



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Energieeffizientes hübsches Schwedenhaus in ruhiger Lage



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KLK_416	Stand vom:	02.09.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	2019
Ort:	23881 Breitenfelde	Verfügbar ab:	sofort
Wohnfläche:	117,00 m ²	Grundstücksfläche:	660,00 m ²
Anzahl Zimmer:	5,0	Anzahl Schlafzimmer:	3,0
Anzahl Badezimmer:	2,0	Anzahl Stellplätze:	2,0
Zustand:	Gepflegt		

Preise:

Provision: 3,57 % inkl. 19,0 % MwSt.

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2029-10-21
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	2019
Wertklasse:	A+	Befeuerung:	Erdwärme
Primärer Energieträger:	ERDWAERME	Endenergiebedarf:	9.00 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

Firma: KENSINGTON Finest Properties Deutschland GmbH	Name:	Thomas Wilbrandt
Straße: Großer Burstah 34	Ort:	20457 Hamburg
Telefon: 01723541962	Faxnummer:	04504 - 81 69 699
E-Mail: thomas.wilbrandt@kensington-international.com		

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Wenn Sie weder Zeit noch Lust haben auf Modernisierungen und sich in ein fertiges, neuwertiges und wunderschönes „Nest“ wünschen, dann wartet hier Ihr neues Zuhause auf Sie. Alle Regelungen des neuen Gebäudeenergiegesetzes können Sie gelassen zur Kenntnis nehmen, denn dieses im Jahr 2019 errichtete KfW 55-Niedrigenergiehaus im Schwedenstil erfüllt bereits alle derzeitigen und künftigen Anforderungen. Geheizt wird mit einer Erdwärmepumpe, die Fenster sind 3-fach verglast und haben in einigen Räumen mechanische und elektrische Jalousien. Eine 10.000 kWh-Photovoltaikanlage bringt sogar noch einen attraktiven Ertrag fürs Sparschwein.

Das freistehende rot-weiße Holzhaus der Marke Talis mit ca. 117 m² Wohnfläche und einem gepflegten ca. 660 m² großen Grundstück liegt in einer ruhigen und bevorzugten Lage am Rande eines in den letzten Jahren gewachsenen kleinen Wohngebietes mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Es ist ideal für eine kleine Familie mit oder ohne Kinder. Eine ebenerdige Dusche im Erdgeschoss und breitere Türen als gewöhnlich ermöglichen zudem ein barrierearmes Wohnen. Die Raumaufteilung in beiden Etagen ist mit fünf hellen Zimmern, zwei Tageslichtbädern, einer geräumigen Diele, einem Hauswirtschaftsraum mit eigenem Zugang von außen und einer an das Wohnzimmer angrenzenden Küche im Erdgeschoss gut durchdacht gestaltet. Die Nolte-Küche ist hochwertig mit Neff- und Siemensgeräten ausgestattet und bietet heute genügend Platz für einen Tisch zum gemütlichen Morgenkaffee. Eine hübsche Schiebetür trennt die Küche vom geräumigen Wohnbereich. Von diesem gelangt man auf die ca. 24 m² große Sonnenterrasse und auf das schön und pflegearm angelegte Grundstück. Kinder dürfte ein Holzspielturm erfreuen.

Vor dem an das Haus angrenzenden Doppelcarport mit E-Wallbox ist ein weiterer kleiner Stellplatz, z.B. für einen Anhänger. Ein Schuppen bietet Platz für Fahrräder, Gerätschaften und Werkzeug.

Summa summarum ein schöner Platz zum Leben! Lage, Energieeffizienz, Zustand, Ausstattung und Ambiente bilden hier eine wirklich gelungene Einheit.

Lage:

Die Immobilie liegt in einer von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Siedlung in Breitenfelde an einer ruhigen Spielstraße. Nicht mittendrin, sondern am Rande des Wohngebiets. Hektik und Lärm sind hier fern. Dafür findet man eine nette Nachbarschaft, Entspannung und eine vergleichsweise gute Infrastruktur.

Breitenfelde mit seinen ca. 2.000 Einwohnern ist eine beliebte Gemeinde, zentral im Kreis Herzogtum Lauenburg in Schleswig-Holstein gelegen. Der Erholungs- und Freizeitwert ist dank der umgebenden Wälder und Seen und des nahen Möllner Wildparks hoch.

Im Ort Breitenfeld gibt es einen Supermarkt, eine Bäckerei, zwei Bankfilialen, einen Kindergarten und zwei Schulen. Für Berufspendler ist Breitenfelde dank der guten Verkehrsanbindungen ein bevorzugter Wohnort, denn die Gemeinde ist über die Bundesstraße 207 an die Bundesautobahn 24 angeschlossen. Von der nahen BAB-Anschlussstelle Talkau benötigt man nur ca. 30 Minuten bis in die Hamburger Innenstadt. Der nächste Bahnhof ist in Mölln an der Bahnstrecke Lübeck-Lüneburg. Flughäfen gibt es in Lübeck-Blankensee (Regionalflyghafen) und Hamburg (Fernflyghafen).

