

# Exposé

## Einfamilienhaus in Schenefeld

### Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung



Objekt-Nr. OM-471148

### Einfamilienhaus

Verkauf: **519.000 €**

Ansprechpartner:  
Sandra

25560 Schenefeld  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahmedatum	01.03.2027
Grundstücksfläche	801,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	4
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und eingewachsenem Garten

Moin, die Kinder sind aus dem Haus; wir Eltern bewohnen das Ganze.

Unsere Devise: Das Haus braucht wieder eine Familie mit Kindern.

Dieses gepflegte Einfamilienhaus im Friesenstil/Baujahr 1996 bietet eine Wohnfläche von insgesamt ca. 200 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem großen Grundstück mit 801 m<sup>2</sup> Fläche. Das Anwesen zeichnet sich durch eine familienfreundliche Lage in einem etablierten Wohngebiet aus. Die bestehende Bepflanzung sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld und ein hohes Maß an Privatsphäre. Der Garten ist sehr pflegeleicht angelegt und der Rasen-/Spielbereich ist durch einen Doppelstabmattenzaun 140 cm hoch eingezäunt. Wir hatten bis 2023 einen großen Hund. Im Garten steht ein separates Gartenhaus, das als Abstellmöglichkeit für Gartengeräte, Gartenmöbel, pp. genutzt wird. Es handelt sich um ein Eckgrundstück, dass nur minimal einsehbar ist.

Grob gesagt teilt sich die Immobilie in eine Hauptwohnung von ca. 140 qm Wohnfläche und eine Einliegerwohnung mit ca. 60 qm Wohnfläche auf. Zum Zeitpunkt der Entstehung stand fest, dass Ur-Oma mit einzieht. Von daher erklärt sich die Einliegerwohnung.

Die Einliegerwohnung ist ebenerdig und über eine gepflasterte Zuwegung mit Rampe/bzw. alternativ Stufen von der Straße aus zu erreichen. Der Friesenerker ist als gemeinsamer Hausflur angelegt, von dem zwei vollwertige Haustüren in die jeweiligen Wohnbereiche abgehen. Um Ur-Oma ein hohes Maß an Ruhe zu ermöglichen, hat das Haus eine geschüttete Beton-Zwischendecke und die Wand zwischen den Wohnungen ist doppelt stark. Das Erdgeschoss ist aus Kalksandstein gemauert, was ein sog. Sicht-Mauerwerk eindrucksvoll zeigt. Die Einliegerwohnung besteht aus Vorflur, Flur, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer und Badezimmer und hat vom Wohnzimmer-Erker eine separate Süd-Terrasse zum Garten. Schlafzimmer/Wohnzimmer sind mit Parkett-Fußboden ausgestattet, ansonsten ist alles gefliest. In 2011 wurde durch eine Fachfirma ein Durchbruch zwischen den Wohnungen gemacht., d.h. die ELW lässt sich derzeit über die Haustür und über eine separate Tür im Innenbereich betreten.

Die „Familienwohnug“ verfügt im gefliesten Ergeschoß über ein Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum mit Zugang zum Doppelcarport, große Wohnküche im Landhausstil mit Zugang zur überdachten Süd-Terrasse/Garten und einem derzeitigen „Fernsehzimmer“. Das über den HWR erreichbare Doppel-Carport hat an der Stirnseite einen gemauerten Schuppen, über den man auch auf die überdachte Terrasse, bzw. in den Garten gelangt. In diesem Schuppen steht – leicht erreichbar/kontrollierbar – die Gasheizung von Viessmann (2019) und der Warmwasserspeicher, der sowohl durch die Gasheizung als auch durch Solarthermie-Platten auf dem Dach geheizt wird.

Im Obergeschoß befinden sich 4 Zimmer und zwei Badezimmer. Ein Zimmer wurde als Elternschlafzimmer mit separat zugänglichem Eltern-Bad und begehbarem Kleiderschrank genutzt. Die anderen Zimmer wurden als Kinderzimmer bzw. Gäste-/Arbeitszimmer genutzt. Für die Kinder wurde im Obergeschoß ein eigenes Badezimmer mit Dusche und Badewanne gebaut.

