

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wentorf

### Einfamilienhaus in Wentorf Amt Sandesneben



Objekt-Nr. OM-443660

### Einfamilienhaus

Verkauf: **489.000 €**

Ansprechpartner:  
Herbert Anzinger

23898 Wentorf  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	932,00 m <sup>2</sup>	Zustand	nach Vereinbarung
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	133,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Provisionsfrei: Familienglück in Wentorf – Glasfaser, Abitur vor Ort & Top-Energieklasse C

Kurzbeschreibung:

Gepflegtes EFH in exklusiver 5-Grundstück-Lage an einem Spielstraßen-ähnlichem Rondeel. Schnelles Glasfaser-Internet, offene Wohnküche, gemütliches OG mit Dachschrägen und vielseitiger Keller mit separatem Außenabgang. Top-Infrastruktur und Top-Energiewert!

Objektbeschreibung:

Wir verkaufen von privat unser gepflegtes Einfamilienhaus in einer besonders sicheren Lage von Wentorf (Amt Sandesneben). Das Haus ist Teil einer charmanten Anordnung aus nur fünf Tortengrundstücken, die über ein eigenes verkehrsberuhigtes Rondeel verbunden sind. Ein idealer Platz für Kinder zum sicheren Spielen in einer ruhigen, nachbarschaftlichen Atmosphäre.

In den letzten 10 Jahren ist das Umfeld durch viele junge Familien gewachsen, was die Infrastruktur massiv gestärkt hat:

Digital: Bestens angebunden durch schnelles Glasfaser-Internet (bereits seit über 10 Jahren vorhanden).

Bildung: Kindergarten vor Ort; Grund- und Gemeinschaftsschule Sandesneben (bis zum Abitur/Fachabitur) in ca. 2 km (per Schulbus).

Versorgung: Edeka, Aldi, Lidl, Abholmärkte, Tankstelle und Ärzte in nur ca. 2-3 km Entfernung.

Raumaufteilung & Highlights:

Erdgeschoss: Großzügiges Wohn- und Esszimmer mit direkt anschließender offener Küche – der helle Mittelpunkt für das Familienleben. Hier befindet sich der Dänische Kaminofen mit Edelstahlabzug ausserhalb. Eingangsbereich mit Garderobe und Treppenaufgang zum Obergeschoss und Kellerabgang. GÄSTE- WC mit Dusche

Obergeschoss: Drei gemütliche Schlafzimmer unter dem klassischen Satteldach (behagliche Dachschrägen), ein helles Vollbad sowie ein praktischer Abstellraum.

Dachspeicher.

Vollkeller (teilweise beheizt): Zwei beheizbare Zimmer, Flur, Heizraum (Vaillant Gas Heizung 2019), separater Hauswirtschaftsraum und Anschlussraum.

Besonderheit: Ein separater Außenabgang mit hochwertiger Brandschutztür ermöglicht eine unabhängige Nutzung der Kellerräume (z. B. Home-Office).

Außenbereich:

Garten: Seit 1994 gewachsener Baum Bestand mit Sichtschutz ringsrum: Kastanie, Birne, Pflaume, Eichen, Erlen, Hasel, Brombeere, Kiwi, Wein, Koniferen, Kirschlorbeer, Tannen.

Terrassen: Riesige ca. 60m<sup>2</sup> Ost für das Frühstück sowie eine zweite gepflasterte Süd-Terrasse (15) für die Mittagssonne. Irgendwo immer Sonne oder Schatten.

Parken: Zwei Stellplätze direkt vor dem Haus auf hochwertigem Lauenburger Pflaster.

Technik & Energie – Ihr Sicherheits-Plus:

Energieeffizienz: Top-Wert der Klasse C (nur 79 kWh/m<sup>2</sup>a).

0 % Provision: Direkter Kauf vom Eigentümer ohne Maklergebühr!

Sonstiges:

Bitte keine Makleranfragen. Besichtigungstermine nach Vereinbarung

## Ausstattung

Der Grundriss vom Erdgeschoss wurde beim Bau und später 2001 wie folgt modifiziert:

Das Gäste WC und Dusche im EG wurden als ein Raum umgestaltet, somit erhielt man eine größere Garderobe/Abseite im Eingangsbereich und zusätzlichen Stauraum. 2001 wurde ein Durchbruch zwischen Wohn/Essraum und Küche gemacht. Gleichzeitig in der Küche statt des Fensters eine grosszügige Terrassentür zur großen Ost-Terrasse.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Lagebeschreibung: Ruhiges Familienidyll in privat anmutender Spielstraße.

