

Exposé

Landhaus in Schaalby/ Ortsteil Moldenit

Exklusiver Bungalow in Schaalby (OT Moldenit) - Energie A+, PV-Anlagen, Geothermie - Provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-455563

Landhaus

Verkauf: **729.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Ratzke

24882 Schaalby/ Ortsteil Moldenit
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	3.200,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	196,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	202,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieser außergewöhnliche Winkelbungalow verbindet ruhiges Landleben in attraktiver Schleinähe mit schneller Anbindung zur Kreisstadt Schleswig.

Die Immobilie befindet sich in der Gemeinde Schaalby (Ortsteil Moldenit) und ist nur etwa 8 Autominuten von Schleswig entfernt. Dort stehen Ihnen sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung – darunter Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie diverse Restaurants bzw. kulturelle Veranstaltungsmöglichkeiten.

Schaalby selbst hat neben einem Kindergarten auch eine Grundschule.

Das im Jahr 1999 erbaute Einfamilienhaus bietet auf der Erdgeschossesebene mit ca. 196 m² Wohnfläche ein großzügiges und durchdachtes Raumkonzept. Der Winkelgrundriss schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und öffnet den lichtdurchfluteten Wohnbereich zur großen Südwest Terrasse, die zum Verweilen einlädt.

Das Haus verfügt neben der offenen Wohnküche, der ebenfalls offenen Diele sowie 2 Vollbäder und 1 Gäste-WC noch über 5 weitere Zimmer.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die moderne und äußerst effiziente Energietechnik.

Die Kombination aus Erdwärme (Geothermie-Solebohrung), umfangreichen Photovoltaikanlagen, Batteriespeicher und Notstromschaltung ermöglicht ein weitgehend autarkes sowie sehr kosteneffizientes Wohnen.

Die Photovoltaikanlagen erzielen einen Jahresertrag von etwa 22.000 kWh. Durch die

Einspeisevergütung werden derzeit sämtliche laufende Haus- und Grundstückskosten mehr als gedeckt, was diese Immobilie besonders wirtschaftlich macht.

Mit einem Energieverbrauch von nur 21,6 kWh/(m²*a) erreicht das Gebäude die

Energieeffizienzklasse A+ und gehört damit zu den besonders energieeffizienten Wohnimmobilien.

Zusätzlich bietet das Haus Potenzial zur Schaffung einer Einliegerwohnung, wodurch es sich ideal zum Mehrgenerationenwohnen, zur Schaffung eines Gäste-/ Bürotrakts oder zu einer teilweisen Vermietung eignet.

Zum großzügigen Anwesen gehört außerdem ein umfangreicher zweistöckiger Garagentrakt mit Platz für bis zu 4 Fahrzeugen sowie umfangreichen Abstell- und Lagerflächen.

Dort wurde eine Wall-Box für die Aufladung von E-KFZ installiert.

Das ca. 3.200 m² große Grundstück bietet viel Privatsphäre, großzügige Freiflächen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Garten, Freizeit und Hobby.

Die Nähe zur Schlei sowie zur Ostseeküste, zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie vielfältige Freizeit- und Sportangebote in der Region machen die Lage besonders attraktiv – ideal für alle, die naturnah und dennoch zentral leben möchten.

Diese seltene Gelegenheit spricht Paare, Familien sowie Rentner gleichermaßen an, die großzügiges Wohnen, moderne Energietechnik und naturnahes Leben in unmittelbarer Stadtnähe miteinander verbinden möchten.

Ausstattung

Ausstattung & Energie

- Fußbodenheizung
- Große Südwest-Terrasse
- Erdwärme / Geothermie-Solebohrung
- Photovoltaikanlagen
- Jahresertrag ca. 22.000 kWh
- Einspeisevergütung aktuell ca. durchschnittlich 550,-€ monatlich (!)
- Batteriespeicher
- Notstromschaltung – autarker Betrieb möglich
- Holzofen
- Danfoss Smart-Home-Steuerung
- Glasfaseranschluss bis zu 1.000 Mbit
- Energieeffizienzklasse A+ (21,6 kWh/m²*a)

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Gemeinde Schaalby liegt in einer besonders attraktiven Region nahe der Schlei. Die Kreisstadt Schleswig ist in nur etwa 8 Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Ärzten, Apotheken und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten.

Schaalby selbst verfügt über eine Grundschule und einen Kindergarten.

Die Nähe zum Ostseefjord Schlei und zur Ostseeküste machen diese Lage besonders reizvoll. Sie leben dort, wo andere Urlaub machen.

