

# Exposé

## Einfamilienhaus in Kollmar

### Privatverkauf: EFH in traumhafter Deichlage und unmittelbarer Elbstrandnähe



Objekt-Nr. OM-466127

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **598.000 €**

25377 Kollmar  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1979	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	2.722,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

TRAUMHAFTE DEICHLAGE — PROVISIONSFREI DIREKT VOM EIGENTÜMER

Direkt am Elbdeich in Bielenberg/Kollmar verkaufe ich privat mein komplett saniertes Einfamilienhaus, energetischer Bestzustand, der bei einem Haus aus 1979 in dieser Form kaum zu finden ist.

### ❖ DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

- ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Etagen, 4 Zimmer + 2 Bäder + Hauswirtschaftsraum
- 2.722 m<sup>2</sup> Grundstück mit gepflegtem / pflegeleichtem Garten
- Direkter, privater Deichzugang vom Grundstück aus zur Elbe; in 1–2 Min. am Elbstrand
- Energieeffizienzklasse B (58,2 kWh/m<sup>2</sup>a); Bedarfsausweis vom 06/2025
- Komplettmodernisierung 2020–2025, Investitionsvolumen ca. 235.000 €, überwiegend KfW-/BAFA-begleitet
- Monatliche Bewirtschaftungskosten unter 100 € (nach PV-Einspeiserlös)
- Glasfaser 1.000 Mbit/s, Smarthome-Steuerung
- 1 Garage (ausgebauter Carport) + Stellplätze

### ❖ ENERGIE & TECHNIK

- Photovoltaikanlage 10,36 kWp (2023), Speicher, Wallbox; Eigenverbrauch + Überschusseinspeisung (Autarkie: 70% inkl. Haushaltsstrom, Wärme, Elektrofahrzeug)
- Mitsubishi Multi-Split-Wärmepumpe mit 2 Innengeräten als Hauptheizung (heizt und kühlt)
- Warmwasserwärmepumpe (2023)
- Gasbrennwert nur als Spitzenlast; Verbrauch 2025: lediglich 1.140 kWh
- Hybrid-Kaminofen Pellets oder Holzsplit (2024)
- Fußbodenheizung (elektrisch) in Küche und Flur
- 3-fach verglaste Fenster und Terrassentüren (2024–2025), elektrische Rollläden
- Dämmung Premium: 20 cm Holzwole + 10 cm Gutex (Dach); 8 cm Steinwolle Zusatzdämmung zum Holzständerwerk (10 cm Dämmung)
- Neue Fassade in Holzoptik (2024/25)
- Modernisierungsmaßnahmen mit Begleitung durch einen zertifizierten Energieberater, nebst BAFA-Förderung

### ❖ RAUMAUFTeilUNG

Erdgeschoss (85 m<sup>2</sup>): großzügiges Wohn-/Esszimmer mit Hybrid-Kaminofen, halboffene Küche, Häusliches Arbeitszimmer, Schlafzimmer, Wannenbad, Flur und Windfang.

Obergeschoss (45 m<sup>2</sup>): Büro/Studio (27 m<sup>2</sup>), Nebenraum, Duschbad, Flur. Das OG eignet sich auch hervorragend als separat nutzbare Studio-/Arbeitseinheit.

### ❖ LAGE

Kollmar liegt direkt an der Elbe in der Krempermarsch, Kreis Steinburg.

Bielenberg ist anerkanntes Naherholungsgebiet mit Elbstrand, Naturschutzgebiet und Wander-/Radwegen am Deich. Glückstadt ca. 9 km, Elmshorn ca. 25 km, Hamburg-City ca. 65 km. Grundschule und Kindergarten Kollmar, Bushaltestelle fußläufig.

#### ❖ KAUFPREIS UND KONDITIONEN

598.000 € VB · Provisionsfrei vom Eigentümer; Verfügbarkeit nach Absprache.

#### ❖ UNTERLAGEN

Vollständige Sanierungsdokumentation, Energieberater-Berichte, Energieausweis, Verbrauchsabrechnungen und Exposé stelle ich Ihnen bei ernsthaftem Interesse zur Verfügung.

#### ❖ BESICHTIGUNG

Besichtigungstermine vereinbaren wir gerne nach kurzer telefonischer Vor-Abstimmung. Bei ernsthaftem Interesse stelle ich Ihnen die vollständige Sanierungs- und Energieberater-Dokumentation, den Energieausweis sowie aktuelle Verbrauchsabrechnungen zur Einsicht bereit

#### ❖ KONTAKT

Erstkontakt bitte ausschließlich über die Nachrichtenfunktion mit Angabe von Name und Telefonnummer.

