

Exposé

Einfamilienhaus in Alveslohe

**Originelles massives Architektenhaus -> 100.000 €
Preisnachlass - E-Klasse D - Glasfaser - Vollkeller**



Objekt-Nr. OM-273938

Einfamilienhaus

Verkauf: **440.000 €**

Ansprechpartner:
Ingo Zessin
Telefon: 04193 950643

Hörntwiete 8
25486 Alveslohe
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1980	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	693,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	147,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	251,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Privatverkauf / Ohne Makler - ohne jegliche (auch verdeckte) Maklercourtage

Hier ist das gesamte Exposé hinterlegt, somit steht rund um die Uhr alles zur Verfügung. Es kann auch gesondert heruntergeladen werden. - Kleinanzeigen: Grundrisse schicken wir gern nach email-anforderung

Die „Algorithmen zur automatisierten Schätzung des Immobilienwerts der Sprengnetter GmbH“ funktionieren bei diesem Objekt nicht.

Der luftige und großzügige Eingangsbereich Diele / offene Treppe / Flur oben sowie die eingelassene Loggia und der Überstand darunter auf der Südseite verringern mögliche Wohnfläche, so dass die gängige Referenz Preis pro Quadratmeter Wohnfläche unter Einbeziehung der Nutzfläche bei diesem Objekt wesentlich aussagekräftiger ist.

Bei den Bildern sind keine Weitwinkel, Panorama, Farbfilter oder Retuschen verwendet worden.

--- Detaillierte Informationen weiter unten bei Bemerkungen zur Ausstattung ---

Beim Gebäude handelt es sich um ein Stein auf Stein gebautes, massives und exklusives Architekten-Einfamilienhaus auf dem Lande mit allen urbanen Annehmlichkeiten und einer Energieklasse, die das Jahr 2033 nicht scheuen muss sowie einer Zentralheizung, die mindestens bis dahin Bestand haben darf.

Für Personen mit Einschränkungen geeignet (Treppenlift Thyssenkrupp Premiummodel Flow neu 2020 - deinstallierbar - , OG stufenlos, EG bis auf Kaminzimmer und Terrassentür stufenlos, Halterungen WC und Vollbad)

Die Grundstücksaufteilung ist pragmatisch und sympathisch zugleich. Einkäufe und Anlieferungen können direkt über die Hilfsrampe ins Haus, in den Keller mit eigenem Eingang, in den Garten mit stufenlosem Zugang oder der ebenerdigen Garage verbracht werden. Kraftfahrzeuge können in Garage, Carport oder der Auffahrt abgestellt, be- und entladen oder gepflegt werden. Der Feierabend kann hinter dem Haus im abgetrennten und sichtgeschützten Garten, bei Hitze im Schatten der Bäume und bei Wetterumschwung oder kühlem Abend im Gartenhaus oder je nach Lust und Laune vor der Feuerschale im Freien verbracht werden.

Entsorgungseinheiten wie Mülltonnen sind bei Ankunft nicht sichtbar, da hinter das Gebäude installiert.

- Aktive Glasfaseranbindung für schnelles DSL / W-Lan, Kabel-TV, moderne Kommunikation
- Wohnfläche ca. 147 qm WoFIV
- Nutzfläche ca. 251 qm DIN 277 (unausgebauter Dachspitzboden ist nicht berücksichtigt)
- Grundstück ca. 693 qm
- Baujahr 1980
- Solide Massivbauweise Kalksandstein, Luftschicht, Vollstein mit keramikartiger Qualität, Stahlbetondecken (ca. 11,20 m x 10 m Außenmaß)
- Satteldach Ziegel
- Vollkeller mit Ringdrainage - bis auf einen Raum (Waschküche, Gefriertruhen) beheizt, mit Außentreppe.
- 6 Zimmer
- Wohnzimmer (Terracotta-Fliesen neu 2009)
- Esszimmer (Terracotta-Fliesen neu 2009)
- Kaminzimmer

