

# Exposé

## Einfamilienhaus in Schwarzenbek

**Top gepflegtes freistehendes EFH mit offener Wohnqualität, Kamin, Südausrichtung**



Objekt-Nr. OM-442810

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **597.000 €**

21493 Schwarzenbek  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2014	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	506,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Carports	1
Wohnfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- Provisionsfrei -

Dieses schöne freistehende Einfamilienhaus in Schwarzenbek verbindet ein modernes, gepflegtes Gesamtbild mit einer durchdachten Aufteilung und guter Anbindung Richtung Hamburg. Der offene Wohn- und Essbereich, die große Küche mit Kochinsel, helle Räume, der Kamin sowie das komplett eingefriedete Grundstück mit elektrischem Tor sorgen für einen stimmigen Eindruck aus Wohnkomfort, Alltagstauglichkeit und Substanz.

Objektbasis: ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 506,00 m<sup>2</sup> Grundstück, Baujahr 2014,

Im Mittelpunkt des Hauses steht der offene Wohn- und Essbereich mit angenehmer Raumwirkung. Große Fensterflächen lassen viel Licht ins Haus. Die Küche ist großzügig gestaltet und verfügt über eine Kochinsel. Ein Kamin setzt im Wohnbereich einen markanten Akzent und schafft zusätzlich Atmosphäre. Das Hauptbad ist modern ausgeführt und mit bodengleicher Dusche sowie einer schönen, großen Duo-Stahlwanne ausgestattet, die genug Platz für 2 Personen bietet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC.

Auch außen zeigt sich die Immobilie sehr ordentlich und hochwertig. Das Grundstück ist komplett eingefriedet. Die Außenanlagen sind sehr gepflegt mit langlebigem, zeitlosen Naturstein. Naturstein in Untergeschoss, Küche, Kamin, Einfahrt und Garten sowie ein elektrisches Tor unterstreichen den durchdachten Gesamteindruck.

Zusätzlich verfügt das Haus über eine Reihe technischer und baulicher Details, die für Käufer mit Blick auf Substanz, Vorbereitung und Medienanbindung interessant sind. Dazu gehören unter anderem eine massive Bauweise ohne Trockenbau, ein gemauerter Dremmel 1 hoch, vorbereitete Leerrohre für Photovoltaik, Leerrohre zum Außenwasserhahn und zu den Beeten, ein Mediakanal für TV, in den Wänden verlegte Kabel für Heimkino sowie 2 x LAN in jedem Zimmer. Ebenfalls vorhanden sind eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, ein Kamin mit Wächter sowie weitere bauliche Vorbereitungen im Außenbereich.

## Ausstattung

- freistehendes Einfamilienhaus
- Baujahr 2014
- ca. 130,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 34 m<sup>2</sup> Terrasse (zu 1/4 angerechnet), in Süd-Ausrichtung
- ca. 506,00 m<sup>2</sup> Grundstück
- offener Wohn- und Essbereich
- große Küche mit Kochinsel und 4 cm starker Natursteinplatte
- Kamin, 3-seitig
- modernes Hauptbad mit bodengleicher Dusche und großen Duo-Stahlwanne, sowie Radio mit Lautsprechern in der Decke
- separates Gäste-WC
- große Fensterflächen und helle Raumwirkung
- 3-fach Verglasung UG 0,8 W/m<sup>2</sup>K
- elektrische Rollläden im kompletten Haus (Somfy-Funkmotoren)
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- gepflegte Innenräume und wertige Bodenflächen aus Naturstein

- Solaranlage / Solarthermie zur Warmwasseraufbereitung mit 400-Liter-Speicher
- wertige Natursteinflächen im Innen- und Außenbereich, unter anderem in Küche, Gäste Bad, Einfahrt und Garten
- sehr gepflegte Außenanlagen
- komplett eingefriedetes Grundstück
- elektrisches Tor mit Sprechanlage
- 2 Stellplätze
- zusätzlich 1 Carport mit Schuppen, als verlängertes Schleppdach 4x10m mit Geärteschuppen

