

# Exposé

## Einfamilienhaus in Norderstedt

### Exklusive Rarität: Eichenfachwerk-Einfamilienhaus an der Stadtgrenze Hamburg/Norderstedt



Objekt-Nr. **OM-456953**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **890.000 €**

22851 Norderstedt  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	800,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Echt norddeutsch! Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von 800 qm in bester Lage – direkt an der Stadtgrenze Hamburg/ Norderstedt-Glashütte. Die zentrale, aber dennoch ruhige Wohnlage verbindet die Vorzüge urbaner Infrastruktur mit dem Charme naturnaher Umgebung.

Das im Jahr 1992 erbaute Eichenfachwerkhaus besticht durch seine einzigartige Bauweise und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 150 qm, verteilt auf drei hochwertig ausgebauten Ebenen. Das Haus ist voll unterkellert und energetisch auf hohem Niveau: Die Energieeffizienzklasse liegt genau zwischen C und D, sodass Sie von einem modernen und dennoch charmanten Wohnkonzept profitieren.

Bereits beim ersten Blick offenbart sich der friesisch-maritime Charakter des Hauses: Die Gefache wurden mit historischen Klinkersteinen ausgemauert und erinnern an die traditionelle Architektur der Friesen Fachwerkhäuser auf den Nordseeinseln – robust, zeitlos und von echter norddeutscher Seele durchdrungen. Der Stil dieses Hauses wird konsequent im Inneren fortgeführt. Typische Stilelemente wie Sprossenfenster, Pitchpine Dielenböden, freiliegende Deckenbalken und ein offener Kamin verleihen dem Haus eine besondere Wohlfühlatmosphäre, natürliche Materialien und eine fein abgestimmte Farbwelt schaffen eine wohnliche, ruhige Atmosphäre.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich und eine Wohnküche eines Markenherstellers. Hier kochen und genießen Sie auf höchstem Niveau dank Granit-Arbeitsflächen, sechs Zonen Gasherd und Profiabluftsystem.

Hinter der Eingangsdoppelflügeltür befindet sich der stilvolle Dielenbereich mit offener Galerie sowie ein Gästebad. Die massive, offene Holzwangentreppe führt Sie ins Dachgeschoss. Dort befinden sich das großzügige Schlafzimmer (eine raumhohe Öffnung bis in den First ist möglich) sowie zwei weitere Kinder /Gäste/ Arbeitszimmer und ein modernes Bad. Der ausgebauter Spitzboden beherbergt ein weiteres gemütliches Zimmer. Das Untergeschoss überzeugt mit fast 90 qm zusätzlicher Nutzfläche.

Die mit historischem Kopfsteinpflaster gestaltete Auffahrt vor dem 40 qm großen Nebengebäude unterstreicht den typisch norddeutschen Hofcharakter des vorderen Grundstücksbereiches. Der vollständig eingefriedete Garten mit drei weiteren, tlw.überdachten, Terrassenplätzen garantiert absolute, uneinsehbare Privatsphäre.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Liebe Kaufinteressenten,

da uns ein transparenter und angenehmer Verkaufsprozess wichtig ist, bitten wir darum, nach Möglichkeit bereits einen Bonitäts- oder Finanzierungsnachweis mitzusenden. Interessenten mit einem soliden und nachvollziehbaren Finanzierungsnachweis können bei der Bearbeitung und Kontaktaufnahme bevorzugt berücksichtigt werden.

Vielen Dank für Ihr Verständnis und Ihr Interesse an unserem Zuhause.

## Lage

Das großzügige Grundstück ist harmonisch in eine sehr ruhige Wohnlage eingebettet. Alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens sind in unmittelbarer Nähe: Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Schulen, weitläufige Waldgebiete sowie attraktive Laufstrecken sind nur wenige Minuten entfernt. Eine hervorragende Anbindung an den HVV mit Bus- und Bahnverbindungen rundet das Angebot ab.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	101,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