- (OG) Grosses Zimmer mit Loggia (2023 saniert)
- (OG) 2 mittlere Zimmer
- Einbauküche
- Gäste-WC (EG) und Vollbad (OG)
- Diele (EG - Terracotta-Fliesen neu 2009)) und Flur (OG)
- Gaszentralheizung mit separater Warmwasseraufbereitung
- Energieausweis liegt vor (Einstufung D)
- Terrassen
- Garage massiv
- Carport Holzkonstruktion
- Zwei Stellplätze (Auffahrt)
- Gartenhaus Blockbohle mit Bitumenschindeln und verfliesem Boden
- Flexibler großer Unterstand (z.B. für Kaminholz, Fahrradanhänger)
- Biogarten mit schattenspendendem Baumbestand

--- Detaillierte Informationen weiter unten bei Bemerkungen zur Ausstattung ---

Übergabe bei Verkauf - den wir bevorzugen - zeitnah nach Kaufpreiszahlung wird zugesichert, ansonsten wird ab Herbst 2024 vermietet und von einer Immobilienverwaltungsagentur unseres Vertrauens betreut.

Tel. 04193 950643 (24 / 7 - eventuell Anrufbeantworter, dann gern Rückruf)

Privatverkauf erfolgt wie allgemein üblich unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung

Ausstattung

2023 erfolgten die letzten Renovierungsmaßnahmen

- Alle Fenster und Glastüren haben mindestens eine Doppelverglasung und einen Holzrahmen - nach eingeholten Erkundigungen - freigegebenem Tropenholz, das von sich aus verzugsfrei und witterungsbeständig ist. Die Maueranschlüsse sind 2018, die Dichtungen der Außenfenster und -Türen im Wohnbereich sind 2021 erneuert worden.
- Der Aufgang zur Haustür sowie Verglasungen und Dichtungen der Haustür selbst wurden 2018 erneuert.
- Küche (Qualitäts-EBK Nobilia Pia Sahara 2009) (Terracotta-Fliesen neu 2009) (Dunstabzugshaube Abluft (!) 2 Motoren Bosch 2018, Geschirrspüler Neff Bosch Testsieger 2014, Herd und Backofen Bosch 2007 Testsieger, Kühl-Gefrier-Kombi A++)
- Eine Glasfaserleitung ist verlegt und aktiv, für einen schnellen DSL und Kabel-TV
- SAT-Schüssel mit Verstärkereinheit und vier Leitungen
- Frostfreie Garage solide aus Kalksandstein und Vollklinker in keramikartiger Qualität (rundherum!) mit Flachdach (neu gedeckt 2005), Beleuchtung und Steckdosen (Innenmaße ca. Länge 6,40 m x Breite 2,99 m x Höhe 2,27m – Maße Garagentor ca. Breite 2,50 m x Höhe 2,06 m)
- Carport (2014) Holzkonstruktion mit lackiertem Stahlblechdach und Stahlblechdachrinne mit Steckdosen und Beleuchtung, passend für einen VW-Bus (Innenmaß ca. Länge 4,93 m x Breite 2,52 m x Höhe 2,15 m)
- Zwei PKW-Stellplätze auf der Auffahrt

•Gartenhaus (2012) mit 35 mm Bohle mit frostfestem Fliesenboden (fachgerecht aufgebaut!) und besandeten Bitumendachschindeln mit Stahlblechdachrinne – Stromzufuhr mit Beleuchtung und Steckdosen (Innenmaß ca. Länge 3,50 m x Breite 2,92 m – Höhe Mitte 3,36 m – Höhe Außen 2,03 m)

•Biogarten seit 25 Jahren

•Bewegbarer stabiler Kaminholzbehälter (2019) für bis zu 8 m³ Kaminholz, überdacht mit besandeten Bitumendachschindeln, bei kleinerem Holzlager auch als Unterstand für Fahrradanhänger oder andere tägliche Gebrauchsgegenstände

•Gaszentralheizung mit separater Warmwasseraufbereitung (Vorratskessel) aus 1998, damaliges Premiummodell von Buderus in sehr guter Pflege (vor 3 Jahren grundüberholt), mit einstellbarer Zeitsteuerung bzw. frei wählbaren Programmen unterschiedlicher Heizintervalle