**Zusätzliche Angaben:**

- massive Bauweise
- kein Trockenbau im OG
- gemauerter Drempel ca. 1 m hoch
- Gutexplatten als Hitzeschutz im Dach
- hochwertige Röben Tondachpfannen
- Multimediakanal für TV in der Wand (UG)
- Heimkino-Verkabelung in den Wänden (UG)
- Glasfaserleitung im Haus vorhanden
- Satellitenschüssel mit Multischalter
- Kamin mit Wächter
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- 2 x LAN in jedem Zimmer
- vorbereitete Leerrohre für PV
- Leerrohr unter der Einfahrt am Tor
- Leerrohr zum Außenwasserhahn und zu den Beeten

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

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

**Sonstiges**

Nach vorliegenden Angaben liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Wesentlicher Energieträger: Gas

Energieverbrauch: 59,2 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Warmwasser ist im Energieverbrauch enthalten.

Heizungsart: Fußbodenheizung im ganzen Haus, Zentralheizung

Baujahr laut Objektangaben: 2014

## Lage

Schwarzenbek ist eine Stadt im Südkreis Herzogtum Lauenburg mit rund 16.940 Einwohnern und liegt für viele Käufer interessant zwischen Wohnen im Grünen und guter Erreichbarkeit. Der Bahnhof Schwarzenbek liegt an der Strecke Hamburg-Berlin. Hamburg Hauptbahnhof ist mit dem Regionalverkehr in rund 20 Minuten erreichbar; damit ist der Standort auch für Pendler Richtung Hamburg attraktiv. Zudem gehört Schwarzenbek zum HVV, der Busverkehr ist auf den Bahnhof ausgerichtet, und die A24 ist über die B404 bzw. B207 in wenigen Fahrminuten erreichbar. Verbindungen Richtung Lübeck, Lüneburg und Schwerin sind ebenfalls gut eingebunden.

Vor Ort gibt es mehrere Schulen, darunter Grund- und Gemeinschaftsschule, Gymnasium, Förderschule und Volkshochschule. Sportangebote sind in Schwarzenbek breit aufgestellt. Hinzu kommt die Nähe zum Sachsenwald, der die Lage auch für Freizeit, Spaziergänge und Radfahren interessant macht.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	57,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



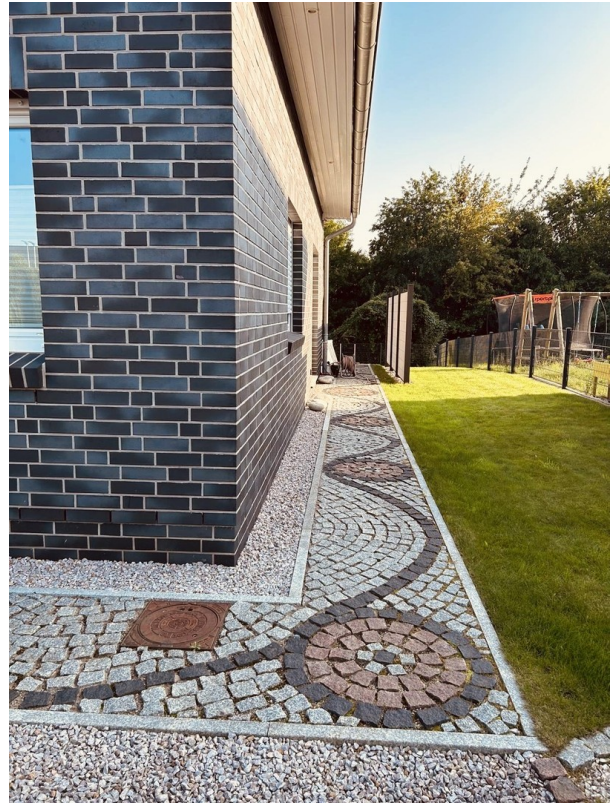
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



