

Exposé

Einfamilienhaus in Großenaspe

**!Passivhaus-Traum bei Hamburg & Kiel: Luxus, Autarkie
& Lebensqualität – von Privat!**



Objekt-Nr. OM-467011

Einfamilienhaus

Verkauf: **599.000 €**

24623 Großenaspe
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahmedatum	01.07.2026
Grundstücksfläche	685,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	167,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	65,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Erdwärme	Stellplätze	5
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Autarkie trifft Luxus: Ihr Passivhaus-Juwel vor den Toren Hamburgs & Kiels

Von privat an privat – provisionsfrei und sofort verfügbar für Schnellentschlossene!

Hallo liebe Interessenten!

Suchen Sie nicht nur ein Haus, sondern ein zukunftsicheres Zuhause, das bares Geld spart, während Sie darin wohnen?

Wir verkaufen unser wunderschönes, mit viel Liebe zum Detail und echtem Herzblut gebautes Heim, nach Passivhausstandard geplant und erstellt im Jahr 2017.

Ihre einmalige Gelegenheit: Da wir bereits umgezogen sind, steht dieses „Rundum-Sorglos-Paket“ ab sofort zur Verfügung und wartet darauf, mit neuem Leben gefüllt zu werden. Weil wir von privat an privat verkaufen, sparen Sie sich die komplette Maklerprovision!

Für den richtigen Käufer ist dies jetzt eine echte Chance, denn wir haben

den Preis frisch reduziert. Sie können hier ohne Renovierungsstress einfach einziehen und das Leben genießen.

Das Highlight: Wohnen fast ohne Nebenkosten

In Zeiten steigender Energiepreise ist dieses Haus Ihre persönliche, eingebaute Versicherung.

-- Maximale Energieeffizienz: Nach Passivhaus-Standard gebaut, glänzt die Immobilie mit einem sensationellen Energiebedarf von nur 7 kWh/(m²·a) (Energieeffizienzklasse A+). Das bedeutet minimale Nebenkosten und maximale Zukunftssicherheit.

-- Das Technik-Paket: Eine hocheffiziente NIBE Erdwärmepumpe gepaart mit einer effizienten Photovoltaikanlage inklusive Stromspeicher sorgt für grüne Unabhängigkeit. Eine eigene Wallbox für Ihr E-Fahrzeug ist natürlich auch schon da.

-- Perfektes Wohlfühlklima: Die zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Enthalpiewärmetauscher (zur Feuchterückgewinnung) und Erdwärmetauscher nimmt Ihnen das Lüften ab – sie kühlt das Haus im Sommer angenehm und wärmt es im Winter vor.

-- Smart Home Deluxe: Eine umfangreiche LOXONE-Steuerung nimmt Ihnen im Alltag die Arbeit ab und optimiert das Zusammenspiel von Licht, Beschattung und Energie vollautomatisch. Dies völlig individualisierbar.

Das Raumwunder für die große Familie (ca. 167 m² Wohnfläche)

Erdgeschoss: Das Herz des Hauses

- Lichtdurchflutetes Wohnen: Ein riesiger, offener Wohn- und Essbereich mit einer hochwertigen Einbauküche bildet das Zentrum des Familienlebens.

- Flexibilität: Ein separates Büro oder Gästezimmer im Erdgeschoss sowie ein modernes, stilvolles Gäste-Duschbad bieten Platz für Home-Office oder Besuch.

- Die geniale „Dreckschleuse“: Ein multifunktionaler Hauswirtschaftsraum (HWR) mit praktischer Familiengarderobe, einer zweiten Küchenzeile und direktem Zugang zum voll gedämmten Garagenanbau. Absolut perfekt nach dem Wocheneinkauf, dem Gassi gehen oder an verregneten Tagen!

Obergeschoss: Rückzugsort der Extraklasse

- Platz für alle: Drei großzügige, herrlich helle Kinderzimmer bieten jedem Familienmitglied sein eigenes Reich.

- Eltern-Suite: Ein privater Elterntrakt mit eigenem Ankleidebereich und direktem Zugang zum exklusiven Wellness-Bad, das mit einer Badewanne und einer XXL-Familiendusche ausgestattet ist.

- Stauraum satt: Ein voll gedämmter und zusätzlich belüfteter Dachboden bietet jede Menge Platz für Koffer, Deko und Co.