## Ausstattung

### Heizung und Energieversorgung

- Hauptheizung: Mitsubishi Multi-Split-Wärmepumpe mit 2 Innengeräten (2022) – Heizen und Kühlen in einem System.
- Spitzenlastheizung: Gasbrennwertgerät (Bj. 2012, verlegt 2022) – Verbrauch 2025 nur 1.140 kWh.
- Ergänzend: Hybrid-Kaminofen mit Pellet- und Scheitholzbetrieb (2024).
- Warmwasser: separate Warmwasserwärmepumpe (2023).
- Photovoltaik: 10,36 kWp (Inbetriebnahme 2023), Eigenverbrauch + Überschusseinspeisung.
- Fußbodenheizung in Küche und Flur

### Gebäudehülle und Dämmung

- Dacheindeckung erneuert, Dämmung 20 cm Holzwole + 10 cm Gutex (Aufdach, 2022).
- Fassade 2024/25 erneuert: Entfernung Zementfaserplatte, neue Paneele in Holzoptik.
- Zusatzdämmung Fassade 8 cm Steinwolle (2024/25).
- 3-fach verglaste Fenster und Terrassentüren, hoher Sicherheits- und Dämmstandard.
- Elektrische Rollläden, Sicht- und Wärmeschutzfolierung.
- Einzelne Maßnahmen mit Begleitung durch einen zertifizierten Energieberater und BAFA-Förderung.

### Innenausstattung

- Bodenbeläge: massive Holzdielen, Fliesen, hochwertige Designplanke.
- Sanitär EG: Wannenbad.
- Sanitär OG: Duschbad.
- Küche offen zum Wohn-/Essbereich (nach Absprache verhandelbar).
- Elektroinstallation: Sicherungskasten 2022 vollständig erneuert, Obergeschoss überarbeitet.

- Smarthome-Steuerung.

- Glasfaseranschluss 1.000 Mbit/s.

Außenbereich

- 2.722 m<sup>2</sup> Grundstück mit gepflegtem Garten und alten Bäumen.

- WPC-Terrasse (Wood-Plastic-Composite, wartungsarm).

- Garage (ausgebauter Carport, 2020) und zusätzliche Stellplätze.

- Hoftor (2020), Gartenneugestaltung (2020).

- Direkter privater Deichzugang; in 1 – 2 Minuten am Elbstrand.

Energieeffizienz

EnergieausweisBedarfsausweis nach GEG

Registriernummer

Ausstellungsdatum13.06.2025 · gültig bis 12.06.2035

EnergieeffizienzklasseB

Endenergiebedarf58,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf104,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a) (Anforderungswert GEG: 141,6)

Wärmedurchgangskoeffizient H'TO,37 W/(m<sup>2</sup>·K) (Anforderungswert: 0,56)

Treibhausgasemissionen32,6 kg CO<sub>2</sub>-Äq./ (m<sup>2</sup>·a)

Wesentliche Energieträger HeizungStrom (Wärmepumpe) / Gas (Spitzenlast)

Erneuerbare EnergienPV-Strom für Heizung und Warmwasser

AusstellerMarc Hinz, Schornsteinfegermeister/Gebäudeenergieberater HWK

Die berechneten Bedarfswerte unterschreiten die GEG-Anforderungen deutlich. Der geringe Gasverbrauch von 1.140 kWh in 2025 belegt die hohe Effizienz im realen Betrieb.

Modernisierungshistorie 2020 – 2025

- 2020: Gartenneugestaltung, Hoftor, Ausbau Carport zur Garage, WPC-Terrasse, Glasfaser, Smarthome.

- 2022: Dachgeschossausbau, Aufdachdämmung (Holzwohle + Gutex), PV-Anlage 10,36 kWp, neuer Sicherungskasten, Multi-Split-Klimaanlage Mitsubishi (2 Innengeräte), 3-fach verglaste Fenster und Terrassentüren, Verlegung Gastherme.

- 2023: Erdgeschoss Phase 1, 3-fach verglaste Terrassentüren, Warmwasserwärmepumpe.

- 2024 / 2025: Erdgeschoss Phase 2, Zusatzdämmung Fassade (8 cm Steinwohle), neue Fassade in Holzoptik, Trockenbau, Hybrid-Kaminofen (Holz + Pellet), Rollläden, Sicht-/Wärmeschutzfolierung.

Investitionsvolumenca. 235.000 € · einzelne Maßnahmen BAFA-/KfW-gefördert · dokumentiert.

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Lage

Kollmar mit seinen rund 1.700 Einwohnern liegt direkt an der Elbe in der Krempermarsch und gehört zum Kreis Steinburg in Schleswig-Holstein. Über die Bundesstraße B 431 ist die Gemeinde gut an Glückstadt, Elmshorn und Herzhorn angebunden. Das Objekt befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Elbstrand mit privatem Deichzugang.

Bielenberg ist ein anerkanntes Naherholungsgebiet mit Strand, Naturschutzgebiet und weitläufigen Wander- und Radwegen entlang des Elbdeichs. Die Lage verbindet Ruhe und Naturerlebnis mit guter Erreichbarkeit der Region.

