

Exposé

Landhaus in Klein Offenseth/Sparrieshoop

**Exklusives Landhaus mit großer Scheune und viel Platz
für Familie und Tiere**



Objekt-Nr. OM-445594

Landhaus

Verkauf: **1.150.000 €**

Ansprechpartner:
Milena Bradley

25336 Klein Offenseth/Sparrieshoop
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2011	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	10.400,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	241,00 m ²	Stellplätze	4
Nutzfläche	335,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Erdwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes Landhaus in einer der schönsten Gegenden Norddeutschlands, ideal für Pferdeliebhaber und Naturliebhaber gleichermaßen. Diese einzigartige Immobilie verbindet modernes Wohnen mit einer naturnahen Lage und bietet auf einem großzügigen Grundstück von 10.400 m² alles, was das Herz begehrt. Das Landhaus verfügt über 8 Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer, und bietet damit genügend Platz für eine große Familie. Mit wenig Aufwand kann das Einfamilienhaus geteilt werden und so als Mehrgenerationenhaus oder als Mietobjekt genutzt werden. Im Erdgeschoss befinden sich 3 Schlafzimmer, die Küche, ein Bad mit Dusche und Badewanne, sowie das großzügige Wohn-Ess-Zimmer.

Im 1. OG befinden sich 2 Schlafzimmer und ein Duschbad. Highlight ist hier der große lichtdurchflutete Wintergarten mit Küchenzeile.

Im Spitzboden liegt ein Schlafzimmer und ein Gäste-WC.

Das gesamte Haus wurde mit nachhaltigen Baustoffen saniert.

Die 150 m² große Scheune auf dem Grundstück bietet hervorragende Möglichkeiten für die Tierhaltung, insbesondere für die Einrichtung von Pferdeboxen. Die Scheune ist in einem sehr guten Zustand und lässt sich kurzfristig an die Pferdehaltung anpassen. Paddocks können im Außenbereich problemlos eingerichtet werden, um den Tieren ausreichend Bewegungsfreiheit zu bieten.

Hauptmerkmale des Hauses: - 8 Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer, ideal für eine große Familie - 2 Vollbäder und 1 Gäste-WC

Modernisierte Ausstattung: 2010 wurde das Haus grundlegend saniert, 2020 wurden das Obergeschoss und der Spitzboden weiter ausgebaut. Landschaftsschutzgebiet: Ein großzügiges Grundstück von 10.400 m² bietet einen unverbauten Blick in die Natur.

Energieeffizient: Das Haus wurde unter energetischen Gesichtspunkten saniert.
Energieklasse: A+

Scheune: 150 m² Scheune mit Potenzial für den schnellen Umbau zu Pferdeboxen. Die Struktur der Scheune ist ideal für eine tiergerechte Unterbringung.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

•Geografische Lage: Das Anwesen liegt in einer kleinen, meist landwirtschaftlich genutzten Gegend. Die Umgebung ist von Feldern, Wiesen und kleinen Wäldern geprägt.

•Verkehrsanbindung: Klein Offenseth-Sparrieshoop ist gut erreichbar, wobei die Anbindung an größere Städte wie Hamburg durch die nahegelegene Bundesstraße B431 und die Autobahn A23 gegeben ist. Diese führen in westlicher Richtung nach Itzehoe oder in östlicher Richtung nach Hamburg. In etwa 30 Minuten Fahrtzeit erreicht man die Hamburger Innenstadt, was die Lage sowohl für Pendler als auch für Naturliebhaber attraktiv macht.

•Infrastruktur: In der Nähe befinden sich kleinere Ortschaften, die grundlegende Dienstleistungen wie Supermärkte, Arztpraxen und Gastronomie bieten. Für größere Einkaufsmöglichkeiten oder kulturelle Angebote ist die Stadt Pinneberg ein guter Anlaufpunkt.

•Natürliche Umgebung: Das Hochmoor, das dem Straßennamen seinen Ursprung gibt, liegt in der Umgebung und bietet ein typisches Moorbiotop mit feuchtem, nährstoffarmem Boden, der eine besondere Flora und Fauna beherbergt. Die Region ist ideal für Naturbeobachtungen und Wanderungen.

•Umgebung und Nachbarschaft: Die Nachbarschaft ist ländlich und ruhig, geprägt von Einfamilienhäusern und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Dies macht die Gegend besonders für Menschen attraktiv, die das Leben auf dem Land suchen und gleichzeitig die Nähe zu einer Großstadt wie Hamburg nicht missen möchten.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	24,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: SH-2021-003686018 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 13,4 kg CO₂-Äquivalent ((m²·a))

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 24,0 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 43,1 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf: Ist-Wert 43,1 kWh/(m²·a) Anforderungswert 94,8 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle (H): Ist-Wert 0,44 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 W/(m²·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 § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
 Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 24,0 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
_____	_____ %	_____ %
Summe:	_____ %	_____ %

Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um _____ % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: _____ %

Vergleichswerte Endenergie⁴

Effizienzwert für MFH, Mehrfamilienhaus, EFH, Einfamilienhaus, EFH, Einfamilienhaus, getrennt voneinander
 Durchschnittswert MFH, Mehrfamilienhaus, EFH, Einfamilienhaus, getrennt voneinander
 Effizienzwert für EFH, Einfamilienhaus, getrennt voneinander