Ausstattung

Außenanlage: Ihr privates Resort (ca. 685 m² Grundstück)

Der Außenbereich wurde von uns genauso durchdacht gestaltet wie das Haus selbst:

- Ihr zweites Wohnzimmer: Die riesige, 12 x 4 m große überdachte Terrasse ist mit einer seitlichen Glaswand ausgestattet. Hier verlängern Sie die Grillsaison mühelos von März bis Oktober, gut geschützt vor Wind und Wetter.
- Für Hobby, Werkstatt oder Outdoor-Office: Ein 8 x 3,9 m großes, voll gedämmtes und im Netzwerk integriertes Gartenhaus bietet ungeahnte Möglichkeiten für Ihre Hobbys oder ein absolut ruhiges Arbeiten im Grünen.
- Parken Deluxe: Kein Parkplatzmangel mehr! Die großzügige Auffahrt bietet Platz für bis zu 5 PKW, ergänzt durch ein großes, massives Vordach/Carport (ca. 9 x 6 m).
- Nie wieder Streichen: Die wunderschöne Fassade in Holzoptik besteht aus hochwertigen Hardie-Plank-Paneelen – sie sieht edel aus, ist extrem witterungsbeständig und absolut pflegefrei.

--> Unschlagbares „Einzugs-Geschenk“ inklusive!

Wenn Sie sich zeitnah entscheiden, möchten wir Ihnen den Start in Ihr neues Haus so schön wie möglich machen. Folgende Extras lassen wir komplett kostenfrei für Sie im Haus:

- Zwei hochwertige Einbauküchen (im Wohnbereich und im HWR) sowie die kompletten, stilvollen Badausstattungen.
- Die gesamte, exklusive Beleuchtungstechnik sowie diverse angepasste Einbauschränke.
- Ein fleißiger Mähroboter für den Rasen und bereits angelegte Hochbeete im Garten.

Außerdem mit an Bord für Ihren Komfort: Eine zentrale Staubsaugeranlage, elektrische Außenrollläden, eine außergewöhnlich hochwertige Elektroinstallation und natürlich ein blitzschneller Glasfaseranschluss für das perfekte Home-Office.

Fußboden:

Teppichboden, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Interesse an einer persönlichen Besichtigung?

Da wir bereits ausgezogen sind, können wir Besichtigungstermine flexibel und zeitnah vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen unser geliebtes Haus persönlich zu zeigen!

Ein wichtiger Hinweis: Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir zum Schutz unserer Privatsphäre nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, vollständige Adresse, Telefonnummer) beantworten können.

Da das Objekt von Privat ohne Makler verkauft wird, fallen für Sie KEINE zusätzlichen Provisionskosten an. Sichern Sie sich diese echte Gelegenheit!

Meldet Euch gerne bei uns – wir freuen uns auf Eure Nachricht und helfen bei allen Fragen weiter!

Lage

Großenaspe: Hier leben, wo andere Erholung suchen – Ihre perfekte Work-Life-Balance

Willkommen in Großenaspe! Hier genießen Sie die Vorzüge einer idyllischen, familienfreundlichen Gemeinde im Herzen Schleswig-Holsteins, ohne auf die Annehmlichkeiten der Metropolen verzichten zu müssen.

Ihre ideale Lage: Zwischen Entspannung und Puls der Zeit

Großenaspe bietet Ihnen das Beste aus zwei Welten: Ruhe im Grünen und eine erstklassige Infrastruktur. Ob Sie die frische Meeresbrise suchen oder beruflich schnell mobil sein müssen – von hier aus erreichen Sie sowohl die Nord- als auch die Ostsee in rund 45 Minuten.

Unschlagbar für Pendler

Dank der hervorragenden Anbindung an die frisch ausgebaute A7 (Abfahrt Großenaspe) sind Sie in kürzester Zeit dort, wo Sie sein müssen:

Hamburg (Schnelsen): ca. 35 Minuten

Kiel: ca. 30 Minuten

Neumünster & Bad Bramstedt: nur je ca. 10 Minuten

Sie bevorzugen die Bahn? Die AKN-Haltestelle Großenaspe bringt Sie entspannt nach Neumünster, Kaltenkirchen und Hamburg-Eidelstedt. Von dort aus haben Sie über die Deutsche Bahn Anschluss an alle großen Ziele der Region.

Alles, was das Herz begehrt – Direkt vor der Haustür

Großenaspe ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern zum Ankommen. Die Gemeinde überzeugt mit einer aktiven Dorfgemeinschaft und einer Infrastruktur, die keine Wünsche offen lässt:

Für die Kleinsten: Kindergarten und Grundschule sind direkt vor Ort.

Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Ärzte, Apotheken und Banken sind in wenigen Minuten erreichbar.

Aktiv & Erholt: Ein modernes Sportzentrum und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten machen das Leben abwechslungsreich.

Natur pur: Ihr neues Zuhause im Grünen

Lassen Sie den Alltag hinter sich. Die landschaftlich reizvolle Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen mit dem Hund oder idyllischen Ausritten direkt ab Ihrer Haustür ein. Hier finden Sie den Raum für Entschleunigung, den Sie sich verdient haben.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	7,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+

Exposé - Galerie



Front

Exposé - Galerie



Garten



Front Seite

Exposé - Galerie



Garten Nacht



Seite Norden

Exposé - Galerie



Luft



Wohnen / Essen

Exposé - Galerie



Essen / Wohnen



Küche

Exposé - Galerie



Eltern



Kind 1

Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 2

Exposé - Galerie



Dusche OG



HWR

Exposé - Galerie



Flur / GWC



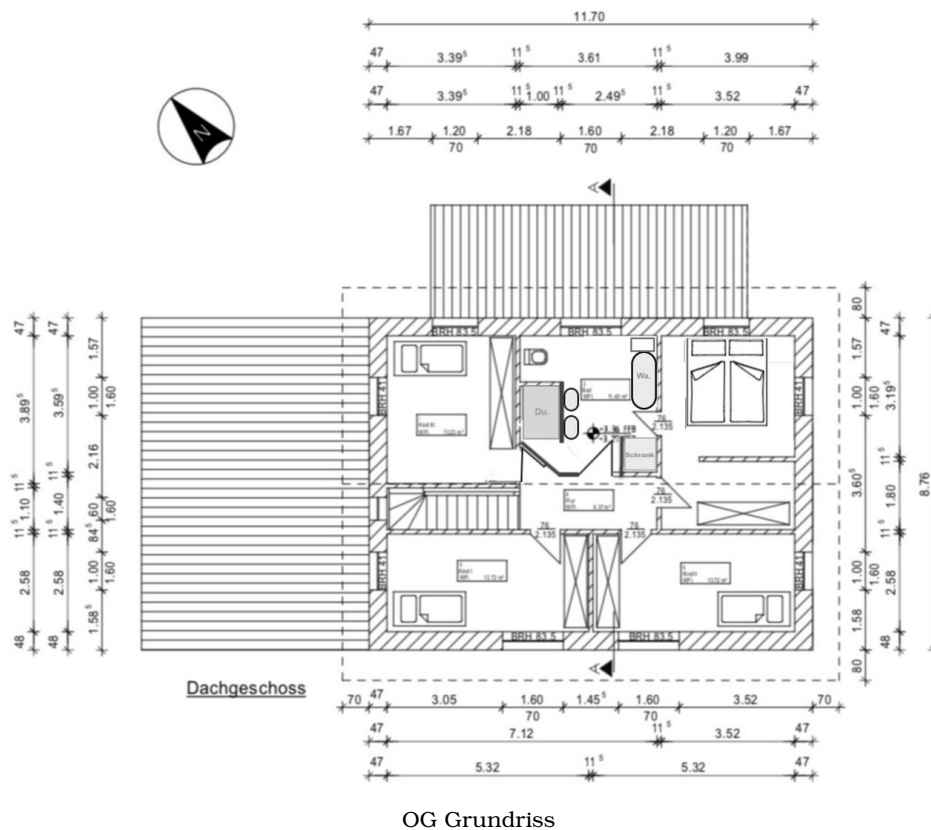
Garten v Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse / Hochbeete

Exposé - Grundrisse



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

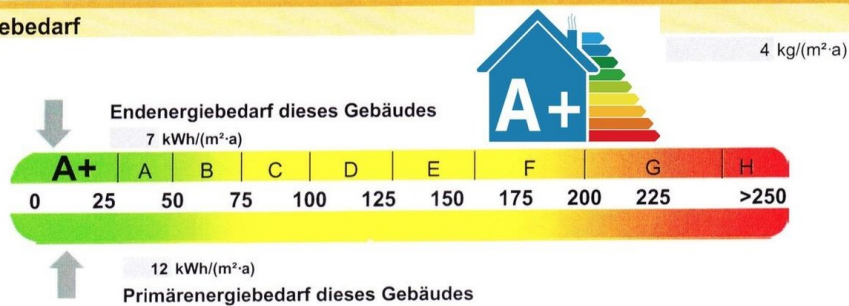
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² SH-2017-001560265

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 12 kWh/(m²·a) Anforderungswert 58 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert 0,15 W/(m²·K) Anforderungswert 0,36 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

7 kWh/(m²·a)

Energieausweis