

Exposé

Erdgeschosswohnung in Klein Rönnau

**Neubau - Gartenwohnung aus 2023 mit 54 m²
Privatgarten | A+ | provisionsfrei | nahe Ostsee &
Hamburg**



Objekt-Nr. **OM-460198**
Erdgeschosswohnung

Verkauf: **397.600 €**

Ansprechpartner:
Sonja Sommerfeld Immobilien

23795 Klein Rönnau
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	86,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Carports	1
Preis Garage/Stellpl.	0 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	282 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein Zuhause zum Ankommen.

Manche Orte fühlen sich vom ersten Moment vertraut an.

Vielleicht liegt es am warmen Licht, das durch die großen Fenster fällt.

An der Ruhe, die den Räumen eine besondere Klarheit schenkt.

Oder an dem Gefühl, angekommen zu sein - ohne erst renovieren oder planen zu müssen.

Diese hochwertige Neubau-Erdgeschosswohnung aus 2023 verbindet moderne Architektur mit einer stillen, entspannten Wohnatmosphäre. Die Wohnung wurde lediglich ca. 3 Monate bewohnt und präsentiert sich nahezu wie ein Erstbezug.

Auf rund 86 m² Wohnfläche entsteht ein Zuhause für Menschen, die Qualität spüren möchten: klare Linien, großzügige Räume, hochwertige Materialien und ein harmonischer Übergang zwischen Innenraum und Garten.

Die sonnige Terrasse und der ca. 54 m² große Gartenanteil mit Sondernutzungsrecht schaffen dabei etwas Seltenes:

das Gefühl eines kleinen Hauses - verbunden mit der Leichtigkeit modernen Wohnens.

Ausstattung

Wohnen mit Ruhe, Licht und Leichtigkeit.

Große Fensterflächen öffnen die Räume zum Grünen und lassen Tageslicht und Natur Teil des Wohngefühls werden.

Die moderne Ausstattung unterstreicht den zeitlosen Charakter der Wohnung:

großformatige Fliesen, Fußbodenheizung, dreifach verglaste Fenster sowie die energieeffiziente Wärmepumpe schaffen Komfort auf modernem Niveau.

Hier lebt man ruhig, klar gestaltet und dennoch hochwertig.

Ein Zuhause für Menschen, die Klarheit lieben.

Raum für Ihre individuelle Traumküche:

Die Wohnung bietet Ihnen die Möglichkeit, den Küchenbereich ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die ursprünglich verbaute Küche wurde nach dem Erstbezug entfernt, sämtliche Anschlüsse sind bereits vorbereitet.

So entsteht maximale Freiheit für eine moderne Küchenlösung passend zu Ihrem persönlichen Wohnstil.

Ausstattung im Überblick:

- Neubau aus 2023
- nahezu Erstbezug
- nur ca. 3 Monate bewohnt
- ca. 86 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- Erdgeschosswohnung
- sonnige Terrasse

- ca. 54 m² Gartenanteil mit Sondernutzungsrecht
- Energieeffizienzklasse A+
- moderne Luft-/Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Be- und Entlüftungssystem
- 3-fach verglaste Fenster
- hochwertige großformatige Fliesen
- barrierearm & seniorengerecht
- innenliegender Abstellraum inkl. Waschmaschinenanschluss
- Personenaufzug
- Carport inklusive Abstellraum
- provisionsfrei für Käufer

Optional vollständig eingerichtet

Die stilvolle, neuwertige Einrichtung kann auf Wunsch übernommen werden - ideal für einen nahezu sofortigen Einzug ohne zusätzlichen Einrichtungsaufwand.

Übernahme der Einrichtung: 4.860 EUR

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Aufzug, Duschbad

Sonstiges

Diese Wohnung eignet sich ideal für Menschen, die Ruhe, Qualität und Lebensgefühl miteinander verbinden möchten - ob als Paar, kleine Familie oder persönlicher Rückzugsort im Grünen.

Ebenso spricht sie Homeoffice-Paare, Best Ager, Naturliebhaber und Kapitalanleger mit Blick auf moderne, energieeffiziente Immobilien an.

Kaufpreis: 397.600 €

Dieses Zuhause wird im exklusiven Auftrag der Eigentümer vermittelt.

Die Vermarktung erfolgt diskret und mit besonderem Augenmerk auf Qualität, Atmosphäre und einen passenden neuen Lebensmittelpunkt.

Für Käufer ist der Erwerb provisionsfrei.

Weitere Impressionen, Unterlagen, Grundrisse, Energieausweis sowie die genaue Objektanschrift erhalten Sie gerne nach persönlicher Anfrage.

Datenschutzinformationen sowie Hinweise zum Widerrufsrecht finden Sie auf unserer Website.