Zudem besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit regelmäßigen

Busverbindungen nach Schleswig und Kappeln.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	21,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Haus

Exposé - Galerie



Haus



Exposé - Galerie



Haus



Haus

Exposé - Galerie



Haus



Haus

Exposé - Galerie



Terrassenbereich



Terrassenbereich

Exposé - Galerie



Terassenbereich



Exposé - Galerie



Haus



Haus

Exposé - Galerie

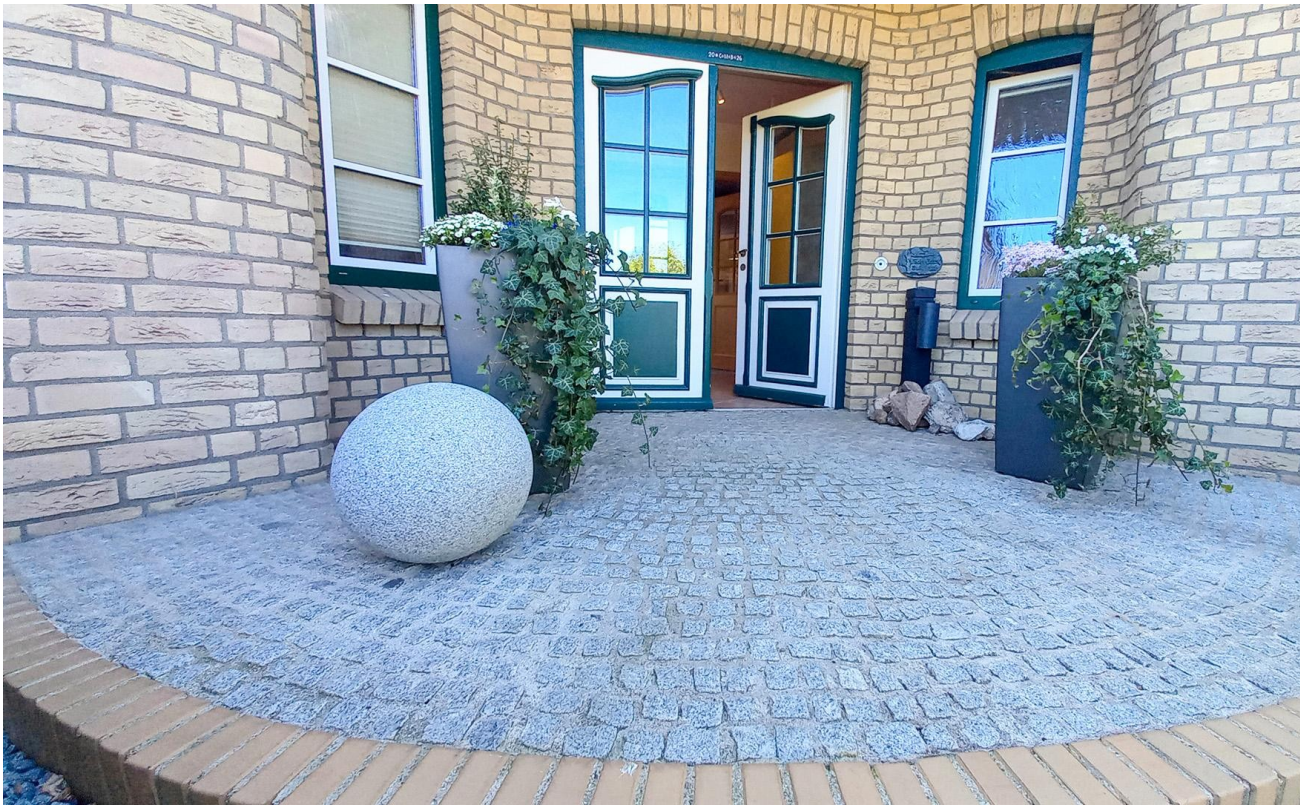


Haus



Garagentrakt

Exposé - Galerie



Haupteingang



Haupt- und Nebeneingang

Exposé - Galerie



Küche



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

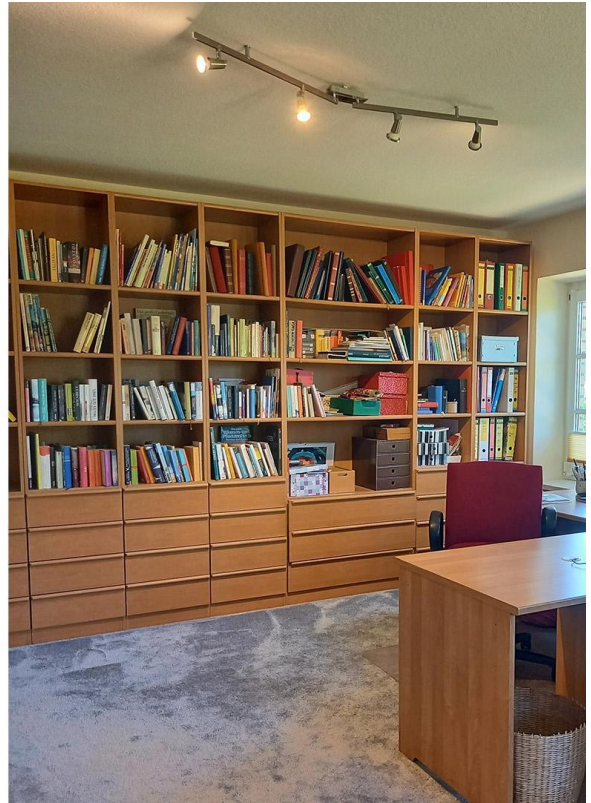


Holzofen zentral



Flurbereich

Exposé - Galerie



Arbeitsraum



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Vollbad



Gäste WC



HWR mit 2. Küche

Exposé - Galerie

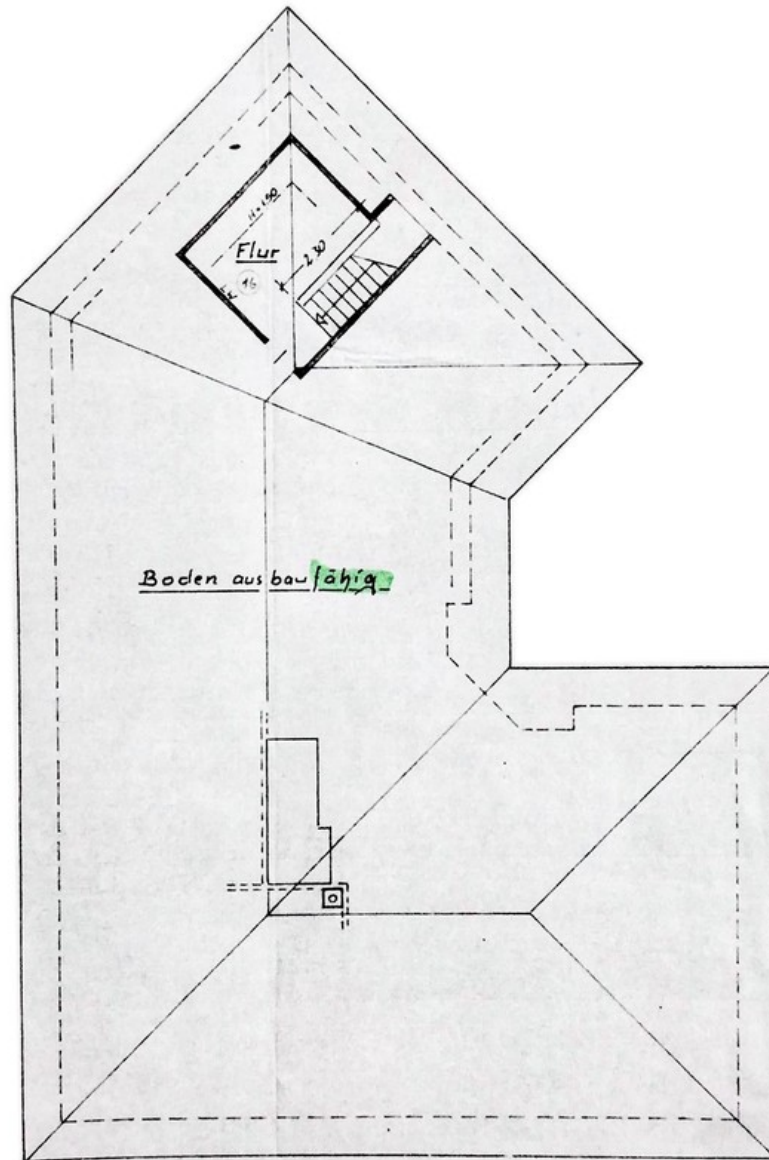


Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

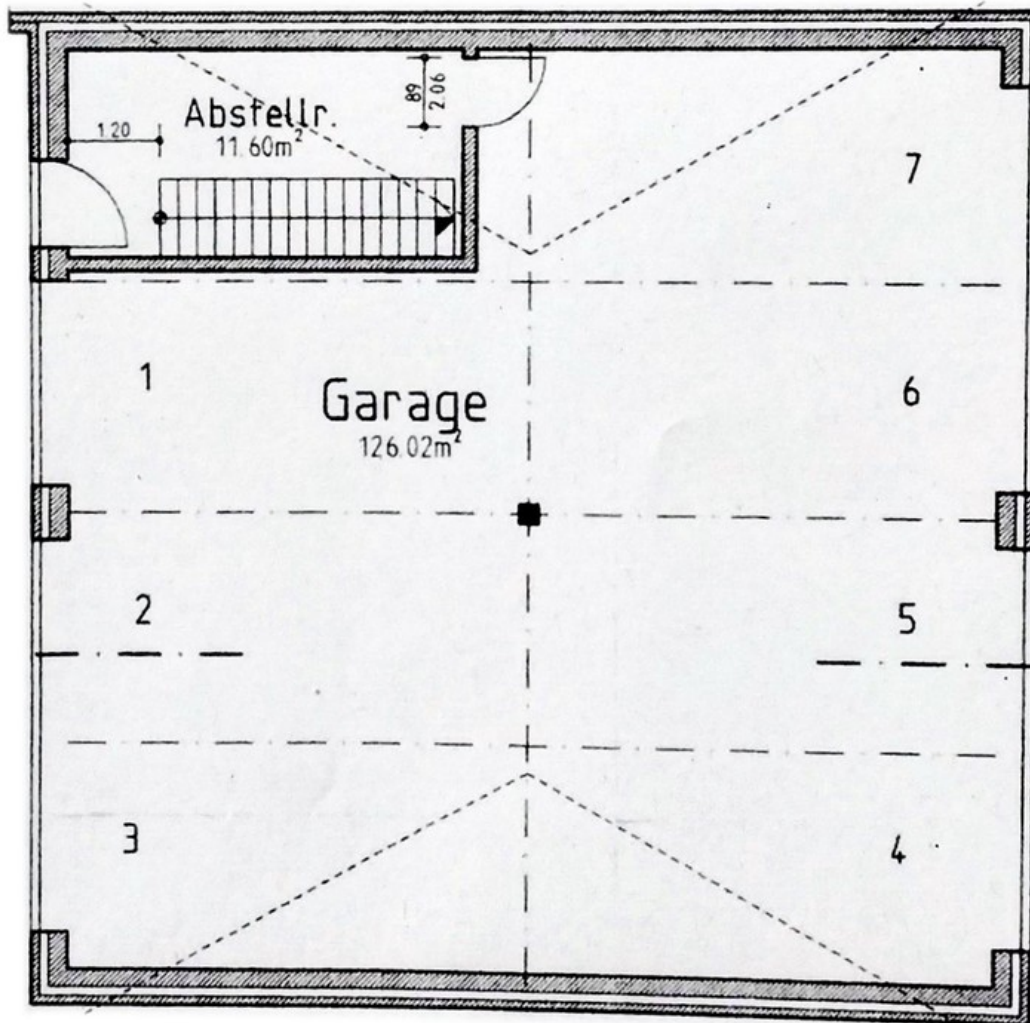
