

Exposé

Einfamilienhaus in Hamfelde

**Courtagefrei: Bezugsfertiges, kernsaniertes
Einfamilienhaus mit Erweiterung, Feldrandlage**



Objekt-Nr. OM-446603

Einfamilienhaus

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:
Fr. Neumann

22929 Hamfelde
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1900	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.564,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	1	Badezimmer	2
Zimmer	5,50	Carports	1
Wohnfläche	140,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus mit Erweiterung (1998), am ruhigen Ortsrand gelegen, mit freiem Blick in die Natur (Feldrandlage), verbindet den Charme eines Hauses aus der Jahrhundertwende mit modernem Wohnkomfort und guter Energiebilanz – perfekt für Familien, die Platz, Ruhe und Lebensqualität suchen.

Schon beim Eintreten empfängt Sie eine warme, offene Atmosphäre. Sichtbare Holzbalken, hochwertige Materialien und durchdachte Details schaffen ein Zuhause mit Charakter.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herz des Hauses:

Ein knisternder Kamin, Fußbodenheizung und der fließende Übergang vom Ess- und Wohnbereich zur modernen offenen Küche mit Kücheninsel, laden zu gemeinsamen Stunden ein – ob gemütlicher Abend oder lebendiges Familienleben.

Der Garten - vielfältig, geräumig und pflegearm angelegt

Eine große Terrasse lädt zum Verweilen an langen Sommerabenden ein.

Das weitläufige, komplett eingezäunte Grundstück bietet Privatsphäre und Raum für alles, was das Leben draußen schön macht.

Und immer der Blick ins Grüne (Richtung Feldrand).

Ein Doppelcarport mit Schuppen und weitere Stellmöglichkeiten befinden sich neben und hinter dem Haus. Sie gelangen mit Ihren Einkäufen direkt ins Haus.

Ausstattung

Viel Platz und flexible Raumnutzung auf ca. 140 m² Wohnfläche und gehobene Ausstattung

5,5 Zimmer zzgl. Nutzfläche

Offenes Erdgeschoss mit Wohn-, Ess- und Küchenbereich

mehrere geräumige Zimmer, flexibel nutzbar als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice, Sport- oder Ankleidezimmer

zwei Tageslichtbäder (Dusche, Badewanne)

Teilkeller und zusätzliche Räume mit viel Stauraum für Vorräte, die Heizung, Waschmaschine, Trockner, Garderobe und mehr

Laufend modernisiert, kernsaniert und sehr gepflegt, bezugsfertig

Moderne Bäder

Schnelles Internet durch Glasfasernetz

Gasheizung, Fußbodenheizung & Kamin

Energieklasse D (115,4 kWh/m²)

massive Bauweise, Dämmung gehoben (Einblasdämmung)

isolierverglaste Fenster

neu angelegter Garten (2024-2025)

sonnige Südwest-Terrasse

geräumiges Gartenhaus (2025), noch ungenutzt

Obstbäume, sep. Gemüsegarten, Hochbeete (2025)

Doppelcarport mit Schuppen und zusätzliche Stellfläche für PKW

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Dieses Einfamilienhaus vereint historischen Charme, großzügigen Wohnraum und eine herzliche und kinderfreundliche Dorfgemeinschaft.

Durch seine energieeffiziente Bauweise, sorgt das Haus für nachhaltiges und kostensparendes Wohnen, heute und in der Zukunft.

Lage

Ländliche Idylle, mit freundlicher Nachbarschaft und bester Anbindung

Ruhig gelegen und doch gut angebunden: In wenigen Minuten erreichen Sie Tritttau mit allem für den täglichen Bedarf. Es gibt diverse Busverbindungen/Schulbusse. Auch Hamburg ist in ca. 25 Minuten erreichbar.

Ankommen in Hamfelde

Nicht nur die direkten Nachbarn machen es einem leicht, in Hamfelde anzukommen. Als neue Bewohner werden Sie in der Dorfgemeinschaft mit offenen Armen empfangen.

Es finden regelmäßig Feste für Kinder und Erwachsene statt.