Lage

Ein besonderer Zauber dieser Lage liegt in ihrer unmittelbaren Nähe zur Natur.

Direkt neben der Wohnanlage beginnt ein wunderschöner Naturpfad bzw. Spazierweg Richtung Großer Segeberger See. Spaziergänge im Grünen, ruhige Morgenstunden oder kleine Auszeiten am Wasser werden hier ganz selbstverständlich Teil des Alltags.

Gleichzeitig verbindet die Lage Ruhe mit guter Erreichbarkeit:

- Bad Segeberg mit Krankenhäusern, Supermärkten, Kindergärten und Schulen in nur wenigen Minuten erreichbar
- gute Verbindung Richtung Hamburg
- Ostsee in ca. 30 Minuten erreichbar

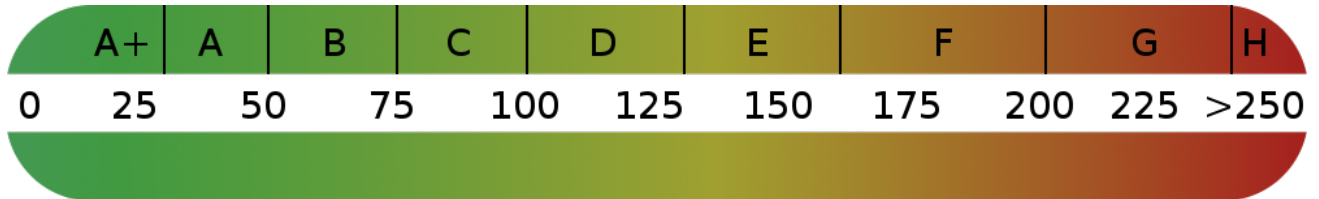
So entsteht eine Wohnqualität, die Entschleunigung und Alltag harmonisch verbindet.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	15,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Essbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Exposé - Galerie



Raum für Ihre Traumküche



Zugang zum eigenen Garten

Exposé - Galerie



Eigener Garten



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Terrasse

Exposé - Galerie



Flur



Flur - Wohnungseingangstür

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Badezimmer

Exposé - Galerie



Walk in Regendusche



Exposé - Galerie



Zweites Zimmer

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



große Fensterfronten für viel

Exposé - Galerie



Ihre Haustür im EG



Gemeinschaftsflur



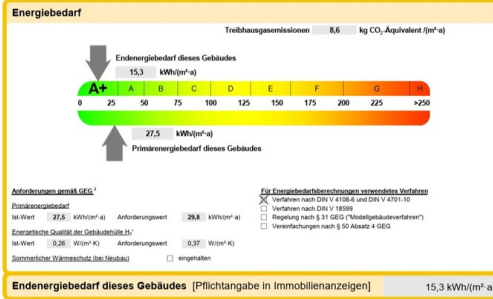
Carportanlage mit 1.Stellplatz

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes **15,3 kWh/(m²·a)** Registriernummer: SH-2023-004768175



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
Solarthermie und Umwälzwerke	62,7 %	125,4 %
Wärme- und Kälteerzeugung	34,0 %	68,0 %
Summe	96,7 %	193,4 %

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.

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

Vergleichswerte Endenergie⁴

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG stellt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zur Verfügung. Die Ermittlung unterschiedlicher Ergebnisse können insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erforderlich sein. Die angegebenen Werte sind Rückblicke auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen 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 Neubaus sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubaus
⁴ EPV: Einfamilienhaus, MFH, Mehrfamilienhaus

Auszug aus dem E-Ausweis...

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 20. Juli 2022

Gültig bis: **17.10.2033** Registriernummer: SH-2023-004768175

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus
Adresse	Blumenstraße 10 42699 Solingen
Gebäudeteil ¹	Gesamtes Gebäude
Baujahr Gebäude ¹	2023
Baujahr Wärmeerzeuger ^{1,4}	2023
Anzahl der Wohnungen	8
Gebäudenutzfläche (A _n)	864,0 m² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ¹	Strom-Mk
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Strom-Mk
Erneuerbare Energien	Art: Umwälzwerke Verwendung:
Art der Lüftung ²	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" 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"/> Gezielte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlagen ³	Anzahl: 0 Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (beifügen)

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 Bezugsgröße dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erfahrungen – 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 beigelegt (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): **Michael Kummert**
Hög 15a
20769 Nordhaubach

Unterschrift des Ausstellers:

Ausstellungsdatum: **18.10.2023**

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungssetzes zum GEG
² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG eintragen
³ Mehrfamilienhäuser
⁴ bei Modernisierung bezüglich der Übergabedaten
⁵ Klimaanlagen oder kombinierter Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

Auszug aus dem E-Ausweis...