Grundriss ausbaufähiges Dachgeschoss



Grundriss Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse

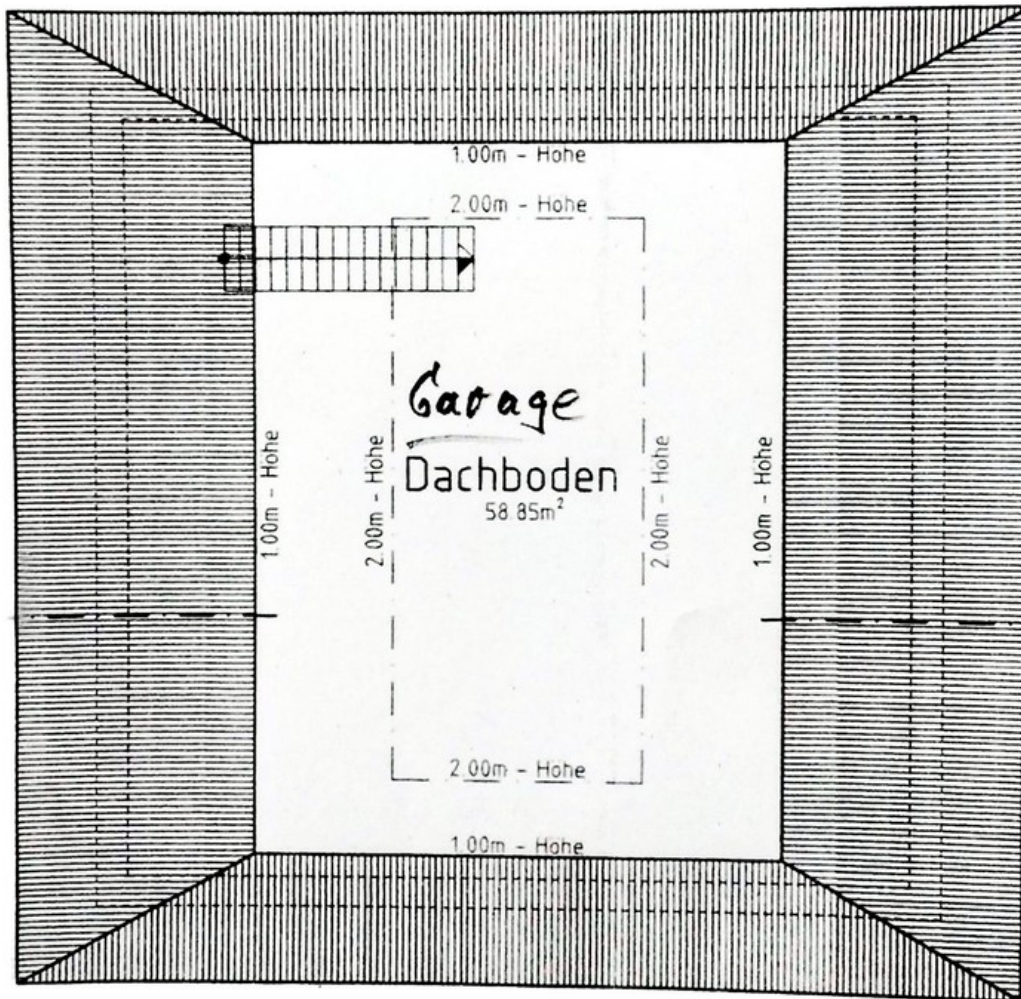
Grundriss Garage Erdgeschoss



Grundriss Garage Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse

Grundriss Garage Dachgeschoss



Grundriss Garage Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registrierungsnummer: SH-2025-005998855

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen: 12,1 kg CO₂-Äquivalent/(m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 21,6 kWh/(m²a)
 Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 38,9 kWh/(m²a)

Anforderungen gemäß GEG:

Endenergiebedarf	ist/wert	38,9 kWh/(m ² a)	Anforderungswert	153,9 kWh/(m ² a)
Energetische Qualität der Gebäudeteile	ist/wert	0,56 W/(m ² K)	Anforderungswert	0,56 W/(m ² K)

Sonderlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen): 21,6 kWh/(m²a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch passives Erdwärmepotential nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis f GEG