Direkt vor der Tür beginnt die Natur – Felder, Wälder, Seen und zahlreiche Wege für Spaziergänge, Radtouren oder einfach zum Durchatmen.

Sport und Kultur

In Hamfelde kann man ein kleines Yogastudio und das Hamfelder Mühlen-Café besuchen, es gibt ein Gemeindehaus mit Büchertausch, die freiwillige Feuerwehr, einen großen Sportplatz mit Spielplatz und einen Angelverein. Ein Hotel befindet sich im Umbau.

Aktivitäten in der Umgebung

Öffentliche Feste finden auch regelmäßig in Tritttau statt. Es gibt Ausstellungen in der Tritttauer Mühle, Sportvereine, zwei Fitnessstudios und ein Boxstudio. Ein Highlight ist der Weihnachtsmarkt im Nachbarort Gut Basthorst. Ca. 20 min entfernt gibt es ein kleines Kino in Schwarzenbek.

Bezugsfrei nach Vereinbarung – Verkauf von privat!

Wir bitten von Makleranfragen abzusehen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	115,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Rückansicht m. Umgebung

Exposé - Galerie



EFH Vorderansicht Vorgarten



Seitenansicht Auffahrt

Exposé - Galerie



Küche m. Kücheninsel EG



Küche Blick Vorratsraum-Bad

Exposé - Galerie



Wohnzimmer-Sportzimmer EG



Esszimmer, Kamin EG

Exposé - Galerie



Wannenbad EG



Treppe ins 1. OG

Exposé - Galerie



Flur 1. OG



Kind-Büro-Gäste 1. OG

Exposé - Galerie



Kind-Ankleide-Alkoven 1. OG



Schlafzimmer 1. OG hinten

Exposé - Galerie



Duschbad 1. OG



Terrasse Sommer

Exposé - Galerie



Garderobe EG



Heizung-Wäsche EG

Exposé - Galerie



Garten-Blick Feldrand



Terrasse Sommer II



Blumenbeet Sommer

Exposé - Galerie



Gemüsegarten Sommer



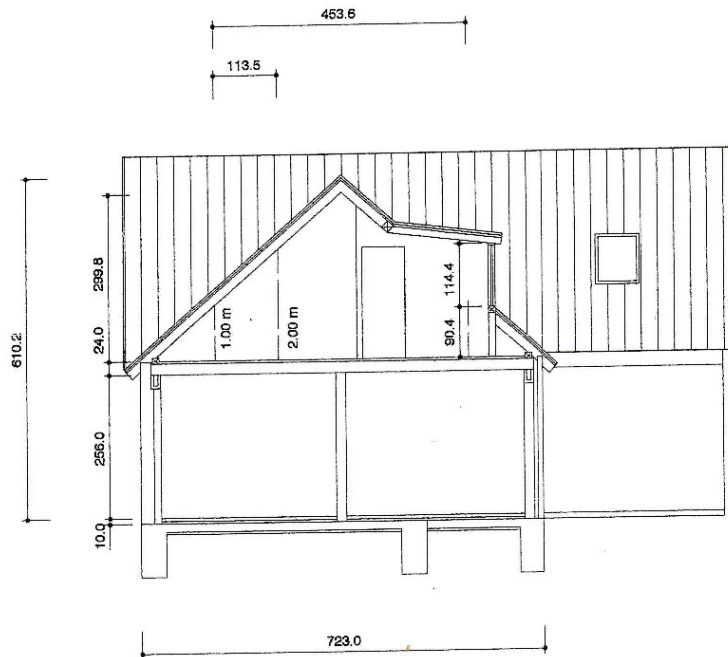
Hund Katze fühlen sich wohl

Exposé - Grundrisse



Dipl.-Ing. Anke Wechsung Architektin	
Lange Reihe 103 20099 Hamburg Tel/Fax 040 - 280 48 12	
Bauvorhaben	Datum
Erweiterung eines Anbaus an bestehendem EFH	02.05.1998
Mühlenstr. 12, 22929 Hamfelde	Gez.
	sti
Auftraggeber	Nummer
Fam. Kay Langbehn	0060101
Mühlenstr. 12, 22929 Hamfelde	Masstab
	1 : 1000
Gegenstand	Signatur
Übersichtsplan	<i>Wechsung</i>