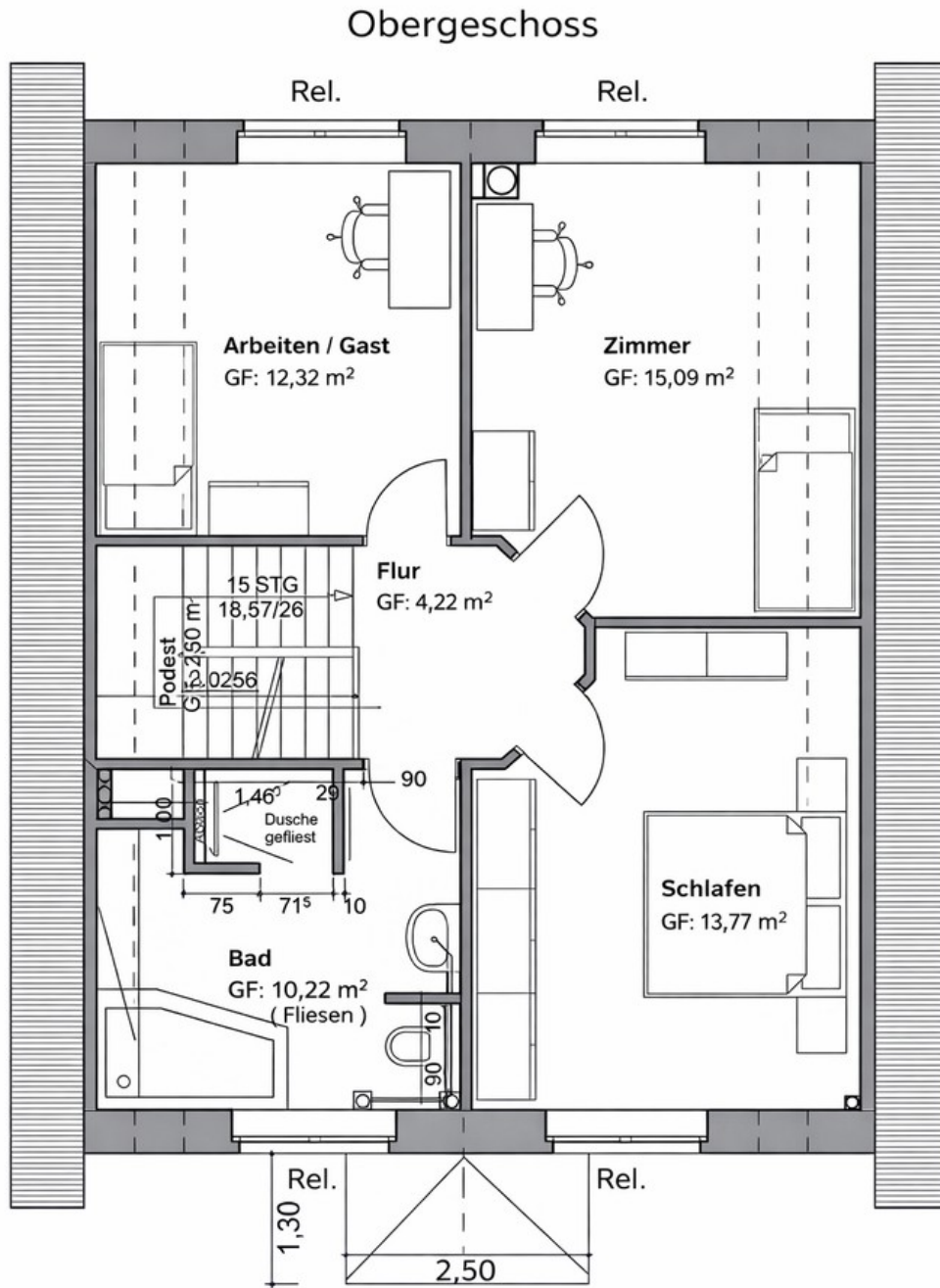
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

