

# Exposé

## Landhaus in Tespe

### Einmaliges besonderes Niedrigenergiehaus - VB -



Objekt-Nr. OM-246810

### Landhaus

Verkauf: **1.280.000 €**

Ansprechpartner:  
Knut Erickson

21395 Tespe  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.460,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Garagen	2
Zimmer	7,00	Carports	1
Wohnfläche	255,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	6
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein- oder Zweifamilienhaus ist möglich.

Die attraktive, gepflegte Immobilie besticht durch eine gehobene Innenausstattung und der sichtbaren massiven Holzbalkendecke,

den Landhausdielen, sowie den handgefertigten Holztüren.

Geheizt wird das im Jahr 2000 gebaute Objekt mit einer Zentralheizung und einem integriertem wassergeführtem Kamin, incl. solarer Unterstützung. Praktischerweise gehört auch eine Doppel-Garage mit Carport zu der Immobilie.

Endenergieverbrauch: 41,30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energieeffizienzklasse: A nach Verbrauchsausweis

Ausführliche neue Heizlastberechnung nach DIN EN 12831 aus 2020 liegt vor

Energieeinsparung durch einen großen Heizungs-Saison-Wärmespeicher ( 7000l ) mit eingebauten Wärmetauschern für die Solarthermie und den wassergeführten Kamin mit 18 kW ( BimschV2 ), mit dem das Gebäude komplett über die eingebauten Heizflächen erwärmt werden kann.

Die Vorgabe von 65 Prozent durch erneuerbaren Energien sind gegeben.

(Autarker Heizbetrieb)

2 optionale Wärmetauscher für zukünftige Wärmeeinträge sind vorhanden.

( z.B. für den Anschluss einer ( zusätzlichen ) Wärmepumpe )

Leitungen für den 2. optionalen Kamin sind in das OG verlegt worden.

Eine kontrollierte Wärmerückgewinnungsanlage ( zentrale Be- und Entlüftungsanlage )

mit nachgeschaltetem WW-Wärmetauscher und Luftfiltern steigert

die Wohnqualität und die Energieeinsparung.

( Für Allergiker: Pollenfilter / Feinfilter möglich, somit kann der Luftaustausch ohne Fensteröffnung realisiert werden. Innenluft wird abgesaugt und gefilterte Frischluft zugeführt.)

-Hochwertige Heizungsregelung

-Fernwirksystem

-Fussbodenheizung

-Arbonia Heizwände / Heizkörper ( mehrere Heizkreise )

Für das Homeoffice stehen Ihnen Glasfaseranschlüsse zur Verfügung

Alle Spenglerarbeiten sind in hochwertigem Kupfer für eine lange Lebensdauer ausgeführt.

## Ausstattung

Netzwerkinfrastruktur in Cat.7

und verlegte EIB / KNX Leitungen

Elektroeinheiten: Busch Jaeger / alpha nea

Kathrein SAT-Anlage für Mehrfachteilnehmer und Einspeisung

für IPTV vorhanden.

2 Garagen-Stellplätze

2 Carport-Stellplätze

2 Aussenstellplätze

Geniessen Sie die Ruhe und den freien Blick in die Natur.

Kochen Sie optional über Propangas

( Eingebauter Flaschenkasten )

Tondacheindeckung ( Tuilles Romanee )

Dachflächen sind komplett mit Holzschalung versehen.

Im OG- Velux Klapp-Schwingfenster m. 3-fach Glas

Nutzen Sie das Warmwasser der Solaranlage zusätzlich für Geschirrspüler und Waschmaschine.

( Stromkosten-Minimierung )

9000 l Wasserzisterne / Gartenanlage Tröpfchenbewässerung.

Brunnenvorbereitung ( alle Anschlüsse liegen )

Sparsamer Öl-Niedertemperaturkessel von Buderus.

Refurbished 2022

Sicher heizen über den Winter mit Bestwerten.

**Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das Objekt befindet sich in Tespe, im Hamburger Randgebiet,

in einer Sackgassen- und ruhigen SW Feldrandlage

20 min - Hamburg / Lüneburg

In Laufnähe gibt es einen Arzt und einen Supermarkt. Auch ein Fitnessstudio, eine Postannahmestelle, eine Apotheke und ein Friseur sind fußläufig gut zu erreichen. Weiter gibt es darüber hinaus verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und einen Kindergarten, ein Freizeitbad und eine Grundschule, sowie einen Sportboothafen.

Auch für Pferdeliebhaber gibt es im Umfeld genügend Angebote und Möglichkeiten.

Horizontale Trennung des Gebäudes in 2 Wohneinheiten oder mittels einer optionalen Treppe im vorbereitetem Ausschnitt ( Diele EG ) auch als eine zusammenhängende Einheit gestalterisch möglich.

Abgeschlossenheitsbescheinigung für 2 WE

Hochwertige technische Ausstattung

Separate Lüftungselemente an den Holzfenstern.

Aluminium-Rolläden in Einzel u. Gruppenschaltung

Prof. drahtgebundene Einbruchmeldeanlage

Schließanlage mit mehreren Untergruppen

Kalkmörtelputz aus regionalem Vorkommen

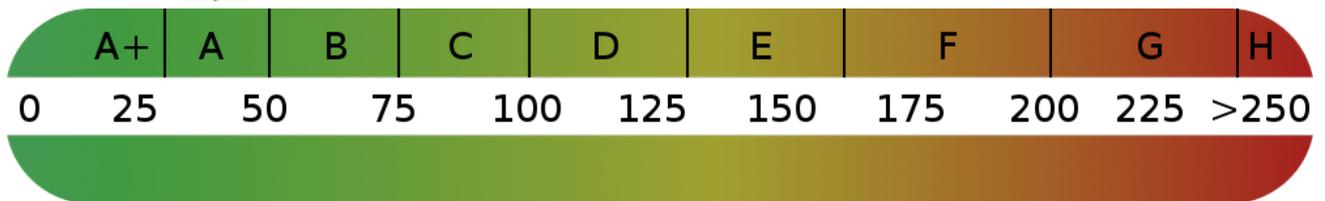
Für größere Menschen: Innentürhöhe entspricht Außentürhöhe.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	41,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

