

Exposé

Zweifamilienhaus in Hohn

**Neubau in Hohn – 2 moderne Wohneinheiten, einzeln
oder im Paket erwerbbar**



Neubau-Zweifamilienhaus
Lüttm Tüün 8 & 8a · 24806 Hohn

Objekt-Nr. **OM-460138**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **748.000 €**

Ansprechpartner:
Tobias-Jürgen Saß

24806 Hohn
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	459,00 m ²	Zustand	nach Vereinbarung
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	6,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	202,29 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In ruhiger Wohnlage von Hohn entsteht am Lütttn Tüün ein modernes Neubau-Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten. Das Objekt verbindet zeitgemäße Architektur, energieeffiziente Technik und ein flexibles Nutzungskonzept: ideal für Eigennutzer, Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanleger.

Dank moderner Wärmepumpe, guter energetischer Werte und durchdachter Grundrisse bietet das Haus langfristige Sicherheit, niedrige laufende Energiekosten und attraktive Vermietungsmöglichkeiten. Käufer profitieren von einem Neubau mit klarer Planung, erteilter Baugenehmigung und hochwertiger Ausführung.

Ausstattung

Das moderne Neubau-Wohnhaus wird hochwertig und zeitgemäß ausgestattet. Die Ausführung erfolgt auf Grundlage der Baubeschreibung und des Bauleistungsverzeichnisses. Besonders attraktiv: Je nach Baufortschritt können Käufer bei verschiedenen Ausstattungsdetails noch mitentscheiden und dem Objekt ihren persönlichen Stil geben.

Geplant beziehungsweise vorgesehen sind unter anderem:

moderne, energieeffiziente Bauweise

zwei separate Wohneinheiten

moderne Heiztechnik mit Wärmepumpe

Fußbodenheizung beziehungsweise zeitgemäßes Heizsystem gemäß Planung

helle Wohnbereiche mit durchdachter Raumaufteilung

moderne Bäder

hochwertige Fenster- und Türelemente

Bodenbeläge nach Bemusterung

Maler- und Oberflächenarbeiten nach vereinbartem Standard

Küchenbudget bis 5.000 € je Wohneinheit durch den Verkäufer enthalten

Bodenbeläge bis 30 € pro m² durch den Verkäufer enthalten

Stellplätze und Außenbereiche gemäß Planung

Käufer haben – abhängig vom Baufortschritt und der technischen Umsetzbarkeit – die Möglichkeit, bei Küche, Bodenbelägen, Fußleisten, Badgestaltung, Fliesen, Farben und weiteren Ausstattungsdetails mitzuwirken. Sonderwünsche oder höherwertige Ausstattungen können individuell abgestimmt werden und sind gesondert zu vereinbaren.

Käuferfreundliche Finanzierung über Concept-Free möglich

Provisionsfrei für Käufer, sofern du es so anbieten möchtest

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Hohn ist eine gewachsene Gemeinde im Kreis Rendsburg-Eckernförde und liegt angenehm ruhig im Herzen Schleswig-Holsteins. Der Ort verbindet ländliches Wohnen mit einer guten

regionalen Anbindung und bietet damit ein attraktives Umfeld für Familien, Paare, Berufspendler und Kapitalanleger.

Die Immobilie befindet sich in Lüttn Tüün, 24806 Hohn. Die Lage ist geprägt von einer ruhigen Wohnatmosphäre, gewachsener Nachbarschaft und einem naturnahen Umfeld. Gleichzeitig verfügt Hohn über eine solide Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Im Ortskern befinden sich unter anderem Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Grund- und Gemeinschaftsschule, Ärzte, Tierärzte und eine Apotheke.

Besonders attraktiv ist die zentrale Lage zwischen Natur und Stadt. Die Gemeinde Hohn liegt etwa 13 km von Rendsburg, ca. 30 km von Schleswig, rund 39 km von Eckernförde an der Ostsee und ca. 47 km von Kiel entfernt. Auch der Nord-Ostsee-Kanal bei Breiholz ist mit ca. 10 km schnell erreichbar.