Exposé - Grundrisse



Dipl.-Ing. Anke Wechsung Architektin	
Lange Reihe 103 20099 Hamburg Tel/Fax 040 - 280 48 12	
Bauvorhaben	Datum
Erweiterung eines Anbaus an bestehendem EFH	02.04.1998
Mühlenstr. 12, 22929 Hamfelde	Gez.
	sti
Auftraggeber	Nummer
Fam. Kay Langbehn	0060105
Mühlenstr. 12, 22929 Hamfelde	Maßstab
	1 : 100
Gegenstand	Signatur
Schnitt A-A	<i>Wechsung</i>

Exposé - Grundrisse

Dipl.-Ing. Anke Wechsung
Architektin
Lange Reihe 103, 20099 Hamburg
Telefon+Telefax 040 - 280 48 12

Bauvorhaben Erweiterung eines Anbaus an bestehendem EFH
Mühlenstr. 12, 22929 Hamfelde

Bauherr Fam. Kay Langbehn
Mühlenstr. 12, 22929 Hamfelde

BERECHNUNG DER WOHN-/NUTZFLÄCHEN

EG	Flur	1,010 x 2,010	= 2,03 qm
	Abstellraum	2,010 x 2,010	= 4,04 qm
	HWR / Heizung	3,135 x 2,260	= 7,09 qm
	Küche	3,135 x 4,385 + 1,160 x 2,315/2	= 12,40 qm
	Bad	3,135 x 2,260 - 1,090 x 1,090/2	= 6,49 qm
	Abstellraum	3,135 x 1,760 - 1,090 x 1,090/2	= 4,92 qm
	EG gesamt		36,97 qm
DG	Zimmer	3,810 x 2,680 - 3,810 x 1,135/2 + 1,150 x 4,575 + 1,480 x 3,000 + 1,575 x 1,135/2	= 18,64 qm
	Bad	2,500 x 2,580 - 2,500 x 1,135/2	= 5,03 qm
	Flur	1,835 x 2,150 - 1,835 x 1,135/2	= 2,90 qm
	DG gesamt		26,57 qm
Wohn-/Nutzfläche geplanter Anbau gesamt:			63,54 qm

Exposé - Grundrisse

Dipl.-Ing. Anke Wechsung
Architektin
Lange Reihe 103, 20099 Hamburg
Telefon+Telefax 040 - 280 48 12

Bauvorhaben Erweiterung eines Anbaus an bestehendem EFH
Mühlenstr. 12, 22929 Hamfelde

Bauherr Fam. Kay Langbehn
Mühlenstr. 12, 22929 Hamfelde

BERECHNUNG DER GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ

Geschoßfläche EG	$7,28 \times 10,505 + 7,23 \times 6,875$	126,18 qm
Geschoßfläche DG	entfällt, da kein Vollgeschoß, siehe Nachweis der Eingeschossigkeit	
Geschoßfläche gesamt		<u>126,18 qm</u>
Grundstücksfläche		1.564,00 qm
GFZ	= Geschoßfläche / Grundstücksfläche	
	$= 126,18 \text{ qm} / 1.564,00 \text{ qm}$	0,08

Exposé - Grundrisse

Dipl.-Ing. Anke Wechsung
Architektin
Lange Reihe 103, 20099 Hamburg
Telefon+Telefax 040 - 280 48 12

Bauvorhaben Erweiterung eines Anbaus an bestehendem EFH
Mühlenstr. 12, 22929 Hamfelde

Bauherr Fam. Kay Langbehn
Mühlenstr. 12, 22929 Hamfelde

NACHWEIS DER EINGESCHOSSIGKEIT

Bruttogeschoßfläche EG: $7,28 \times 10,505 + 6,875 \times 7,23$ **126,18 qm**

Geschoßfläche DG mit mehr als 2,30 m Höhe, gemessen von OKFF DG bis Außenhaut der Dachfläche:

Vorderhaus	2,86 x 10,505	30,04 qm
Anbau	2,27 x 9,085	20,62 qm
Gaube	1,48 x 3,00	4,44 qm
gesamt:		55,10 qm

Berechnung nach der 75%-Regelung:

$126,18 \times 0,75 = 94,64 \text{ qm} > 55,10 \text{ qm}$,

das Dachgeschoß ist demnach kein Vollgeschoß.