•Instandhaltungen wie alle Türen und Fenster im Wohnbereich mit neuen Dichtungen zu versehen (2021) und Verbesserungen wie Isolier-Dreifach-Verglasung und neue Dichtung für die Haustür sowie das Küchenfenster (2018 – Schwachpunkte laut Infrarotmessung) oder eine Außentür zwischen Haus und Garage (2018), um den Winddruck auf die Haustür und damit einhergehende Auskühlung zu nehmen, Installation schlagregendichter hochwertiger Kasematten-Abdeckungen (2022), umfangreiche Malerarbeiten 2023) sind laufend durchgeführt worden.

•Energieausweis vom 20.06.2023 liegt vor – Endenergieverbrauch 127,3 kWh/m².a = D)

•Anmerkung: Im Bemessungszeitraum wohnte ein Alterspflegefall bei uns, der sich im ganzen Haus aufhielt und die Temperatur entsprechend angepasst wurde. Alle beheizbaren Kellerräume wurden rund um die Uhr zwischen 17 und 19 Grad beheizt, da dort Tonträger lagern. Zugrunde gelegt wurde der tatsächliche Verbrauch von 27.500 m³ pro Jahr - monatlich derzeit ca. 200 Euro laut Vergleichsportalen (Stand 15.01.2024). Ist die Raumtemperatur ohne einen Altenpflegefall bzw. einen Mitmenschen mit erhöhter Wärmebedürftigkeit „normal“ eingestellt, kommt selbstverständlich ein geringerer Betrag zustande.

Übergabe bei Verkauf - den wir bevorzugen - zeitnah nach Kaufpreiszahlung wird zugesichert, ansonsten wird ab Herbst 2024 vermietet und von einer Immobilienverwaltungsagentur unseres Vertrauens betreut.

Tel. 04193 950643 (24 / 7 - eventuell Anrufbeantworter, dann gern Rückruf)

Privatverkauf erfolgt wie allgemein üblich unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Zu den Anfragen:

Wir haben uns auf den "Erdgeschosspreis" zurückgezogen, also die nötigen Preisreduzierungen zur Berücksichtigung von Hypothekenpreisentwicklung und der aktuellen Gesetzeslage berücksichtigt. Historie:

Anfangskaufpreis 548.000 Euro

Jetziger Kaufendpreis 440.000 Euro (./ . ca 20 % wegen Zinsen + Gesetzänderungen)

Mit Maklercourtage 470.800 Euro (die hierwegfällt! - meist 7% = 30.800 Euro)

Jetziger Kaufendpreis = 440.000 Euro

Grunderwerbsteuer 6,50 % = 28.600 €

Notarkosten ca 1,50 % = 6.600 €

Grundbucheintrag ca 0,50 % = 2.200 €

Gesamtkosten ca = 477.400 €

Mit Maklercourtage 508.200 Euro (die hierwegfällt! - meist 7% = 30.800 Euro)

Ein Tischlermeister, ein Maurermeister, ein Architekt und zwei Bausachverständige (einer in meinem Auftrag zur Wertermittlung / Preisfindung vor Angebotserstellung) und andere Personen "vom Fach" haben mit Interessenten zusammen das Objekt auf "Herz und Nieren" geprüft und es für so wie beschrieben befunden. Unser Versäumnis war es offensichtlich, zu wenig Augenmerk auf die Bonität der Interessenten zu legen, wodurch dann entsprechende "(An-) Gebote" vorgelegt wurden.

Gern können auch Gebote im ernst zu nehmenden Bereich abgegeben werden, mit einem ernst zu nehmenden Bonitätsbeleg.

Tiefenanalysen zeigen weniger einen Preisverfall als eine Preisbereinigung bei preislich zu hoch angesetzten Immobilien, die noch Erwartungen aus der Niedrigzinsphase bedienen. Insbesondere wenn Bauweise, Zustand, Ausstattung, Grundstücksaufteilung und Lage nicht im attraktiven Bereich sind.