Für Berufspendler und mobile Bewohner bietet Hohn eine gute Ausgangslage in Richtung Rendsburg, Schleswig, Kiel und die umliegenden Gemeinden. Gleichzeitig bleibt der Ort überschaubar, familienfreundlich und naturnah. Die Gemeinde zählt rund 2.734 Einwohner und gehört zum Amt Hohner Harde.

Durch die Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Grundversorgung, kurzen Wegen in die Region und naturnaher Umgebung eignet sich Hohn ideal für Menschen, die ein hochwertiges Zuhause abseits der Großstadtheftik suchen, ohne auf Alltagstauglichkeit und Erreichbarkeit verzichten zu müssen. Gerade für ein modernes Neubau-Zweifamilienhaus bietet diese Lage eine überzeugende Grundlage – sowohl zur Eigennutzung als auch als langfristig werthaltige Kapitalanlage.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



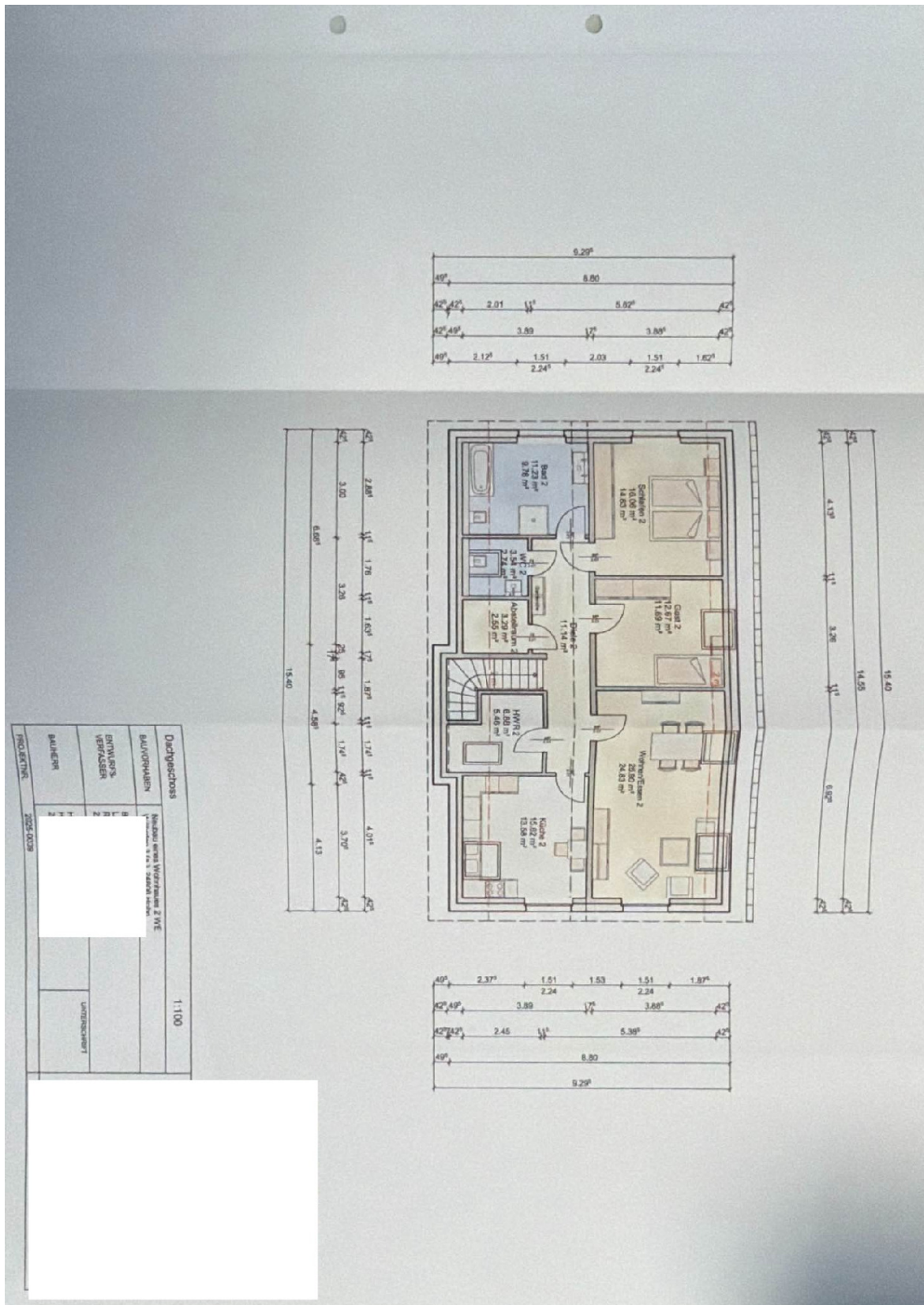
Außenvisualisierung
Lütttn Tüün 8 & 8a · 24806 Hohn