Nur ca. 5 km entfernt, also quasi „um die Ecke“, findet sich mit Mölln eine Stadt mit ca. 18.000 Einwohnern. Dort sind

Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Schulen, Kitas und Sportstätten.

Insgesamt kann man sagen: Es ist alles in erreichbarer Nähe da, was man zum Leben braucht.

Ausstattung:

Beim Bau dieses Niedrigenergiehauses wurde viel Wert gelegt auf eine gediegene Ausstattung und eine barrierearme Gestaltung im Erdgeschoss. Die zeitlosen Wand- und Bodenfliesen in der Diele und in den beiden Bädern, hochwertiges Laminat im Wohnbereich, der Küche und den Zimmern, die helle geschwungene Holzterasse in das Dachgeschoss, die weißen Fenster und Terrassentüren und die farbliche Außengestaltung im klassischen Schwedenstil prägen den qualitativ gehobenen Eindruck des Hauses.

Die Raumaufteilungen im Erd- und im Dachgeschoss sind im Detail in den beiden Grundrissen dargestellt.

Erdgeschoss:

- Eingangsbereich mit gefliester, heller Diele
- Wohnzimmer mit Terrassenzugang
- angrenzende Nolte-Einbauküche mit schicker Schiebetür und mit allen zeitgemäßen Elektrogeräten von Neff und Siemens
- ein Arbeits- oder Gästezimmer
- ein kleines Duschbad mit Fenster und WC
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, Wechselrichter der Photovoltaikanlage Heizungs- und Warmwassertechnik der Erdwärmeheizung und Stauraum für Vorräte

Dachgeschoss:

- drei mit Laminatböden ausgestattete Zimmer
- ein helles Bad mit Wanne, separater ebenerdiger Duschnische und Infrarothandtuchheizkörpern
- Zugang zum geräumigen Dachboden über eine versenkbare Auszugsleiter
- Dachboden mit Dampfsperre und Firsthöhe 160 cm als Stauraum. Ausbau ist möglich.

Grundstück:

- ca. 660 m² groß, pflegeleicht angelegt
- Kinderspielturm mit Schaukel
- Regenwasserauffangananlage zur Gartenbewässerung mit ca. 2.600 Liter Fassungsvermögen
- Doppelcarport mit Wallbox
- angrenzender Geräteschuppen

Was noch?

- Fußbodenheizung und -kühlung der Firma Niebe in allen Räumen
- mechanischen Jalousien an den Fenstern von drei Zimmern im Dachgeschoss
- elektrische Jalousien an den Terrassentüren
- komplett 3-fach isolierte Kunststofffenster
- 10.000 kWh-Photovoltaikanlage mit einer Einspeisung von ca. 7.600 kWh/a
- Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

- schnelles Internet dank Glasfaseranschluss
- Energiebedarfsausweis aus dem Errichtungsjahr liegt vor mit Gültigkeit bis 21.10.2029 und einem Endenergiebedarf von nur 9,0 kWh/(m²*a)

Sonstiges:

Einen umfassenden Eindruck der Immobilie erhalten Sie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung. Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft steht Ihnen Herr Thomas Wilbrandt unter der Telefonnummer 0172 354 1962 gern zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre E-Mail-Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage:

www.kensington-hamburg.com

Alle Angaben zur Immobilie sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Haben Sie Fragen zur Finanzierung? Oder wünschen Sie ein attraktives Vergleichsangebot zum vielleicht schon vorliegenden Offerte Ihrer Hausbank?

KENSINGTON Hamburg arbeitet erfolgreich mit namhaften Finanzvermittler zusammen. Wir stellen bei Bedarf gerne den Kontakt zu ihm her. Sprechen Sie uns rechtzeitig an.

GELDWÄSCHEGESETZ gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 10 GWG für Immobilienmakler:

Nach dem Geldwäschegesetz sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, die Identität unserer Kunden festzustellen und zu überprüfen. Die Überprüfung der Identität erfolgt bei natürlichen Personen durch Einsicht der relevanten Daten in den Ausweispapieren und einer Ausweiskopie, die in der Akte abgelegt wird. Auf der Kopie muss handschriftlich vermerkt werden, dass diese mit dem Original übereinstimmt. Die Ausweiskopie zur Identifizierung und Überprüfung der Identität müssen laut GWG 5 Jahre aufbewahrt werden.

Bilder

Vorderansicht mit Carport



Terrassenseite mit PV-Anlage



Gepflegtes Grundstück mit Spielturm



Doppelcarport mit Wallbox



Regenwasserspeicher und Geräteschuppen



Vordereingang



Diele mit Treppe zum Dachgeschoss



Hochwertige Nolte-Küche



Küche



Wohnzimmer mit Zugang zur Küche



Wohnzimmer mit Terrassenzugang



Gäste WC mit Dusche



Gäste WC



Schlafzimmer im Dachgeschoss



Kinderzimmer im Dachgeschoss



Bad im Dachgeschoss mit Wanne



Geräumiger Dachboden



Blick zum Sportplatz



Gepflegtes Umfeld



Ruhige Anliegerstraße



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss

