

Exposé

Reihenhaus in Quickborn

Terrassen Stadthaus (Splitlevel mit versetzten Ebenen)



Objekt-Nr. OM-435239

Reihenhaus

Verkauf: **435.000 €**

25451 Quickborn
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	171,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	3
Wohnfläche	143,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	17,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- o "Split-Level" Haus mit versetzten Ebenen zum Verlieben
- o vom amerikanischen Architekten entworfen
- o offene Bauweise
- o lichtdurchflutet
- o 4,5 Zimmer
- o Wohnfläche ca. 143
- o Fußböden: Luxus Vinyl Boden, Fliesen, Teppich, Dachterrassendielen aus Holz-/Kunststoff
- o Grundstück 171 qm mit Südwest Ausrichtung
- o Terrasse 45 qm, Balkon 10 qm, Dachterrasse 22 qm
- o 3 Markisen (davon 1 elektrisch)
- o Südwestgarten mit kleinem Teich u. Zugang zur Straße, Sichtschutz durch Sträucher
- o kl. Nordost Garten (könnte als Fläche für Gartenhäuschen genutzt werden)
- o teilunterkellert (Vor-, Heizraum und Hauptkeller mit Waschmaschinenanschluss)
- o Ölzentralheizung neu in 2015 (Buderus)
- o zus. Elektrofußbodenheizung im Wohnzimmer
- o 1 Carport Stellplatz
- o Internetanschluss
- o Glasfaseranschluss bis zum Grundstück (geplant)

Ausstattung

- o Küche neu 2021
- o Backofen (AEG)
- o Ceranfeld (AEG)
- o Geschirrspüler (AEG)
- o amerik. Kühl-/Gefrierkombination (Bosch)
- o Küchenrückwand mit Glasdesign
- o Spülbecken aus Keramik (V&B)
- o Unterschränke mit Auszügen u. Schubladen
- o Abzugshaube
- o Tresen
- o große fußbodentiefe Fenster im Wohn-/Schlaf-Dachterrassenzimmer
- o Galeriefenster im Arbeits-/Kinderzimmer mit Blick ins Wohnzimmer

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Liebe Interessenten,

ich beantworte nur Anfragen von Privatpersonen unter Angabe des vollständigen Namens und der Adresse.

Bitte senden Sie mir keine Anfrage, wenn nicht grundsätzlich der Finanzierungsrahmen mit Ihrer Bank bereits geklärt ist. Die Anzahl der Besichtigungen möchte ich auf die wirklich ernsthaft Interessierten beschränken. Deshalb möchte ich v o r einem Besichtigungstermin gerne eine aktuelle Finanzierungsbestätigung und/oder Eigenkapitalnachweis Ihrer Hausbank in Höhe des Kaufpreises einsehen.

Ich freue mich über Ihre ernstgemeinte Anfrage.

Die Eigentümerin (Verkauf von privat)

Makleranfragen nicht erwünscht.

Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten.

Lage

o Stadt Quickborn (23.000 Einwohner), Kreis Pinneberg, Land Schleswig Holstein

o Zentrale Lage , Wohnstraße in 30 km Zone

o Einkaufen, Bildung, Freizeit, Gastronomie, Gesundheit - alles fußläufig erreichbar

o Öffentlicher Nahverkehr : Bus und Bahnverkehr (AKN-S-Bahn) fußläufig erreichbar

o A7 Auffahrt nach Hamburg, Kiel / Flensburg in unmittelbarer Nähe

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	135,04 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B

Exposé - Galerie



Eingang

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



helle Küche

Exposé - Galerie



Küche mit Blick in Vorgarten



Offener Essbereich

Exposé - Galerie



Gäste WC



Wohnen m. Blick auf Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse (Südwest)



