

Exposé

Einfamilienhaus in Heinkenborstel

Wunderschönes Reetdachhaus am Naturpark Aukrug!



Objekt-Nr. OM-433176

Einfamilienhaus

Verkauf: **368.000 €**

Ansprechpartner:
Antholzer Tal

24594 Heinkenborstel
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1946	Übernahmedatum	01.06.2026
Grundstücksfläche	671,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	130,00 m²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Carports	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Angeboten wird von mir ein sehr gepflegtes Reetdachhaus in einer wunderschönen Umgebung mit einem klasse Radwegenetz. Eine Bus-Anbindung im Ort ist vorhanden.

Die nächstgelegenen Bahnhöfe sind in Aukrug, Hohenwestedt, ca. 5 km Entfernung sowie in Nortorf, ca. 10 km Entfernung, mit den jeweiligen Anschlüssen an die Fernzüge Richtung Hamburg und Kiel pp. vorhanden. Die Fahrzeit zur Auffahrt auf die A 7 beträgt ca. 20 Minuten.

Die weiterführenden Schulen und Kindergärten sind ebenso in den genannten Orten zu finden.

Aktuell besteht kein Renovierungsbedarf- einziehen, wohlfühlen. Der eingebaute Ofen kann weitergenutzt werden- eine Genehmigung vom Schornsteinfeger liegt vor. Die Gasheizung stammt aus dem Jahr 2017- immer top gewartet, keine Beanstandungen.

Eine Besichtigung des Hauses ist ab Mitte März 2026 möglich.

Diese kann nur (!) gegen Vorlage einer aktuellen Finanzierungszusage und eines gültigen BPA´s erfolgen.

Zum Schutz der Privatsphäre bitte ich, vom Betreten des Grundstücks abzusehen !

Ausstattung

Das Reetdach wurde jährlich inspiziert und bietet noch ausreichend Substanz.

Ansonsten besteht aktuell kein Renovierungsbedarf.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Eine Besichtigung kann ab Mitte März 2026 kann nur (!) gegen Vorlage einer aktuellen Finanzierungszusage und eines gültigen BPA´s erfolgen.

Lage

Das Dorf Heinkenborstel ist landwirtschaftlich geprägt.

In unmittelbarer Nähe zum Haus befinden sich erstklassige Wald-/Wander- und Radwege.

Gerade für Hundebesitzer befinden sich unzählige Möglichkeiten, den Hund auszuführen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	137,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



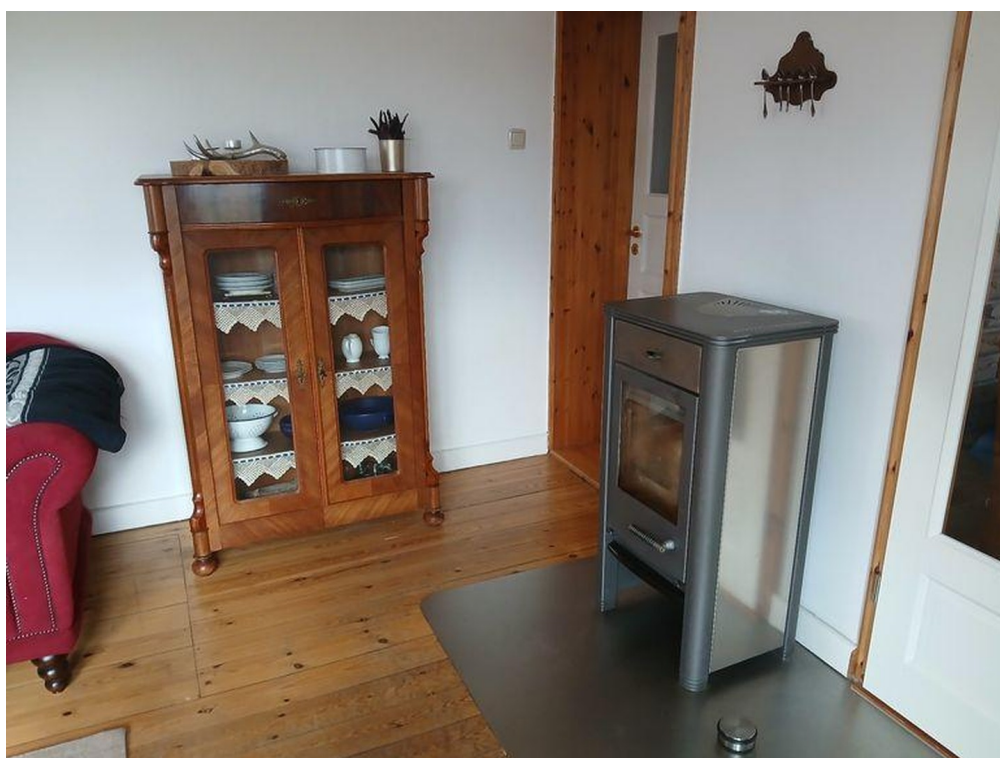
Exposé - Galerie



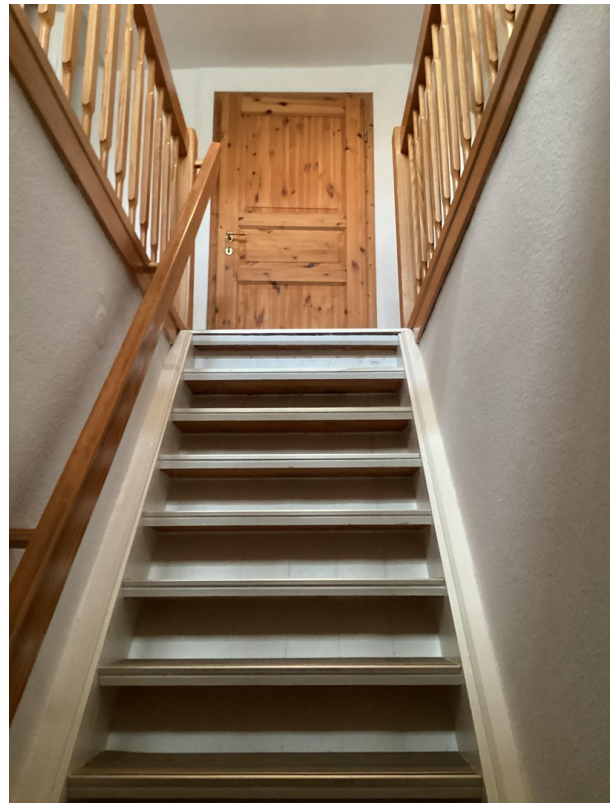
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 10. 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: SH-2021-003588370
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ² 34 kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

137 kWh/(m²·a)

↓

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

153 kWh/(m²·a)

↑

Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf		Energetische Qualität der Gebäudehülle H _T ⁵	
Ist-Wert	Anforderungswert	Ist-Wert	Anforderungswert
kWh/(m ² ·a)	kWh/(m ² ·a)	W/(m ² ·K)	W/(m ² ·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 § 3 Absatz 5 EnEV

☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 137 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art	Deckungsanteil
	0 %
	0 %
	0 %

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert	
Primärenergiebedarf	0 kWh/(m ² ·a)
Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H _T ⁵	0 W/(m ² ·K)

Vergleichswerte Endenergie

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Einzelwerte
kWh/(m²·a)
EPH: Neubau
EPH: Modernisierung
auf Bestandsgebäude

Deckungsanteil
Wärmepumpe
mit Energieerzeuger
auf Bestandsgebäude
mit Energieerzeuger
auf Bestandsgebäude
mit Energieerzeuger
auf Bestandsgebäude

7

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵ nur bei Neubau

EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ freiwillig