Hausübergabestation (Wärmepumpe) (§ 71e)

Wärmepumpe (§ 71c)

Stromerzeugung (§ 71d)

Solarthermische Anlage (§ 71g)

Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-diesel (§ 71f,g)

Wassermenge-Hybridheizung (§ 71h)

Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)

Solarthermie-Wärmepumpe (§ 71j)

Dezentrale, elektrische Wärmewasserversorgung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹ am Wärmebedarf	Anteil EE ² an der Stromerzeugung
Summe	0 %	0 %

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹
Summe	0 %

weitere Erträge und Erdleistungen in der Anlage

Summe	0 %
-------	-----

Vergleichswerte Endenergie

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 angegebenen Werte können sich unterscheiden, wenn die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 08.10.2035 Registrierungsnummer: SH-2025-005998855

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse			
Gebäudeteil	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude	1999		
Baujahr Wärmegeräte	2024		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudefläche (A _G)	201,9 m ² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung	Strom-Mix		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gezielte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionssichtige Klimaanlagen	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitstermin der Inspektion:	
Anlass der Ausfertigung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf		

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 Gebäudeteilfläche nach § 8 GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erfüllungen – siehe Seite 6). 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 teilweise:

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 beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)	Christian Lemke Sachverständigenmeister Neuberender Weg 11 24578 Itzehoe Telefon: 0 46 26 / 4 04 09 14	Unterschrift des Ausstellers
Christen Lemke Gebäudeenergieberater i. H. Neuberender Weg 11 24579 Itzehoe		Ausstellungsdatum: 08.10.2025

Energieausweis aktuell