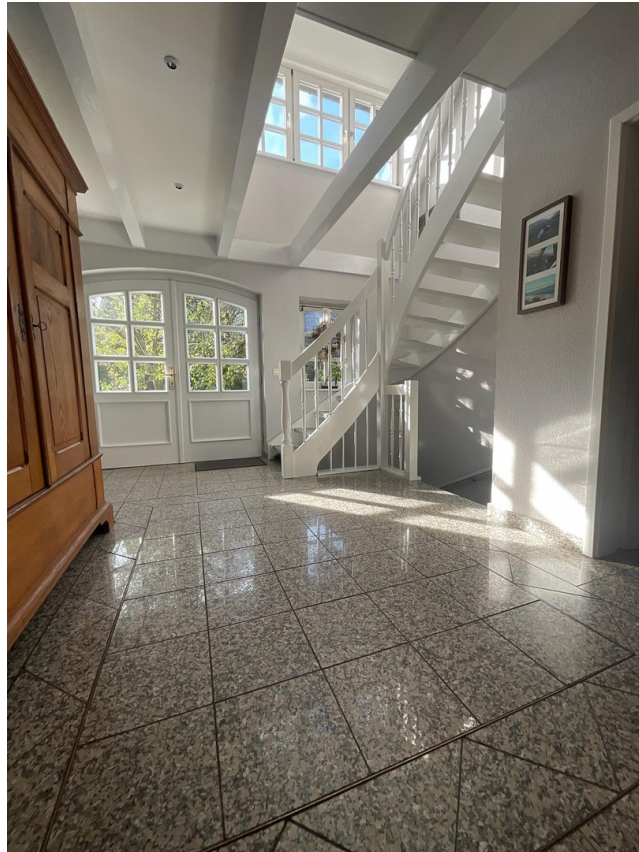
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



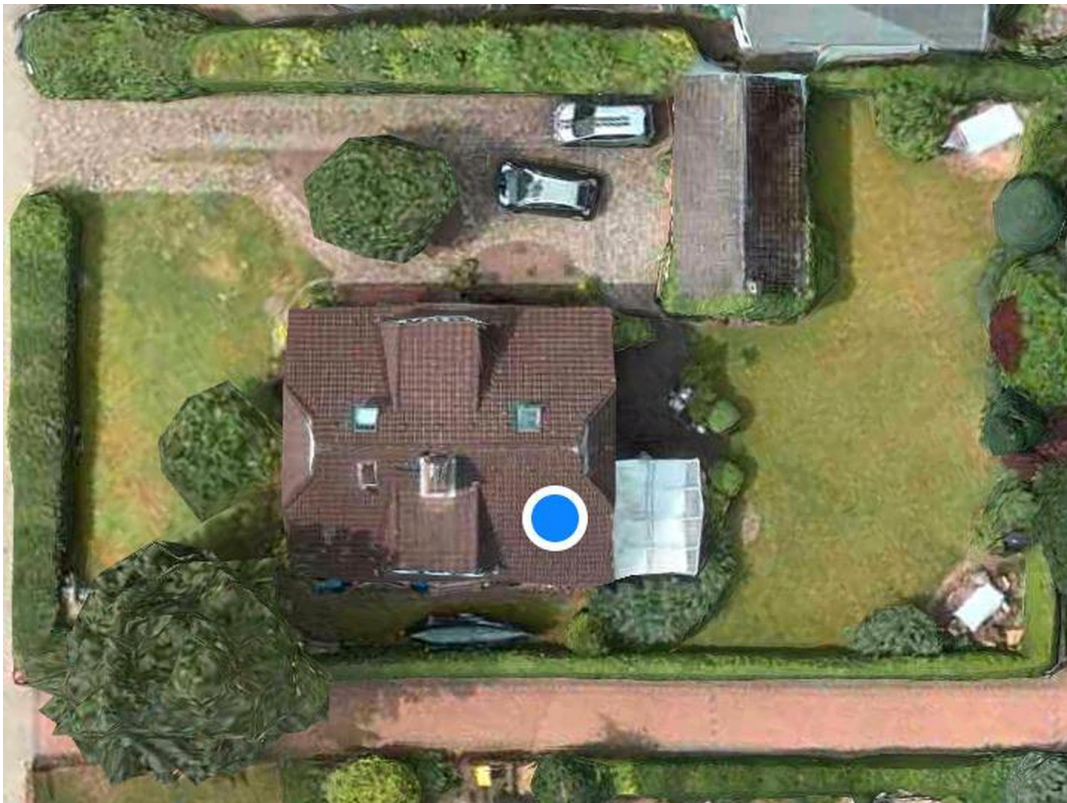
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

Mail 15:12 Mittwoch 27. Mai

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes **101,03 kWh/(m<sup>2</sup>·a)** Registriernummer <sup>2</sup> SH 2023-00534397 (oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

**Energieverbrauch**

Treibhausgasemissionen **24,25 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup>a)**

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes **101,03 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes **111,14 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe für Immobilienanzeigen) **101,03 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

**Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser**

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger <sup>2</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (BWh)	Anteil Warmwasser (BWh)	Anteil Heizung (BWh)	Klima faktor
01.07.2020	30.06.2023	Erdgas	1,10	50984,66	10077,24	40907,44	1,10

**Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>**

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kuppelpausale in kWh <sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