Exposé - Grundrisse

Dipl.-Ing. Anke Wechsung
Architektin
Lange Reihe 103, 20099 Hamburg
Telefon+Telefax 040 - 280 48 12

Bauvorhaben Erweiterung eines Anbaus an bestehendem EFH
Mühlenstr. 12, 22929 Hamfelde

Bauherr Fam. Kay Langbehn
Mühlenstr. 12, 22929 Hamfelde

BERECHNUNG DES UMBAUTEN RAUMES

Anbau EG	6,875 x 7,23 x 3,02	150,11 cbm
	+	
Anbau DG	6,875 x 7,23 x 2,99/2	74,31 cbm
	+	
Dachkeil Anschluß an vorh. Dach	7,23 x 3,255 x 2,99/4	17,59 cbm
	+	
Gaube DG	3,00 x 2,385 x 1,02/2	3,65 cbm
Gesamt umbauter Raum des geplanten Anbaus:		<u>245,66 cbm</u>

Exposé - Grundrisse

Dipl.-Ing. Anke Wechsung
Architektin
Lange Reihe 103, 20099 Hamburg
Telefon+Telefax 040 - 280 48 12

Bauvorhaben Erweiterung eines Anbaus an bestehendem EFH
Mühlenstr. 12, 22929 Hamfelde

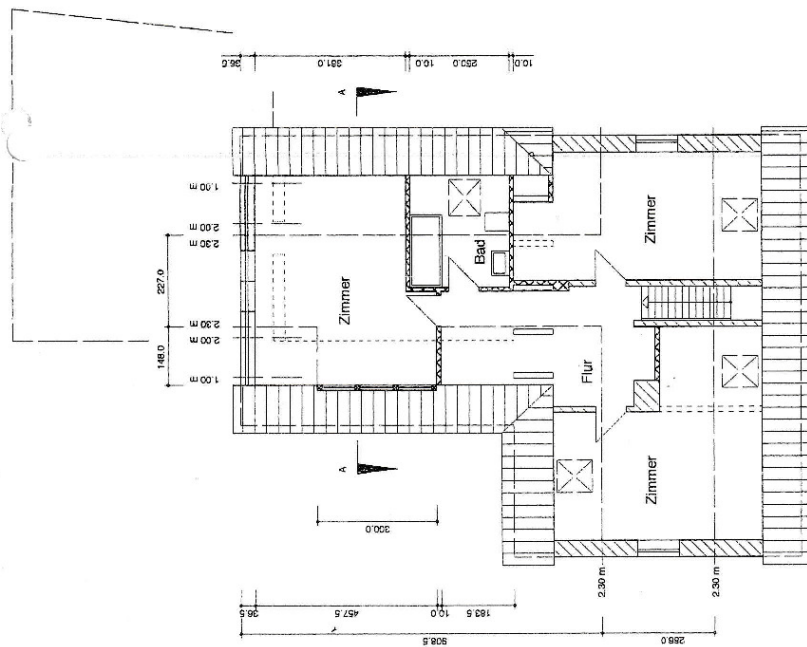
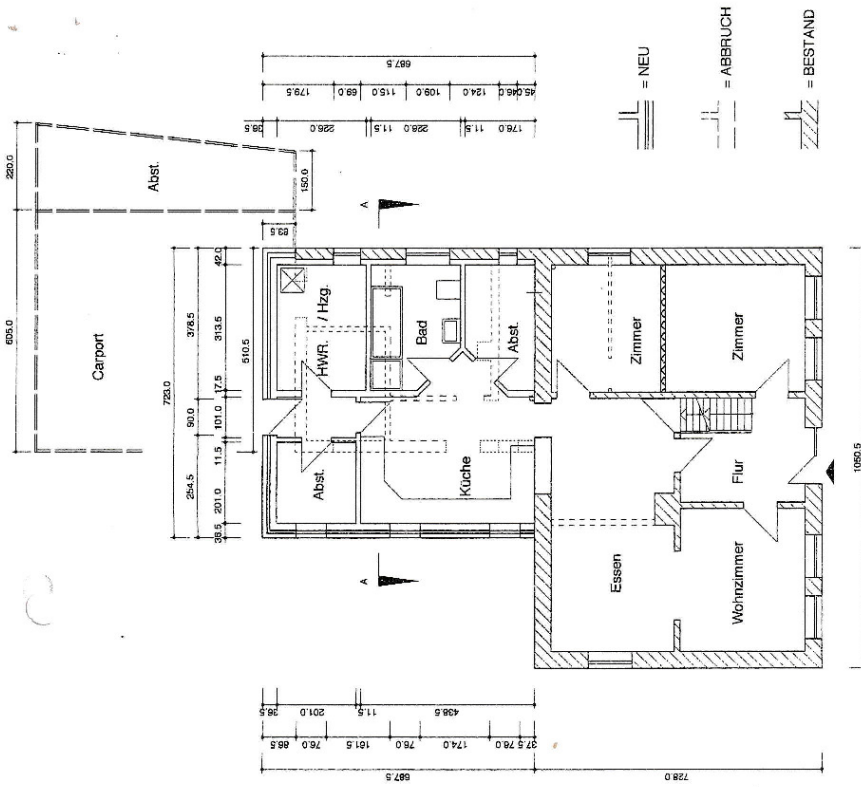
Bauherr Fam. Kay Langbehn
Mühlenstr. 12, 22929 Hamfelde