Exposé - Grundrisse



Erdbesch.	Nachtrag zum Verkaufsplan 2 WE	1:100
Bauherrschaft		
Entwurf		
Verfasser		
Bauherr		
Projekt Nr.	2024-0239	
Unterschrift		

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 11.02.2036

Registriernummer: _____

1

Gebäude

Gebäudetyp	Zweifamilienhaus		
Adresse	Wöhrden 3, 24806 Hohn		
Gebäudeteil ¹	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ²	2026		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{2,3}	2026		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _N)	225 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ²	Strom		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ²	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: Umweltwärme	Verwendung: Heizung; Warmwasser	
Art der Lüftung ²	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ²	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁴	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: _____	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung)		

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 Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). 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 freiwillig.
- 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 oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

**PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO
DOHRWARDT**
Raiffeisenstr. 1a www.ingenieurbuero-dohrwardt.de
25794 Pahlen Tel: 04803 92 33 077

Planungs- und Ingenieurbüro Dohrwardt
M.Eng. Lasse Dohrwardt,
Raiffeisenstraße 1a
25794 Pahlen

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 11.02.2026

¹nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

²Mehrfachangaben möglich

³bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁴Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

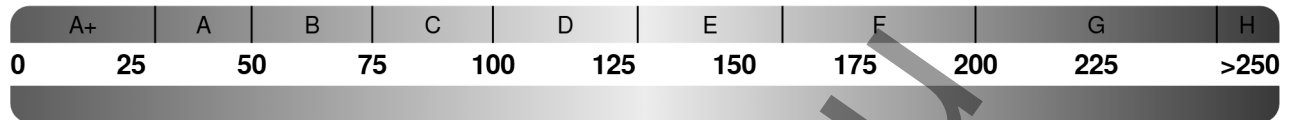
gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 , novelliert am 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

3

Energieverbrauch

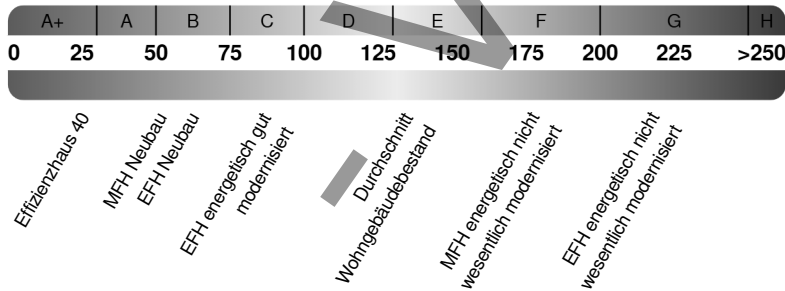


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Vergleichswerte Endenergie ²



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 GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, 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.

¹ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegevinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Dies ist in einer Energieberatung, die mit angepassten Randbedingungen rechnet und einen Verbrauchs-Bedarfs-Abgleich vornimmt, möglich.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zu erneuerbaren Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pauschaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt: Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.