Zum Thema Zinsen: In einer historisch einmaligen Zeitspanne war es durch die niedrige Zinsstruktur teilweise möglich, ohne Konsumeinschränkungen in der Nähe des Mietpreises eine Immobilie zu finanzieren, dies scheint vorerst vorbei zu sein. Wenn die Zinsen zur Inflationseindämmung aufrechterhalten werden sollen, wird es wohl auch noch so bleiben.

Grundsätzlich ist die Entscheidung zum Erwerb einer selbst genutzten Immobilie wohl eine Haltungsfrage bzw. Lebenseinstellung. Will ich ohne Einschränkungen durch Vermieter schalten und walten wie ich es mir vorstelle und bin dafür bereit, Einschränkungen in meinen Konsumvorstellungen hinzunehmen...

Historisch, also auf lange Sicht und nicht nur kurzfristig, betrachtet ist der Wert der Immobilien stetig gestiegen, wobei in vielen Fällen der Wert inflationsbereinigt wohl ungefähr der "Gleiche" geblieben ist.

Selbstgenutztes Immobilieneigentum lohnt sich nicht? Ist sogar eine "Dummheit"? Selbstverständlich will dieser Schritt gut überlegt sein, da in der Summe einige Nebenkosten mit zu kalkulieren sind. Wie "schlau" ist es denn, immer weiter steigende Mietzahlungen "aus dem Fenster zu werfen" und das "gesparte" Kapital anzulegen? Ohne Kursschwankungen fürchten zu müssen, weiß man immer, wo die Immobilie steht und was sie wert ist.

Lage

Zur Lage bei den in den letzten Jahren zunehmenden Schlag- und / oder Dauerregenfällen

Laut der offiziellen topografischen Karte liegt das Grundstück 30 m über dem Meeresspiegel, also außerhalb von Überschwemmungswahrscheinlichkeiten.

<https://de-de.topographic-map.com/map-hwvmt/Alveslohe/?center=53.78394%2C9.92638&zoom=16&popup=53.78624%2C9.91323>

Die Gemeinde Alveslohe hat 2020/2021 aufwendige Maßnahmen zur Verbesserung der Ableitung des Oberflächenwassers getroffen. Die Straßen im Bereich der Hörntwiete wurden geöffnet und neue Ableitungsrohre mit größerem Querschnitt verlegt, die bei massivem Überschuss in ein tieferliegendes Sammelbecken münden.

Rund um das Einfamilienhaus wurden alle Haus Wege erneuert und so angelegt, dass das Oberflächenwasser zielgerichtet vom Haus wegfließt.

Es wurden hochwertige, schlagfeste und dauerhaft witterungsbeständige Abdeckungen zum Regenschutz über den Kasematten installiert, die auch sturmfest sind.

2017 wurde die Drainagepumpe durch dasselbe hochwertige (Nachfolge-) Modell ersetzt, dass 37 Jahre durchgehend einwandfrei funktioniert hat.

Allgemein:

- Ca. 20 km vor Hamburgs Flughafen Fuhlsbüttel, ca. 25 km bis zum Hamburger Hafen, Shopping in der Mönkeberger Straße oder bis zur Alster

- Ortsrandlage

- Pfeifenkopfgrundstück (Zufahrt beleuchtet)
- Geschwindigkeitsbegrenzung der Anliegerstraße 30 km/h
- Kein Bürgersteig
- Für den Alltag und Sonderfälle ist alles im Dorf vorhanden oder innerhalb der nächsten ca 5 Kilometer zu erreichen.

Freizeitangebote

Golf-Fans haben in unmittelbarer Nähe das überregional bekannte Gut Kaden: "Der idyllische Gut Kaden Golf und Land Club in Alveslohe bei Hamburg bietet in parkähnlicher Landschaft 27 Golf Bahnen und ein Hotel direkt am Golfplatz."