Die Immobilie befindet sich in einer besonders geschützten und ruhigen Lage von 23898 Wentorf (Amt Sandesneben). Das Haus liegt angenehm versetzt zur Hauptstraße und ist Teil einer exklusiven Anordnung von nur fünf Tortengrundstücken.

Sicherheit & Nachbarschaft:

Ohne jeglichen Durchgangsverkehr bietet diese Lage den idealen Platz für Kinder, die hier völlig sicher direkt vor der Haustür spielen können (und natürlich auch auf dem großen eigenem Grundstück) In den letzten 10 Jahren ist das Umfeld durch den Zuzug vieler junger Familien stetig gewachsen, was für eine lebendige, herzliche und kinderfreundliche Nachbarschaft sorgt.

Infrastruktur & Bildung – Alles in ca. 2 km Reichweite:

Die Infrastruktur im Amt Sandesneben ist erstklassig auf Familien ausgerichtet:

Schule: Die Grund- und Gemeinschaftsschule Sandesneben ist nur ca. 2 km entfernt. Hier können alle Abschlüsse bis hin zum Abitur oder Fachabitur erreicht werden. Eine direkte Busanbindung ist gegeben.

Betreuung: Ein Kindergarten befindet sich direkt vor Ort in Wentorf.

Versorgung: Für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt. In nur ab ca. 2 km Entfernung finden Sie Edeka, Aldi, Lidl, verschiedene Abholmärkte, eine Tankstelle sowie niedergelassene Ärzte.

Digitale Zukunft & Pendeln:

Ein besonderer Standortvorteil ist die digitale Anbindung: In Wentorf ist bereits seit über 15 Jahren schnelles Glasfaser-Internet verfügbar, was Home-Office auf höchstem Niveau ermöglicht. Durch die gute Verkehrsanbindung sind die Metropolregion Hamburg sowie die Hansestadt Lübeck zügig erreichbar – ideal für Pendler, die ländliche Ruhe suchen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	79,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



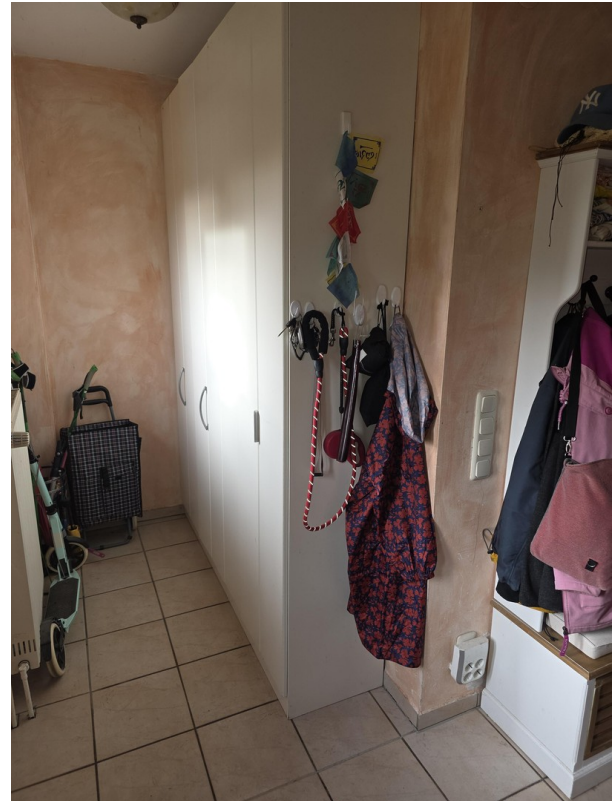
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