Vom Obergeschoss führt eine klappbare Treppe auf den Dachboden. Der Boden erstreckt sich über die ganze Hauslänge und ist komplett begehbar.

## Ausstattung

Sonstiges von Interesse:

- Glasfaseranschluß SWN vorhanden
- Energieausweis aus März 2026 vorhanden
- Schornstein / Hark-Kaminofen m. Feinstaubfilter vorhanden
- Viessmann Gasheizung von 2019

- in der Einliegerwohnung Heizkörper / in der Familienwohnung je nach Raum Fußbodenheizung und/oder Heizkörper
- Solarthermie-Platten zur ergänzenden Warmwasserbereitung
- alle Fenster/Terrassentüren mit Außenjalousien ( b.a. Carport-Tür)
- in 2019 ergänzende Wärmeschutzmaßnahme - Dreifachverglasung bei fünf großen Doppel-Terrassentüren durchgeführt; zzgl. neue Außenjalousien mit ausgeschäumten Alu-Profilen
- drei verdeckt liegende Fenster mit Ziergittern / Einbruchschutz versehen
- derzeit verfügt das Haus über vier eigene Pkw-Stellplätze am Haus (Carport+Vorfläche)

Wir beabsichtigen den Hausverkauf von privat an privat. Nach unserer Zeitplanung würden wir das Haus ca. März 2027 übergeben wollen.

Bitte nur private Interessenten; keine Makler. Alles weitere gerne bei einem Kaffee und ´n Keks.

#### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

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

## **Lage**

Interessierte bitte ich zum Thema Lebensqualität / Infrastruktur auf der Internetseite der Gemeinde Schenefeld zu stöbern.

25560 Schenefeld / Kreis Steinburg ist ein ländlicher Zentralort mit ca. 2800 Einwohnern, d. h. mit Amts-/Gemeindeverwaltung, der ältesten Kirche in Schleswig-Holstein, Polizei, Ärztezentrum, Zahnarzt, Apotheke, einem Altenwohn- und Pflegeheim, einer Einrichtung für geronto- und neuropsychiatrisch erkrankte Menschen, Grund- und Gemeinschaftsschule, Off. Ganztagschule, verschiedene Arten von Kleinkinderbetreuung (Kinderkrippe, Kinderhaus, Kindergarten), div. mitgliederstarken Vereinen, einem Dörpsmobil, einer „Dorfkümmerin“, einer Natur-Badeanstalt mit Restauration, Penny, Aldi, Rewe, Bäckerei, Dorfgasthof mit Saal/ Hotelbetrieb, Eis-Café, usw. Schauen sie selbst.

Über die Bundesstraße 430 erreicht man die Autobahn A 7 / AS Nms Mitte in ca. 30 Minuten, bzw. die Autoahn A 23 / AS Schenefeld (5 Min.). Die Kreisstadt Itzehoe erreicht man in 15 Minuten.

Schenefeld/Krs Steinburg liegt zwischen Nord- und Ostsee. Nach Büsum/Nordsee braucht man ca. 40 Minuten, zur Ostsee/z. B. Timmendorfer Strand ca 1 Std. 30 Minuten.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Blick auf den Erker / Terrasse Hauptwohnung vom Garten.  
Auf dem Dach die Solarthermie-Platten für Warmwasserbereitung.



Blick in den komplett eingefriedeten Garten  
von der Terrasse Hauptwohnung.

# Exposé - Galerie



Blick von Terrasse ELW in den



Panoramafoto in Rtg. Gartenha  
Feuerstelle im Vordergrund

# Exposé - Galerie



Flur Hauptwohnung -  
Treppenaufgang in das OG



Gäste WC  
Hauptwohnung

# Exposé - Galerie



Wohn-/Fernsehzimmer  
EG Hauptwohnung



Blick in die Wohnküche -  
Rtg. überdachte Terrasse und Garten

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Sep. Buffet in der  
Wohnküche Hauptwohnung



Schlafzimmer Eltern

# Exposé - Galerie



Bad Kinder OG  
Hauptwohnung



Kinderzimmer 1 OG

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer ELW



Wohnzimmer ELW-  
Blick über sep. Terrasse in den Garten

# Exposé - Galerie



Bad ELW

# Exposé - Grundrisse