<https://www.gutkaden.de/golfen.html>

Individuell: Rund um Alveslohe kann zum Beispiel in angelegten Wegen in der Natur vom Hundespaziergang bis zur Fahrradtour alles unternommen werden

Gemeinsam: Ein reichhaltiges Angebot von mindestens 35 Vereinen und Vereinigungen ist vorhanden, von Sportvereinen über einen Bürgerhaus-Kulturclub auch mit Veranstaltungen bis hin zur plattdeutschen Theatergruppe

Sozial engagiert: Jugend-, Senioren- oder Inklusionsunterstützung ist in vorhandenen Organisationen möglich

•Dorfverwaltung und Stellung des Bürgermeisters: Lokal donimieren zwei gegründete parteilose Ortsvereine in Selbstverwaltung: Gemeinsam für Alveslohe e.V und Bürgerverein Alveslohe e.V.

gemeinsam-fuer-alveslohe.de/

bva-alveslohe.de/

www.auenland-suedholstein.de/verzeichnis/objekt.php?mandat=113239&browser=1

www.alveslohe.eu

de.wikipedia.org/wiki/Alveslohe

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	127,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Süd- / Ostseite

Exposé - Galerie



Eingang Garage



Eingang Diele

Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Eßzimmer



Torbogen Wohn- / Kaminzimmer

Exposé - Galerie



Kaminzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche