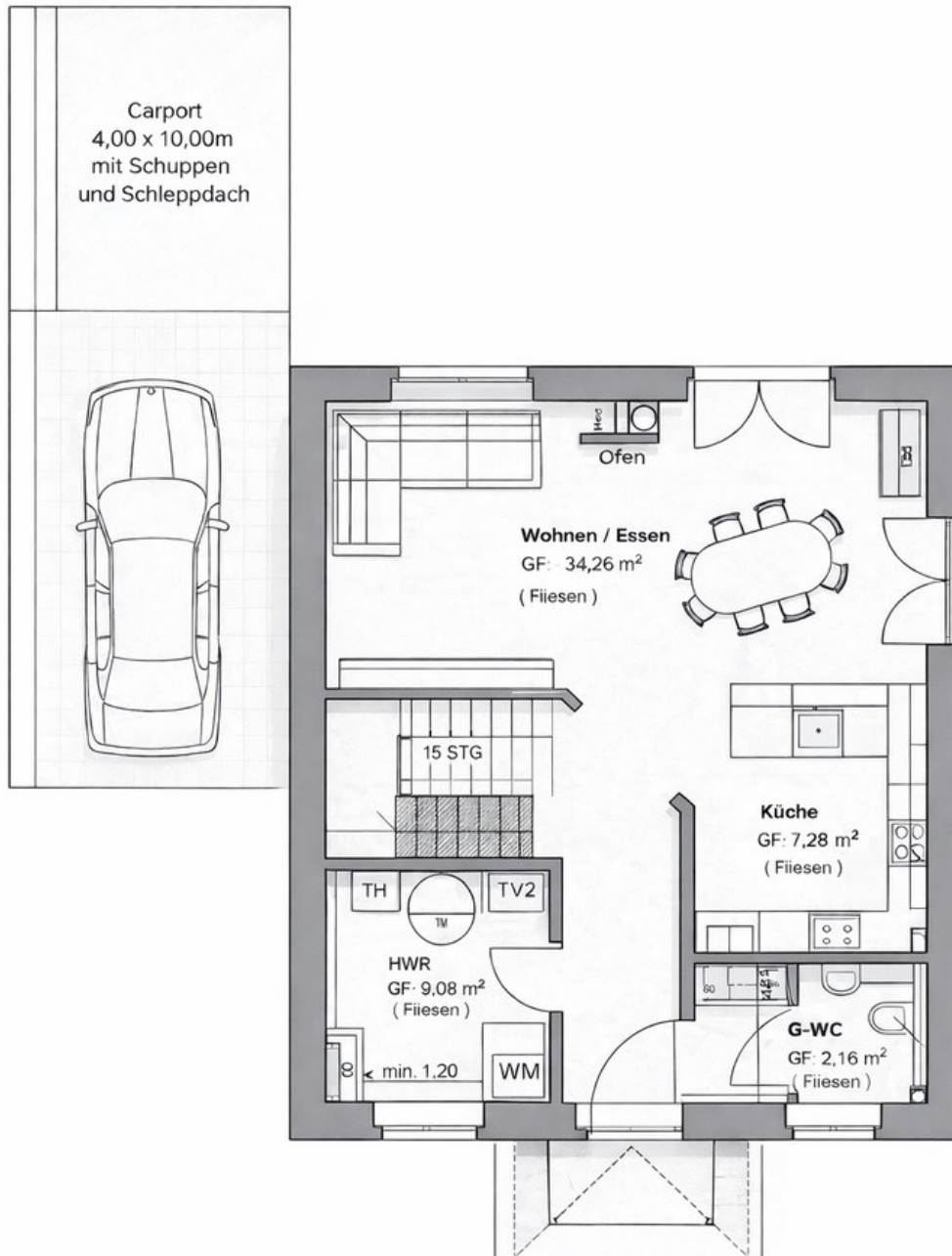


# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Untergeschoss