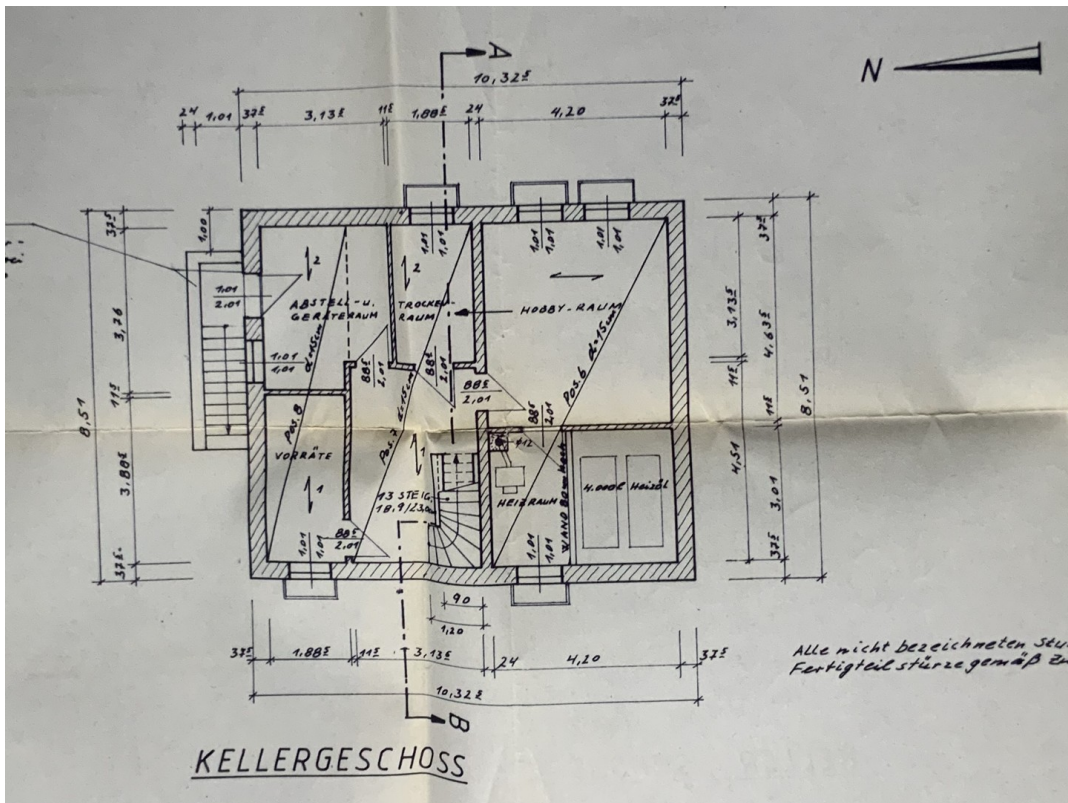
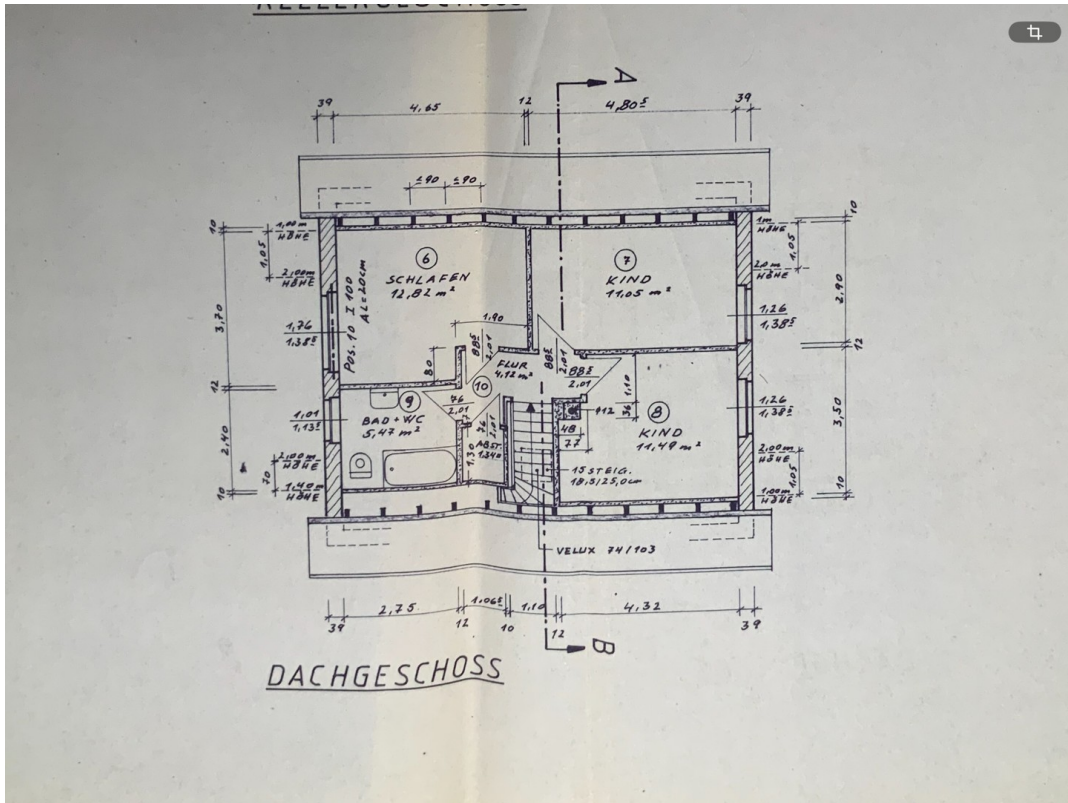
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

