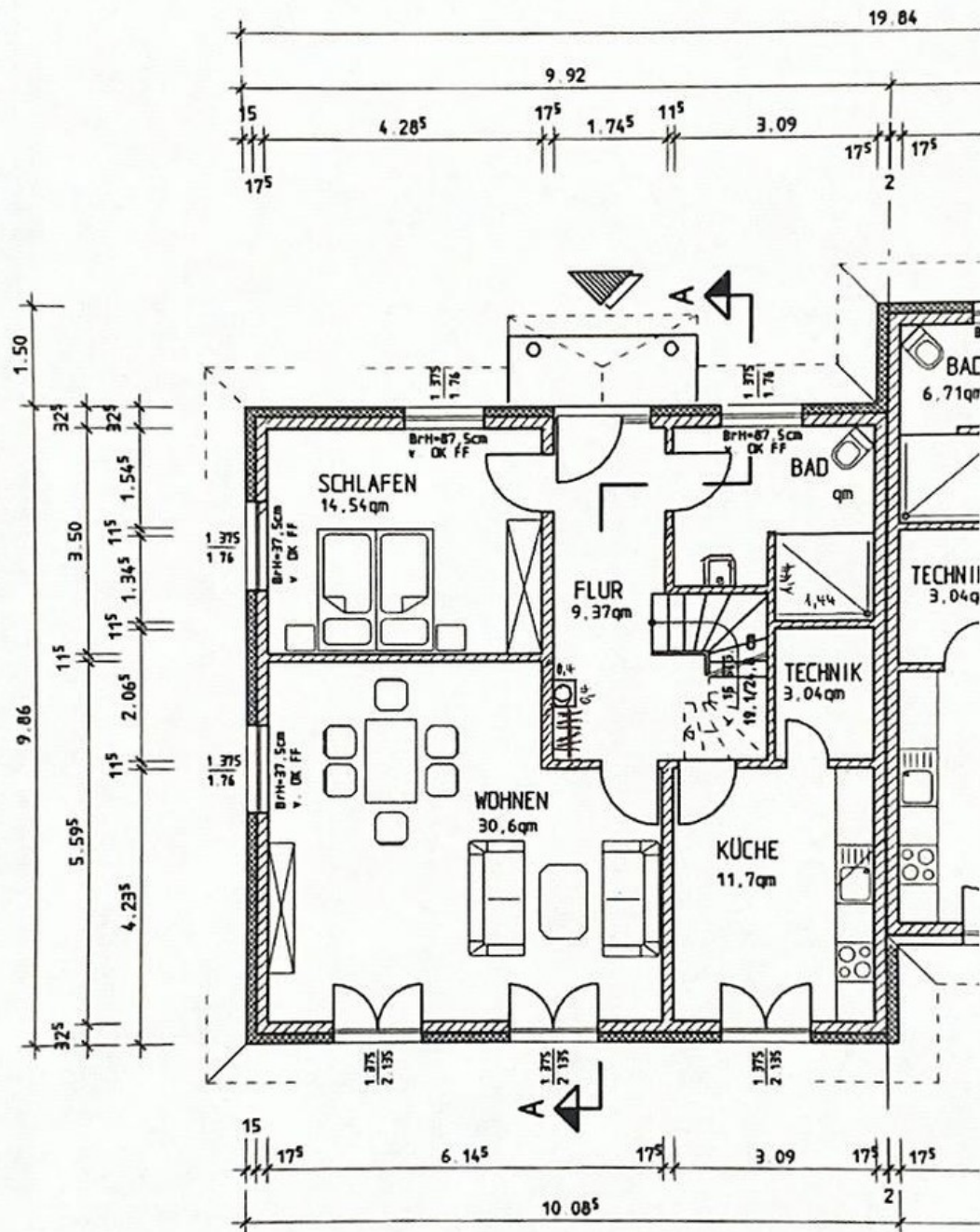
Tageslichtbad OG mit Wanne

Exposé - Galerie



Geräumiger Duschbereich OG

Exposé - Grundrisse