Zimmer gross Obergeschoss

Exposé - Galerie



Zimmer gross Obergeschoss



Zimmer gross Obergeschoss

Exposé - Galerie



Zimmer gross Obergeschoss



Loggia Zugang Zimmer gr OG

Exposé - Galerie

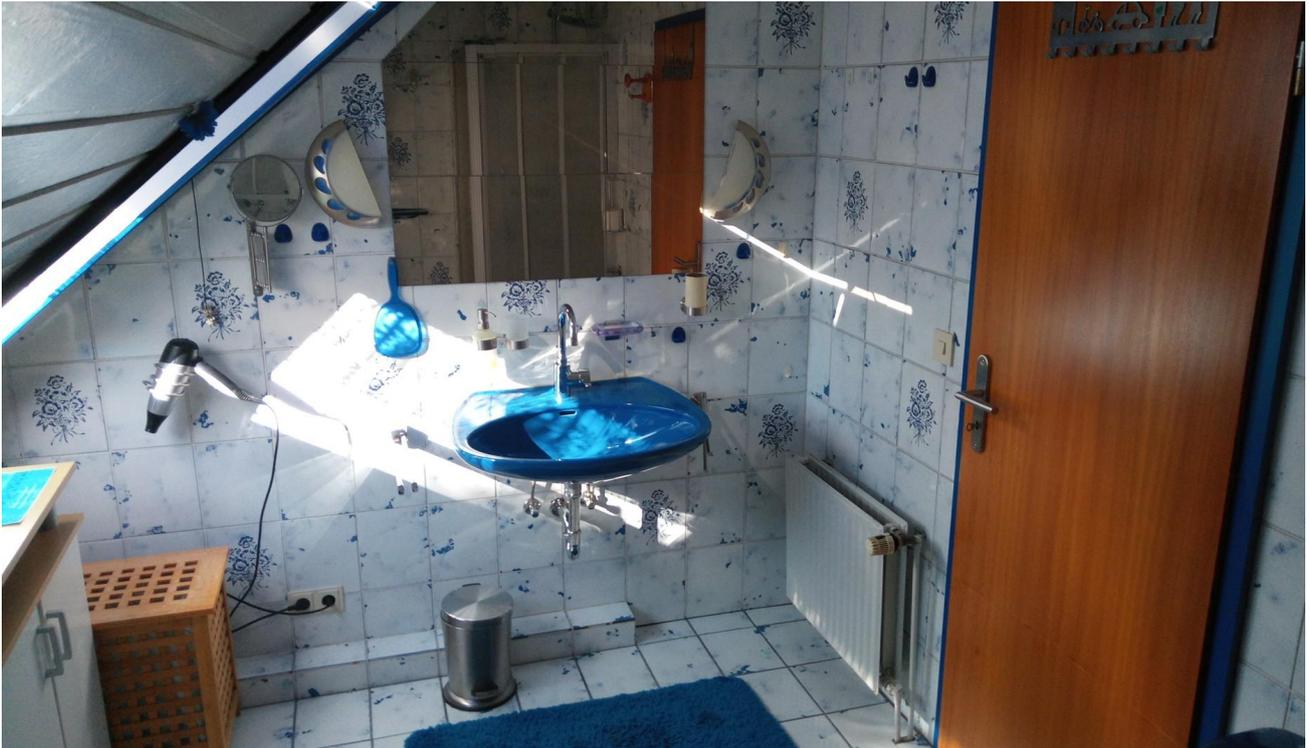


Zimmer 1 Obergeschoss



Zimmer 2 Obergeschoss

Exposé - Galerie



Vollbad



Vollbad

Exposé - Galerie



Vollbad



Treppenlift Ruheposition



Treppenlift fahrbereit

Exposé - Galerie



Gartenhaus Eingang Ostseite



Gartenhaus mit Dachtraufschutz

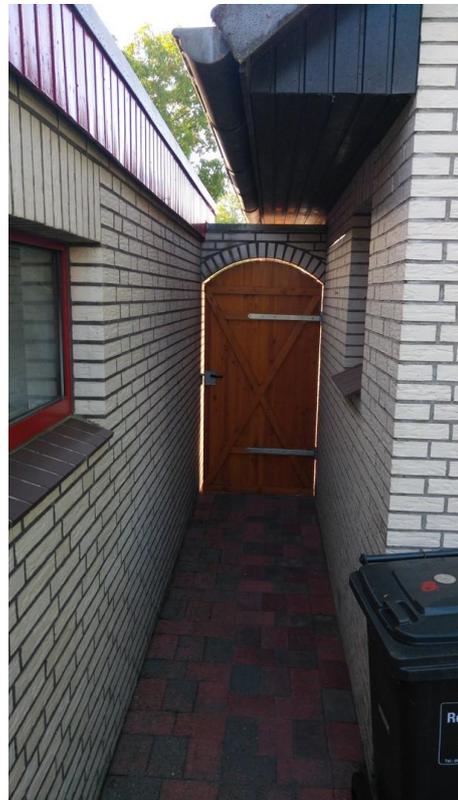
Exposé - Galerie



Frostfeste Profi-Verfliesung