Split-Level Treppenhaus

Exposé - Galerie



Blick aufs Panoramafenster



Duschbad

Exposé - Galerie



Büro/ Kinderzimmer



Vollbad

Exposé - Galerie



großes Schlafzimmer



Schlafzimmer mit gr. Balkon

Exposé - Galerie



Galerie im obersten Geschoss



Galerie Zi. mit Dachterrasse

Exposé - Galerie

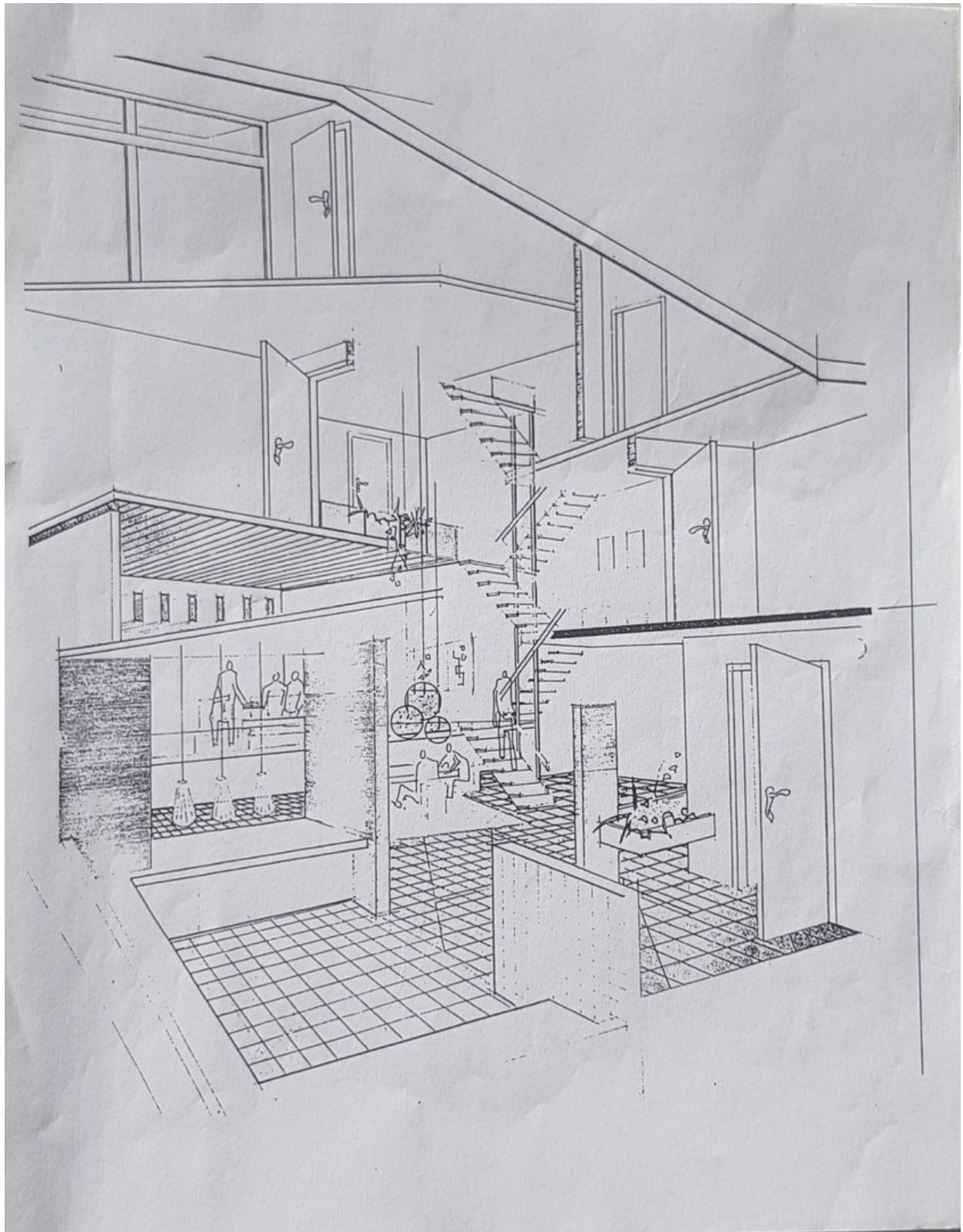


Dachterrasse (Südwest)