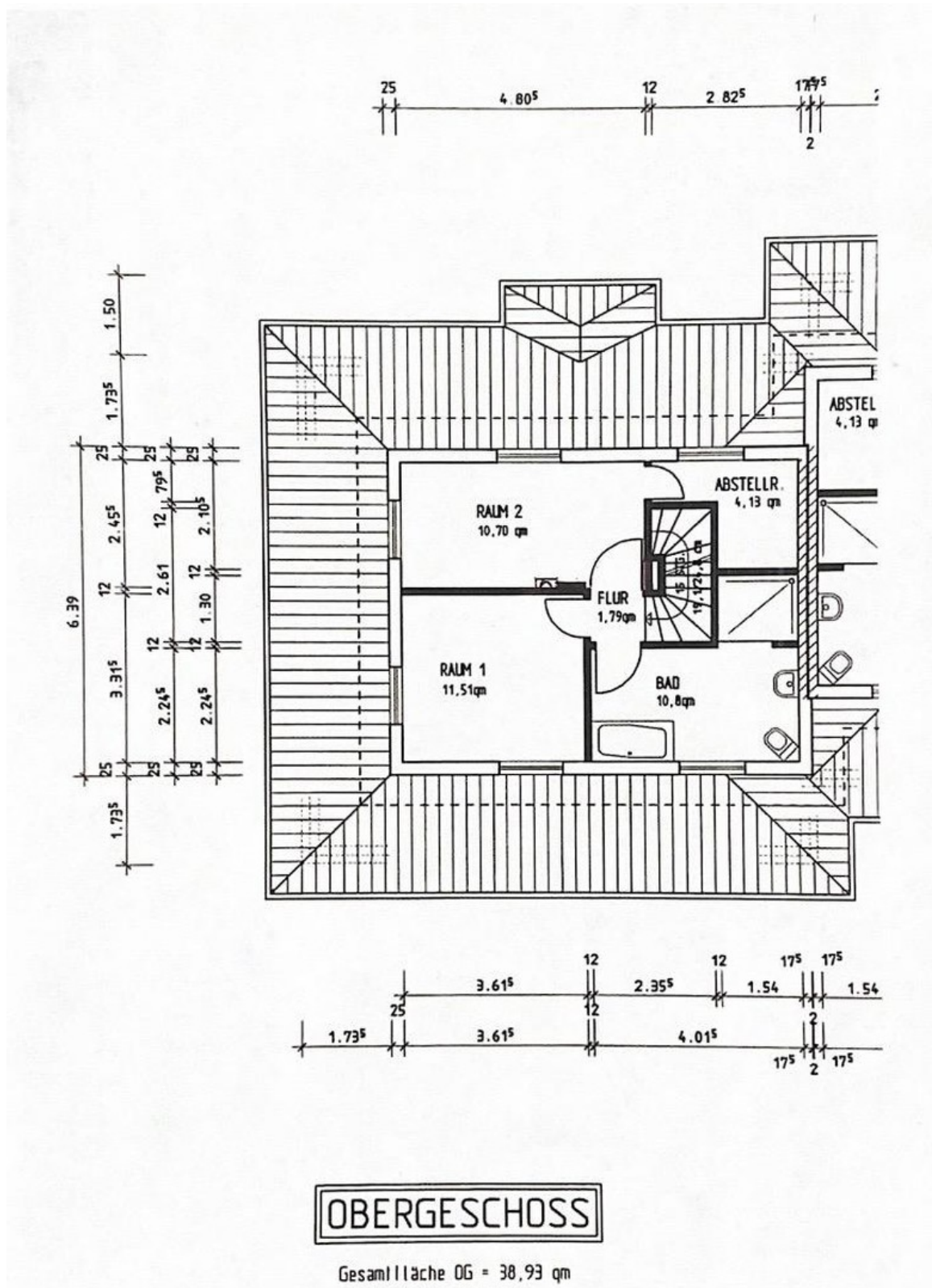


ERDGESCHOSS

Gesamtfläche EG = 77,09qm

Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss