

# Exposé

## Einfamilienhaus in Glinde

### Modernes Einfamilienhaus - Energieeffizienzklasse A



Objekt-Nr. OM-434830

### Einfamilienhaus

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:  
Baugesellschaft Ahrens mbH

21509 Glinde  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1937	Energieträger	Strom
Grundstücksfläche	544,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	132,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Auf rund 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet dieses Zuhause viel Platz für das Familienleben. Insgesamt sechs gut geschnittene Zimmer sowie ein zusätzlicher Hauswirtschaftsraum schaffen ausreichend Raum für gemeinsame Zeit und individuelle Rückzugsmöglichkeiten. Ob Kinderzimmer, Homeoffice oder Hobbyraum – die durchdachte Raumaufteilung lässt sich flexibel an die Bedürfnisse einer Familie anpassen.

Die Sanierung des Hauses ist vollständig abgeschlossen. Dach, Fassade, Fenster sowie die gesamte Haus- und Elektrotechnik wurden umfassend erneuert und auf einen modernen, familienfreundlichen Standard gebracht.

Der vollständige Innenausbau ist bereits im Preis enthalten. Sie brauchen lediglich noch die Wandfarbe, Bodenbeläge und Sanitärobjekte nach Ihrem persönlichen Geschmack auszuwählen.

Das Ergebnis ist ein Zuhause, das Komfort, Zukunftssicherheit und Energieeffizienz verbindet. Mit der Energieeffizienzklasse A profitieren Familien von einem deutlich reduzierten Energiebedarf und langfristig geringeren Nebenkosten.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Sehr niedrige Heizkosten durch moderne Wolf Wärmepumpe
- Hervorragende Dämmwerte durch neue Dachdämmung und Wärmedämmverbundsystem an der Fassade
- 3-fach-verglaste Kunststofffenster für minimale Wärmeverluste
- Neue Dacheindeckung (Frankfurter Pfanne, anthrazit)
- Neue Dachrinnen und Fallrohre
- Dachflächenfenster von Velux
- Elektroinstallation nach aktuellen VDE-Vorschriften
- Flachheizkörper in Wohn- und Schlafräumen
- Handtuchheizkörper im Bad
- Modernes Duschbad
- Gäste-WC
- Großer Hauswirtschaftsraum mit neben der Küche mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
- Patchfeld für bis zu 6 Tln

Der eingewachsene Garten lädt zum Spielen, Entspannen und verweilen im Freien ein.

Ein ideales Zuhause für Groß und Klein.

Diese Haus verbindet modernes, energieeffizientes Wohnen mit einer ruhigen, gewachsenen, familienfreundlichen Umgebung.

## Ausstattung

Ein besonderes Highlight:

Die neuen Eigentümer können die dekorativen Elemente des Innenausbaus noch individuell auswählen.

Hierzu zählen unter anderem:

- Bodenbeläge
- Fliesen
- Wandgestaltungen innerhalb der vorgesehenen Bereiche
- Türen
- Sanitärgegenstände

Die im Kaufpreis enthaltenen Materialkosten sind transparent in der Baubeschreibung hinterlegt. So erhalten Sie Planungssicherheit und gleichzeitig die Möglichkeit, dem Haus Ihre persönliche Handschrift zu verleihen.

Gestalten Sie sich Ihr Traumhaus!

Die Immobilie wird ohne Einbauküche und ohne Außenanlagen angeboten. Dies ermöglicht eine individuelle Gestaltung ganz nach Ihren Vorstellungen.

Die KI gen. Bilder dienen der Anschauung. Die Inneneinrichtung ist nicht Bestandteil des Angebotes.

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

**Sonstiges**

Baugesellschaft Ahrens mbH

Katrin Ahrens

Oberförsterkoppel 4a

21521 Aumühle

Provisionsfrei

**Lage**

Attraktive Lage mit sehr guter Infrastruktur

Die Lage in Glinde überzeugt durch ihre Familienfreundlichkeit und die gute Anbindung:

- Schnelle Erreichbarkeit der Hamburger Innenstadt über A1 und A24
- Öffentliche Verkehrsmittel fußläufig erreichbar
- Spielstraße
- Supermarkt ca. 540 m entfernt
- Grundschule Tannenweg und Kindergarten in unmittelbarer Nähe
- Sehr gute Infrastruktur im Gliner Ortskern

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	35,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Blick ins Esszimmer

# Exposé - Galerie



Visualisierung Garten KI-gen.



Haus Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Ansicht vorne



Seitenansicht Gauben

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Visualisierung KI gen.

# Exposé - Galerie



Büro EG



Visualisierung KI gen.

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Visualisierung KI gen.

# Exposé - Galerie



Blick in die Küche



Visualisierung-KI gen.

# Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



Visualisierung KI gen.

# Exposé - Galerie



Flur mit Gaube Dachgeschoss



Visualisierung KI gen.

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Dachgeschoss



Visualisierung KI gen.

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer I Dachgeschoss



Visualisierung KI gen.

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer II DG mi Gaube



Visualisierung KI gen.

# Exposé - Galerie



Dusch-Bad



Visualisierung KI gen.

# Exposé - Galerie



Keller /Technik