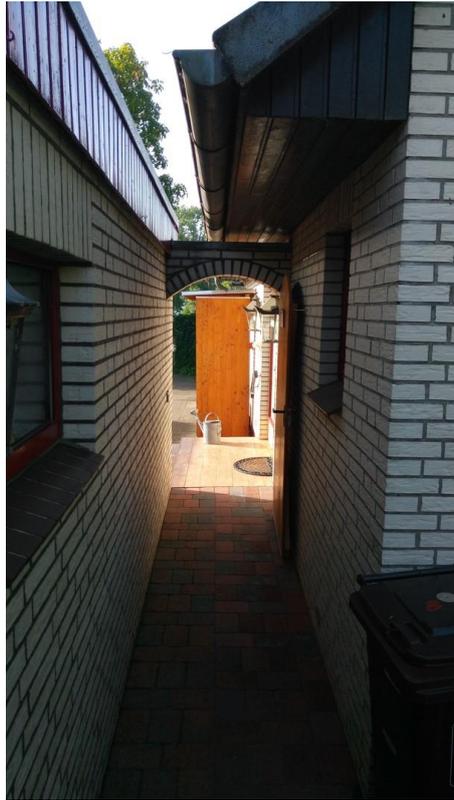


Stufenloser Weg Garteneingang



Weg zwischen Haus und Garage

Exposé - Galerie



Weg zwischen Haus und Garage



Nordseite

Exposé - Galerie



Seperater Kellereingang



Nordseite



Westseite

Exposé - Galerie



Westseite



Westseite

Exposé - Galerie



Südseite Westblick



Auffahrt Pfeiffenkopfgrundstck



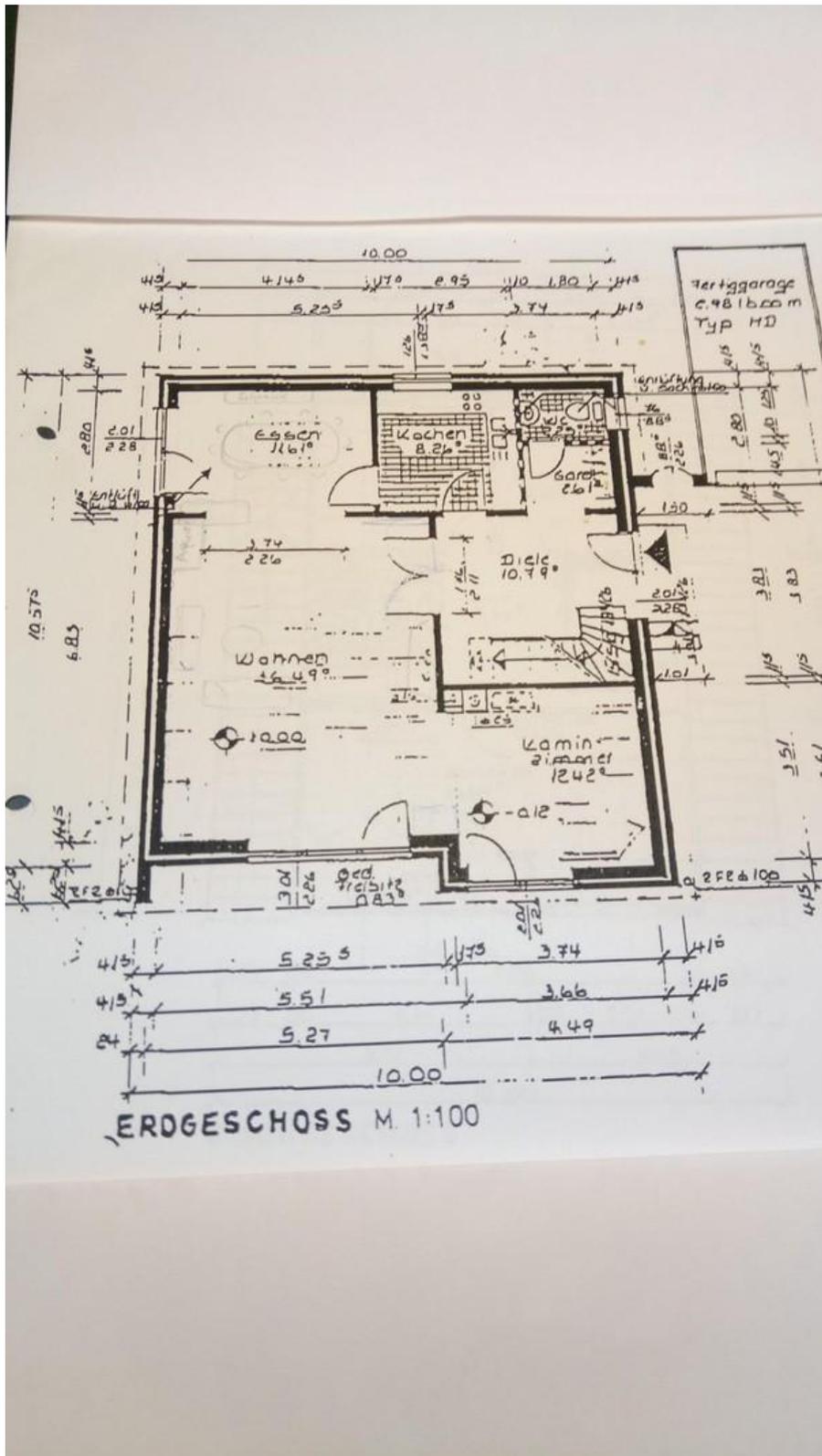
Str. 30er Zone ohne Bürgerstg

Exposé - Galerie



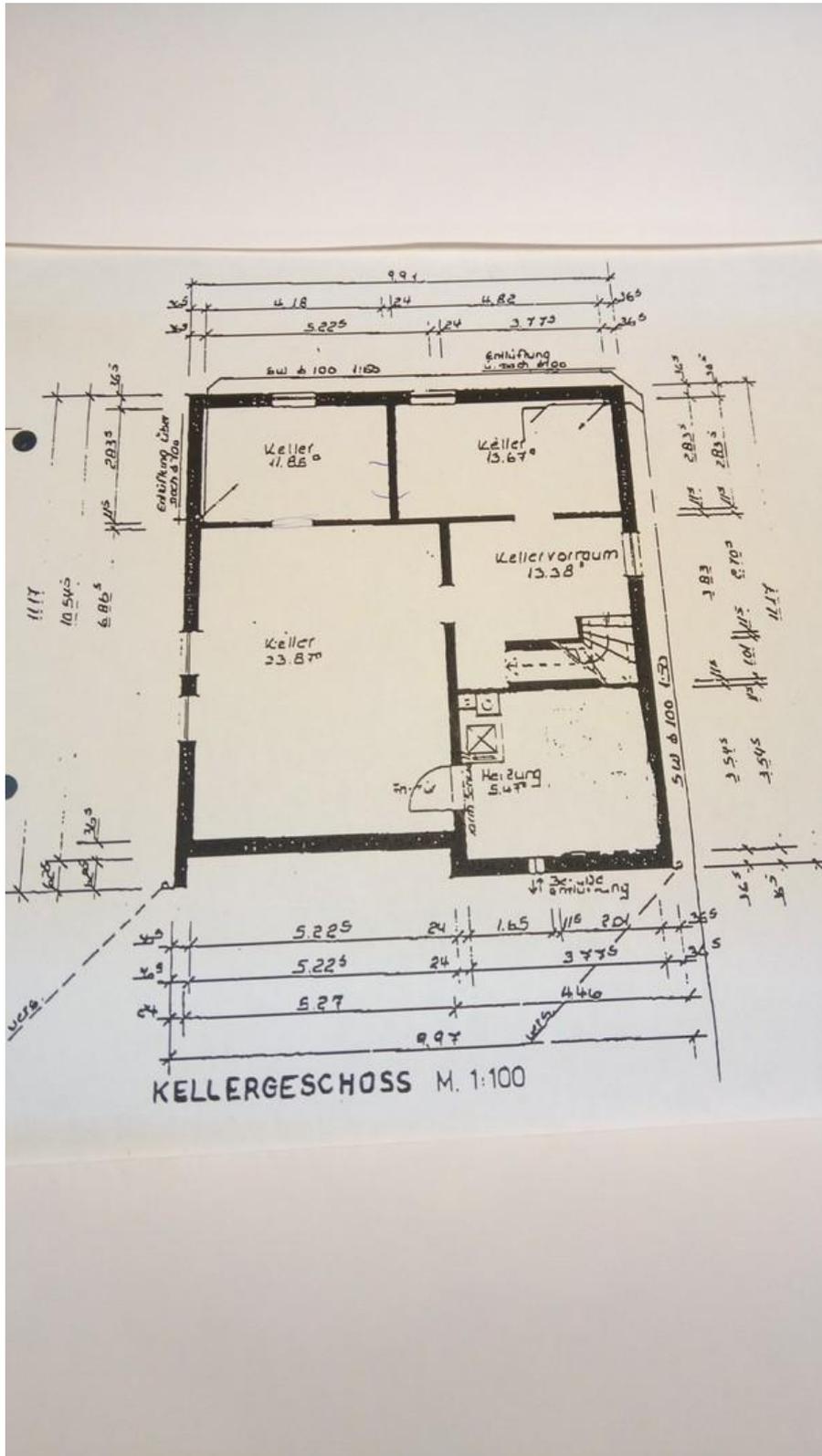
Südseite mit Beschreibung

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoß

Exposé - Grundrisse



Keller