BERECHNUNG DER GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ

vorh. Haus	7,28 x 10,505	76,47 qm
Anbau nach Erweiterung	7,23 x 6,875	49,71 qm
vorh. Carport	6,05 x 6,60 - 5,105 x 0,835	35,67 qm
vorh. Abstellraum am Carport	$(2,20 + 1,50)/2 \times 6,60$	12,21 qm
bebaute Fläche gesamt		<u>174,06 qm</u>
Grundstücksfläche		1.564,00 qm

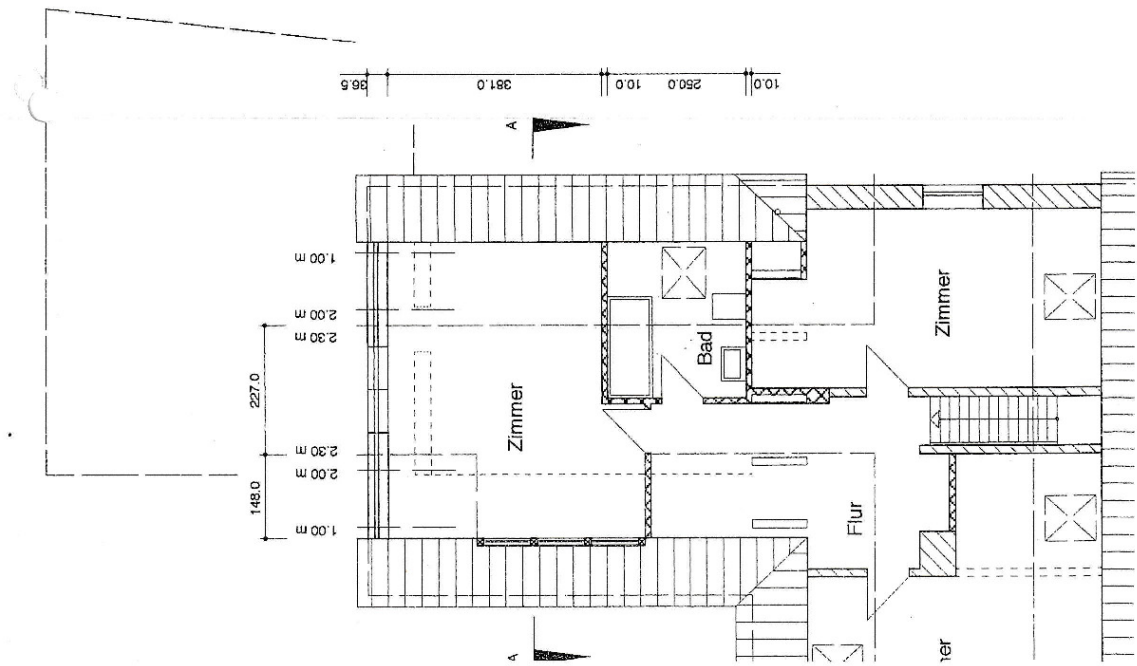
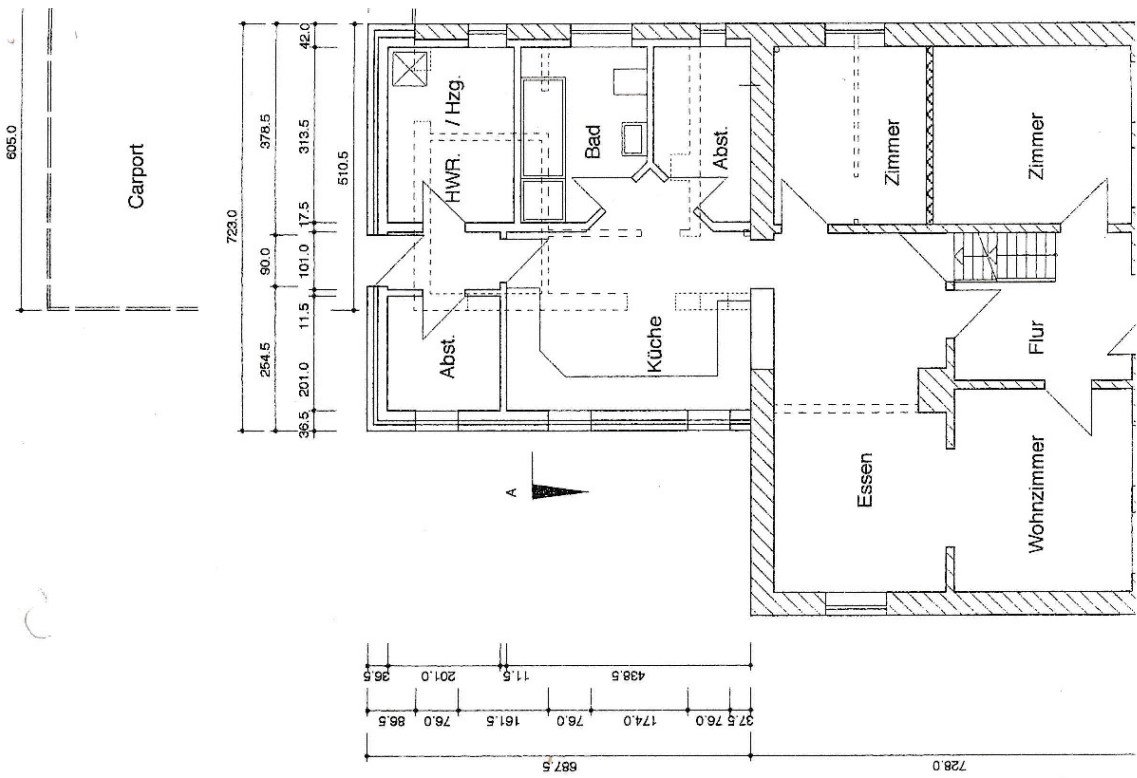
GRZ = bebaute Fläche / Grundstücksfläche
= 174,06 qm / 1.564,00 qm = 0,11

Exposé - Grundrisse



Dipl.-Ing. Anke Wechsung Architektin	
Standort Langer Reihe 103 20089 Hamburg	Telefon 04103 2064 4112
Erweiterung eines Anbaus an bestehendem EFH Mühlenstr. 12, 22929 Hamfelde	
Gezeichnet SI	Datum 02.04.1998
Auftraggeber Fam. Kay Langbehn	
Mühlenstr. 12, 22929 Hamfelde	
Gezeichnet SI	Skizzen 1 : 100
Grundrisse EG und DG	

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