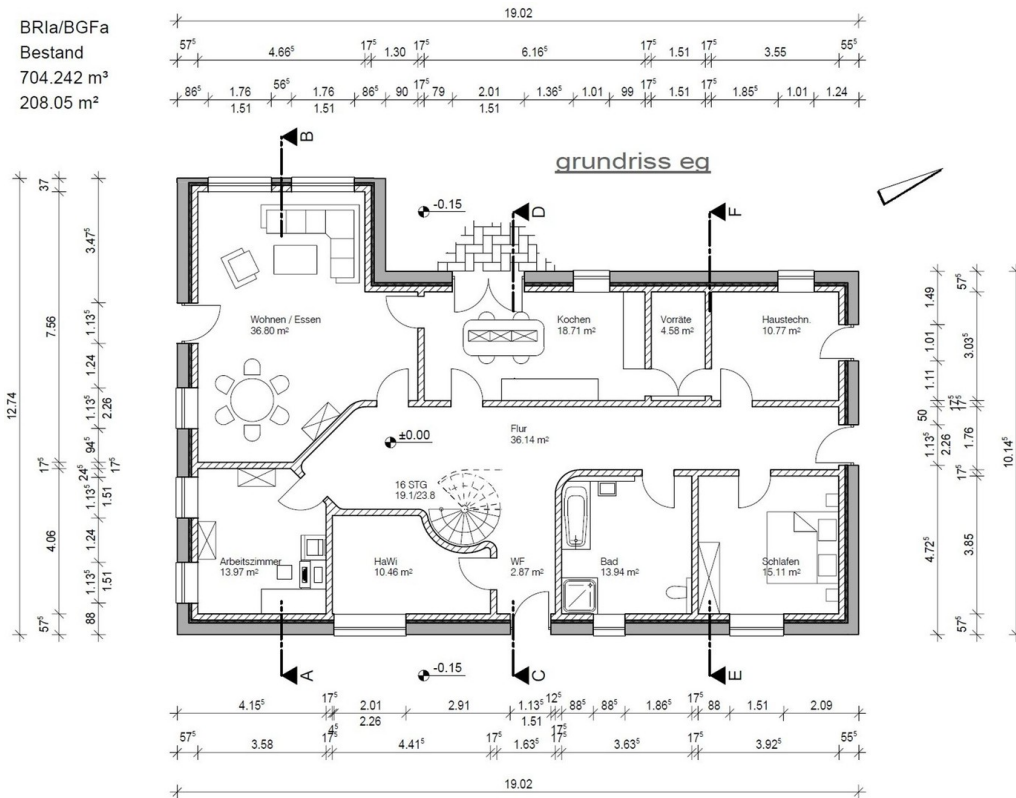
Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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 dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

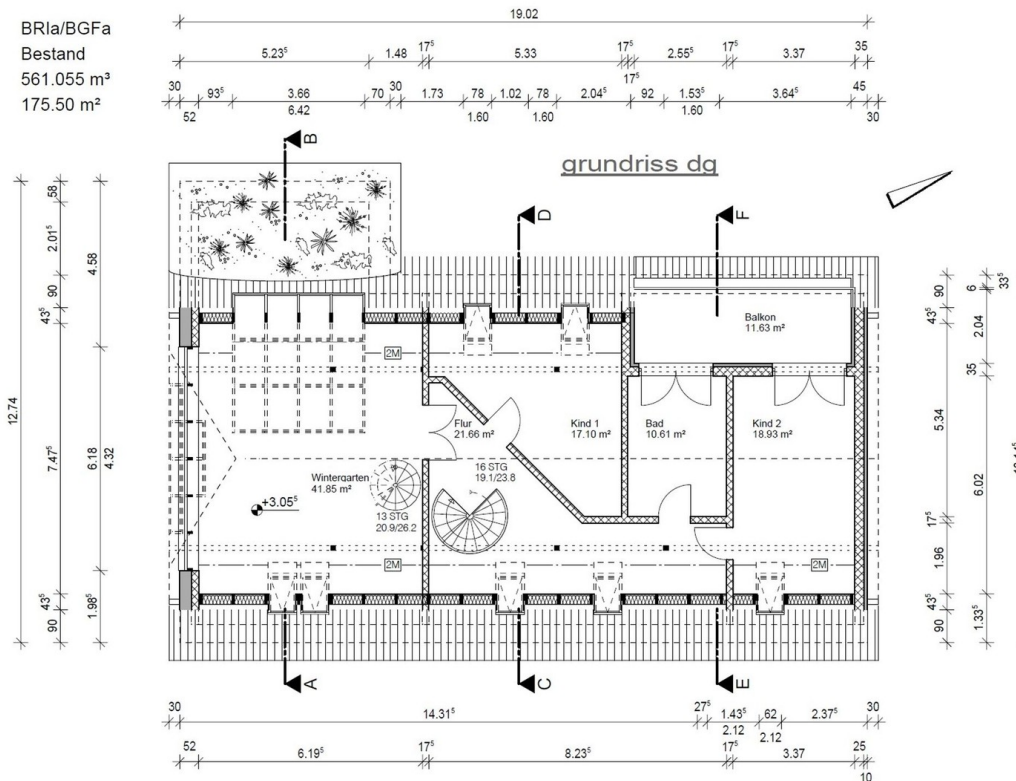
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse

BR1a/BGFa
Bestand
704.242 m³
208.05 m²



BR1a/BGFa
Bestand
561.055 m³
175.50 m²



Exposé - Grundrisse