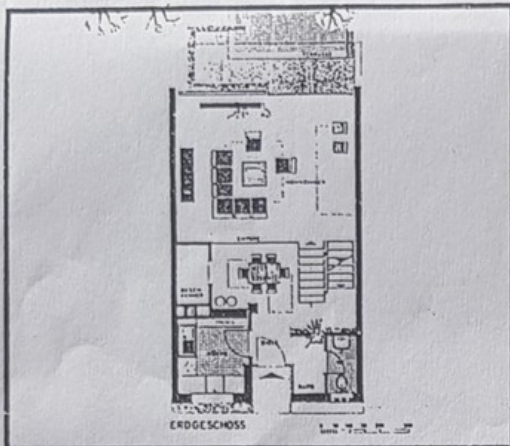
Vielen Dank für Ihr Interesse

Exposé - Grundrisse



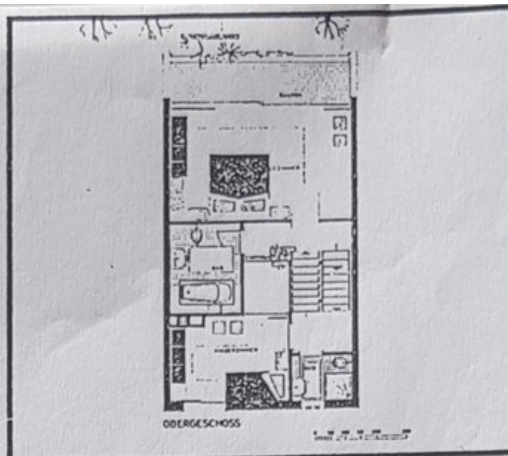
Split-Level-Haus

Exposé - Grundrisse



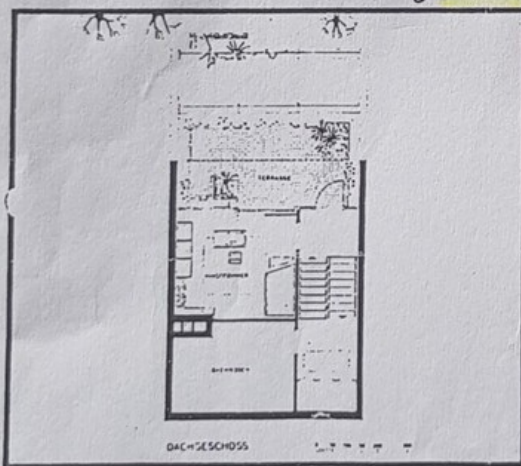
Erdgeschoss:

1. Ebene
 geräumige Diele und Garderobe. Küche mit Bartresen.
 Gemütliche Essecke. Besenkammer. Gäste-WC
2. Ebene
 Großzügiges Wohnzimmer mit traumhafter Terrasse
- | | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Wohnzimmer | 28,45 qm |
| Diele m. Garderobe | 7,00 qm |
| Essplatz | 6,47 qm |
| Küche | 5,75 qm |
| Gäste-WC | 1,85 qm |
| Besenkammer | 1,85 qm |
| Eingangsnische und Terrasse | 11,70 qm |
| | 63,07 qm |



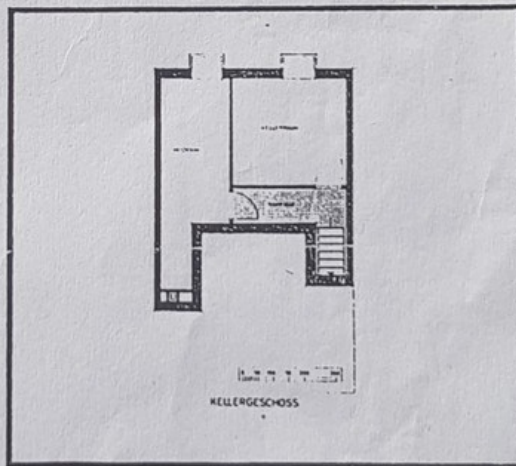
Obergeschoss:

1. Ebene
 Großes, freundliches Kinderzimmer I, Duschbad
2. Ebene
 Elternschlafzimmer mit eigenem Bad. Balkon über die gesamte Front
- | | |
|------------------------|-----------------|
| Schlafzimmer | 21,89 qm |
| Elternbad | 6,77 qm |
| Kinderzimmer I | 10,67 qm |
| Duschbad | 2,86 qm |
| Empore und Flure | 6,50 qm |
| Balkon | 10,20 qm |
| | 58,89 qm |



Dachgeschoss:

1. Ebene
 Helles Kinderzimmer II, riesiger Balkon.
2. Ebene
 Großer Abstellraum
- | | |
|---------------------------|-----------------|
| Kinderzimmer II | 11,09 qm |
| Flure | 6,81 qm |
| Abstellraum (Boden) | 12,27 qm |
| Balkonterrasse | 22,31 qm |
| | 52,48 qm |



Kellergeschoss:

- Vorraum
 Heizraum
 Zusätzlicher Raum, ideal zur Ausübung Ihres Hobbys oder als Kellerbar.
- | | |
|------------------|-----------------|
| Vorraum | 4,00 qm |
| Kellerraum | 12,60 qm |
| | 16,60 qm |

Wohn- und Nutzfläche 174,44 qm
 Wohnfläche nach DIN 115,02 qm

Grundriss

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS		für Wohngebäude	
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023			
Gültig bis:	08.03.2036	Registriernummer:	SH-2026-006261867
Gebäude		1	
Gebäudetyp	Einfamilienreihenhaus		
Adresse	Heinrich-Lohse-Straße 31 25451 Quickborn		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1978		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2018		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _{nutz})	170,4 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Heizöl		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Heizöl		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ⁵	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ⁵	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	(Änderung / Erweiterung)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Jonas Hinz Gebäudeenergieberater (HWK)
Schornsteinfegermeisterbetrieb Jonas Hinz
Goosmoortwiete 15
25474 Bönningstedt

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 09.03.2026

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

Holgeroth Software AG, Verbrauchspass 5.2.10

Energieausweis I

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: SH-2025-006261867 3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 19,9 kg CO₂-Äquivalent (m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
64,3 kWh/(m²·a)

70,7 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 64,3 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2022	31.12.2024	Heizöl	1,10	29534	10224	19310	1,17

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³

Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert

Durchschnitt
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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

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

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hottgenroth Software AG, Verbrauchspass 5.2.10