### Entfernungen

Elbe / Elbstrand 1 – 2 Minuten zu Fuß (privater Deichzugang)

Bushaltestelle fußläufig erreichbar

Grundschule und Kindergarten Kollmar wenige Fahrminuten

Glückstadt (Versorgung) ca. 9 km / 10 Minuten

Elmshorn (Versorgung, S-Bahn) ca. 25 km / 20 Minuten

Hamburg-City ca. 65 km

Hamburg-Airport (HAM) ca. 55 km

Itzehoe ca. 25 km

### **Infrastruktur:**

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	58,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer, Kaminofen

# Exposé - Galerie



Luftbild: Elbe, Strand



Küche

# Exposé - Galerie



Essbereich



Offener Wohn- / Essbereich

# Exposé - Galerie



Gäste-/Arbeitszimmer



Wannenbad unten

# Exposé - Galerie



Flur, Treppe



Büro, Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Büro, Dachgeschoss



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Fernblick



Duschbad oben

# Exposé - Galerie



Haus: Vorderansicht



Garage

# Exposé - Galerie



Garage mit Indach-Solar



Ansicht vom Deich

# Exposé - Galerie



Indach-Solar + Cabrio-Velux



Strand Bielenberg

# Exposé - Galerie



Luftbild: Elbe + Felder



# Exposé - Galerie



Kaminofen



Terrasse

# Exposé - Galerie

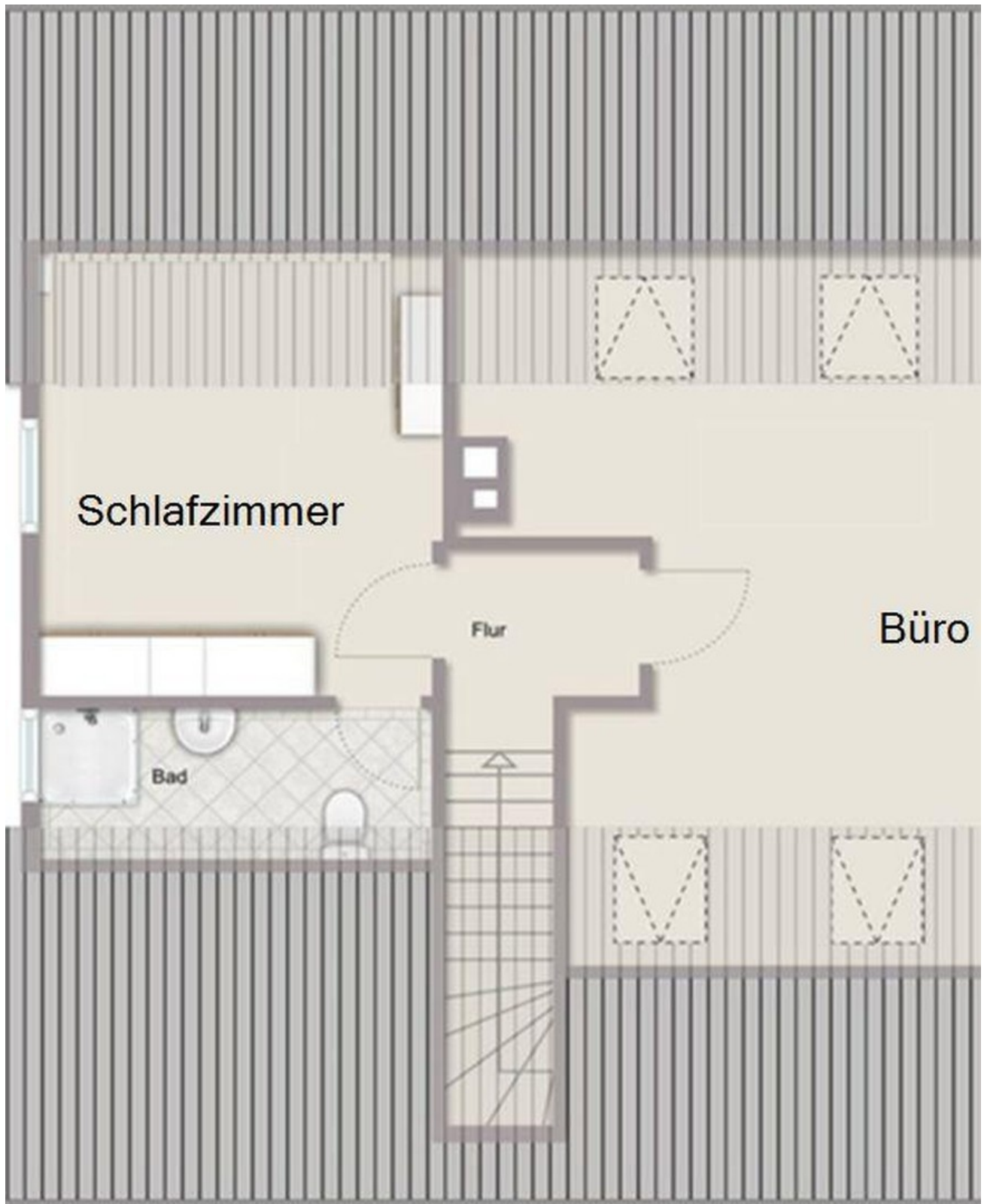


Terrasse



Technik & Hauswirtschaft

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss