

Exposé

Doppelhaushälfte in Oststeinbek

Traumhafte Doppelhaushälfte mit Doppelgarage



Objekt-Nr. OM-304094

Doppelhaushälfte

Verkauf: **625.000 €**

Telefon: 0176 22791141

22113 Oststeinbek
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2010	Übernahmedatum	01.04.2025
Grundstücksfläche	349,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	126,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	56,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Im Jahre 2010 wurde diese exklusive Doppelhaushälfte in massiver Bauweise erstellt. Die absolut bevorzugte Wohnlage, sowie die äußerst hochwertige Ausstattung zeichnen diese Immobilie aus. Im Erdgeschoss befindet sich ein großer, lichtdurchfluteter Wohn/Essbereich mit hochwertigem Kamin. Von hier aus hat man einen direkten Zugang auf die mit einem Glasdach überdachte Terrasse und den pflegeleicht angelegten Garten. Die zum Wohn/Essbereich offen angrenzende Küche ist mit einer hochwertigen Markeneinbauküche ausgestattet. Alle Einbaugeräte (inkl. Mikrowelle) sind vom Premiumhersteller NEFF/Bosch. Darüber hinaus verfügt das Erdgeschoss über eine großzügige Eingangsdiele, sowie ein Gäste-WC. Das gesamte Erdgeschoss ist mit einer Fußbodenheizung und edlen 60er Hochglanzfliesen ausgestattet. Elektrische Außenrollläden mit Zeitschaltuhren runden das Wohnkonzept im Erdgeschoss ab.

Im Dachgeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, alle davon mit bodentiefen Fenstern und elektrischen Rollläden. Ein exklusives Vollbad mit Badewanne und Dusche ist dort ebenfalls zu finden. Ein Dachfenster sorgt für das entsprechende Tageslicht im Badezimmer.

Der ausgebaute Spitzboden, mit großer Panorama-Fensterfront bietet ein weiteres, großzügiges Zimmer.

Ein weiteres Highlight der Immobilie ist der ausgebaute Vollkeller. Neben einem großzügigen Flurbereich mit Einbauschränk stehen ein Hauswirtschaftsraum, sowie ein großes Zimmer zur Verfügung. Dieses kann optimal als Gästebereich, Büro, Aufenthaltsraum, oder Kinder/Jugendzimmer genutzt werden.

Zum Haus gehört eine massive, ca. 35 m² große Doppelgarage mit zusätzlichem ca. 9 m² großen Abstellraum.

Das elektrische Garagentor ist über Fernbedienung zu öffnen.

2023 wurde eine PV-Anlage inkl. Speicher und eine Wallbox installiert.

Ausstattung

Daten und Fakten:

- Baujahr: 2010
- Wohnfläche: 126 m²
- Nutzfläche: 56 m²
- Grundstücksfläche: 349 m²
- Anzahl Zimmer: 5
- Besonderheiten: Kamin, Außenrollläden, PV-Anlage, Wallbox
- Stellplatz: Doppelgarage mit E-Tor, Schuppen
- Fußboden: Fliesen, Laminat
- Heizungsart: Gas Zentral
- Zustand: Neuwertig
- Keller: Vollkeller ausgebaut
- Energieverbrauch: 74,4 kWh/(m²a)

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Wichtig:

Bevor eine Besichtigung stattfindet, sollte im Vorfeld mit der Bank abgeklärt werden, ob eine Finanzierung grundsätzlich möglich ist. So lässt sich sicherstellen, dass die finanziellen Voraussetzungen gegeben sind, bevor man in eine konkrete Besichtigung geht. Es wird keine Besichtigung geben, wenn nicht grundsätzlich eine Bankenfinanzierung abgeprüft wurde!

Lage

Diese exklusive Doppelhaushälfte befindet sich in absolut ruhiger Feldrandlage von Oststeinbek. Sie genießen hier die ländliche Idylle, sind jedoch in ca. 25 Autominuten in der Hamburger Innenstadt und mit den ÖPNV in max. 35 Fahrminuten.

Für Pendler bietet die nahegelegene Autobahnzufahrt die Möglichkeit

schnell in Richtung Lübeck/ Ostsee und Richtung Berlin und Hannover zu kommen.

Sie finden hier die Autobahnen A24, A1, A25.

Gerade im Sommer ist es reizvoll innerhalb von nur 40 Min. in Timmendorf zu sein.

Ärzte, Supermärkte, Drogeriemärkte, Apotheken, mehrere Kitas, eine neugebaute Grundschule und alle Dinge des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Insgesamt ein hervorragender

Ort für Menschen, die Ihre Kinder wohlbehütet aufwachsen sehen wollen,

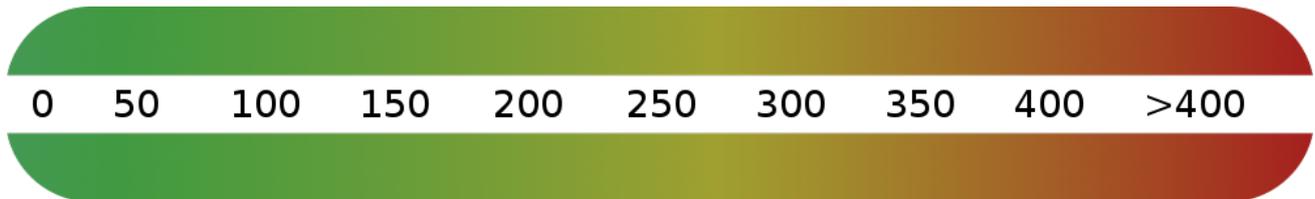
aber die Nähe zu Hamburger nicht missen möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	74,40 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer

Exposé - Galerie



Duschbad



ausgebautes Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kellerräume

Exposé - Galerie



überdachte Terrasse



Garten

Exposé - Galerie



Doppelgarage



Eingangsbereich



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Ankleidezimmer



Flur

Exposé - Galerie

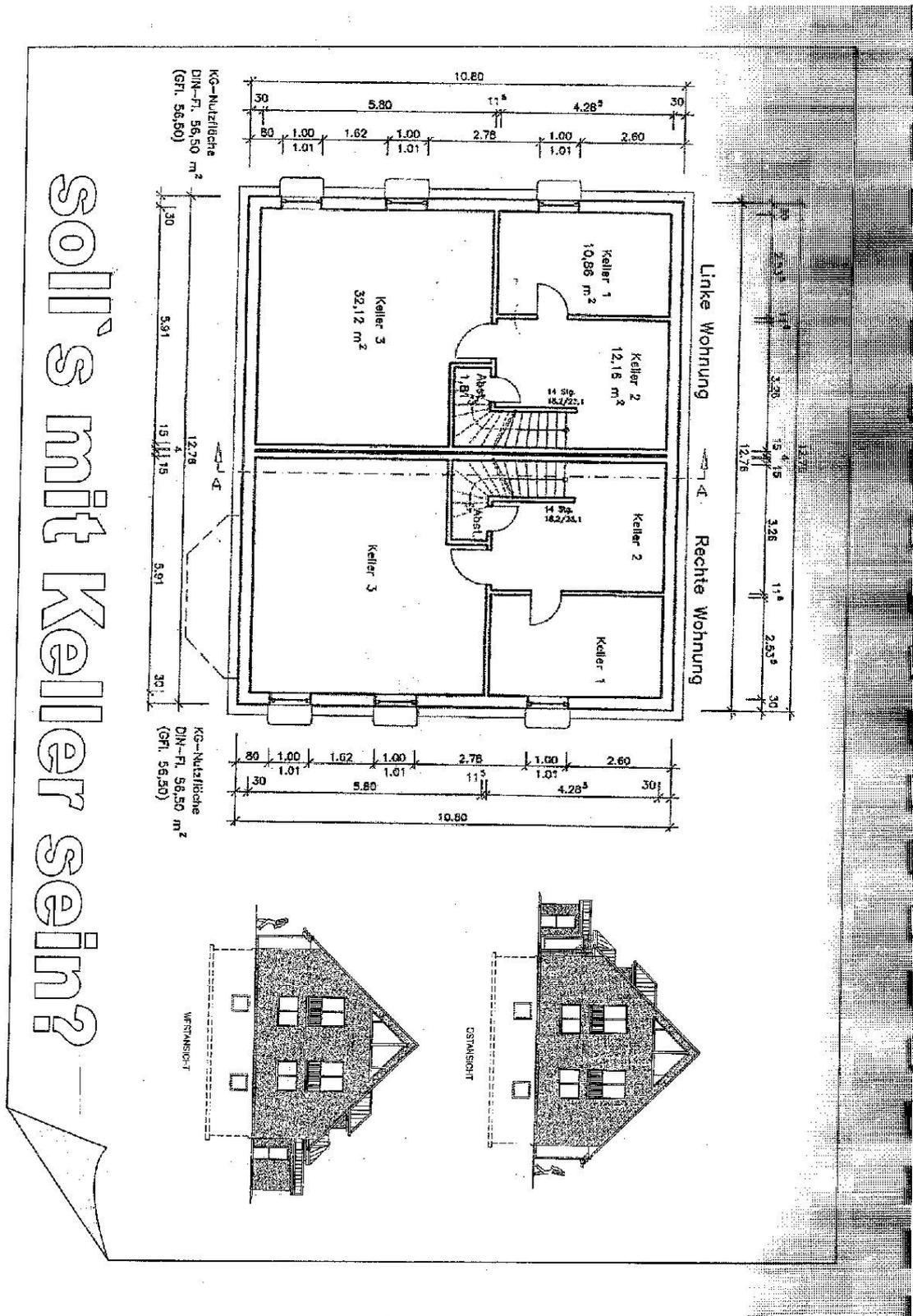


Wohnzimmer mit Kamin



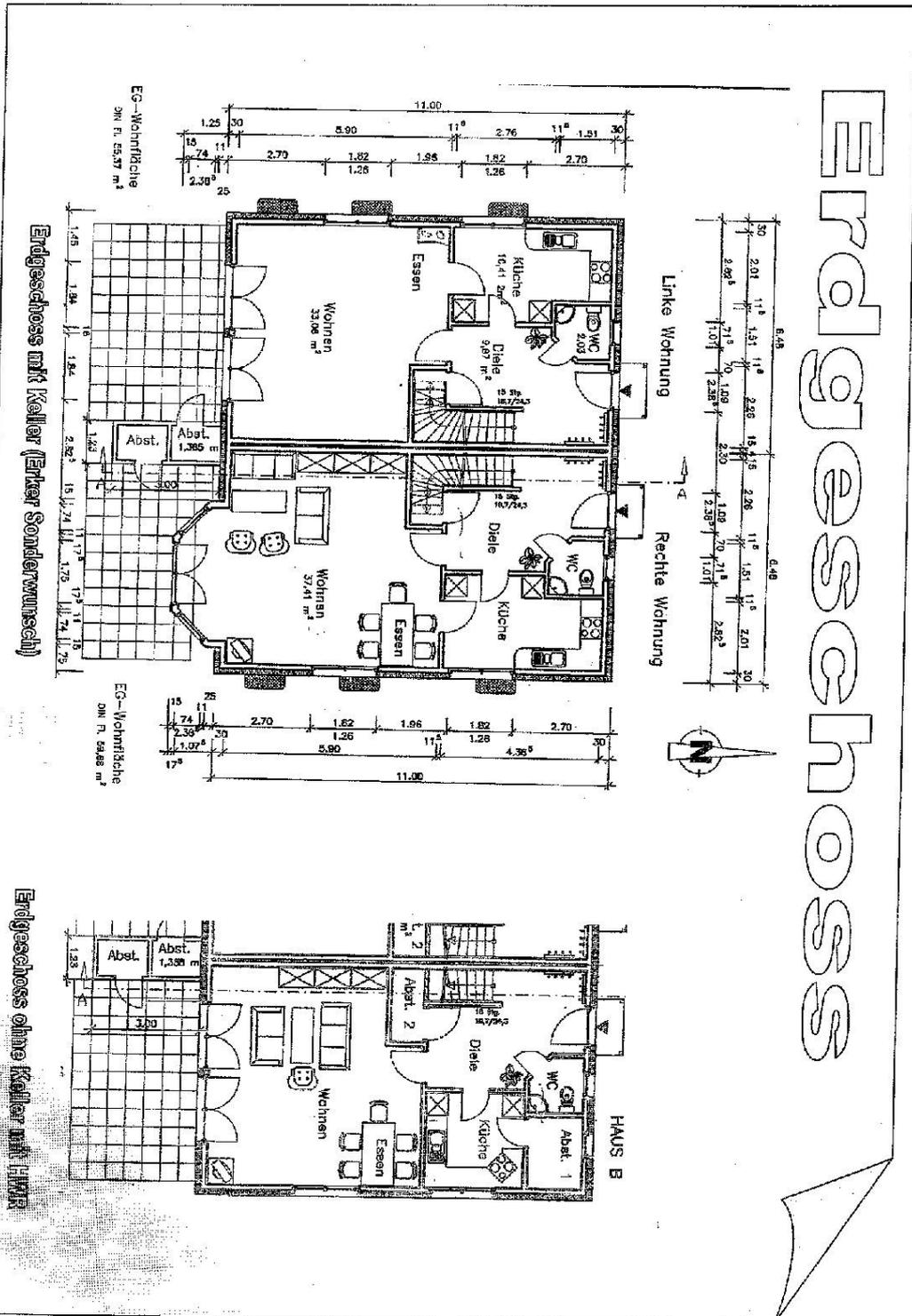
Kinderzimmer 2

Exposé - Grundrisse



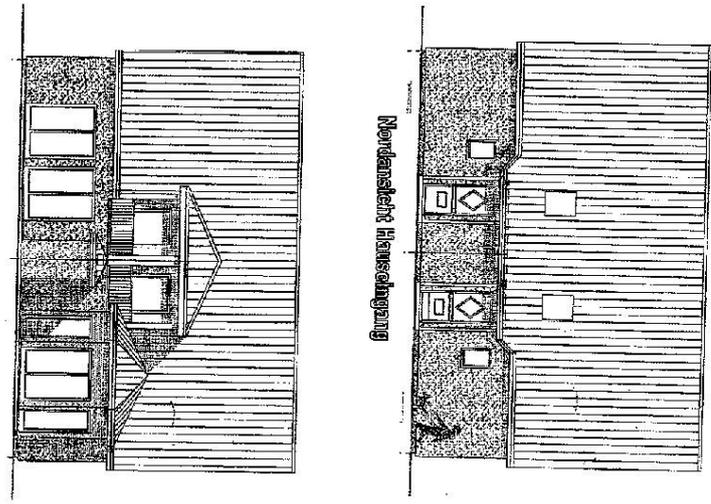
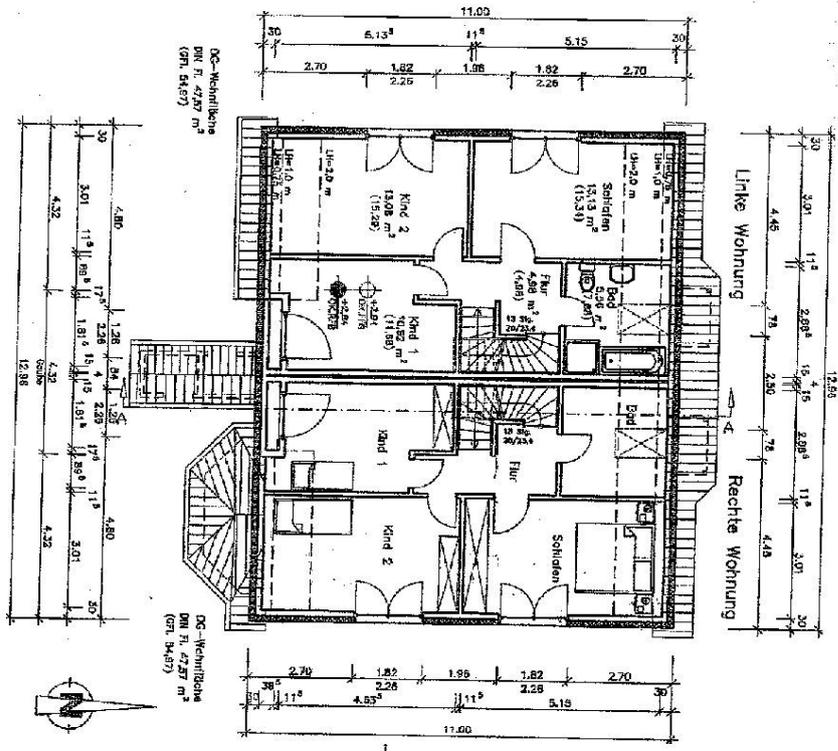
Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss



Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss



Exposé - Grundrisse

Wohn- und Nutzflächen

Hausvariante alle Angaben ca. Maße	A	B	C	D
Vollkeller				
Keller 1		10,86 m ²	10,86 m ²	10,86 m ²
Keller 2		12,16 m ²	12,16 m ²	12,16 m ²
Keller 3		32,12 m ²	32,12 m ²	32,12 m ²
Abstellraum		1,81 m ²	1,81 m ²	1,81 m ²
gesamt		56,95 m²	56,95 m²	56,95 m²
Erdgeschoss				
Wohnen/Essen	33,24 m ²	33,24 m ²	37,41 m ²	37,41 m ²
Küche	7,16 m ²	10,41 m ²	10,41 m ²	10,41 m ²
Diele	9,87 m ²	9,87 m ²	9,87 m ²	9,87 m ²
Gäste-WC	2,03 m ²	2,03 m ²	2,03 m ²	2,03 m ²
Abstellraum 1 / HWF	2,96 m ²			
Abstellraum 2 / Treppe	1,75 m ²			
gesamt	57,04 m²	55,55 m²	59,72 m²	59,72 m²
Dachgeschoss				
Schlafen (GF 15,34 m ²)	13,13 m ²	13,13 m ²	13,13 m ²	13,13 m ²
Kind 1 (GF 11,68 m ²)	10,82 m ²	10,82 m ²	10,82 m ²	10,82 m ²
Kind 2 (GF 15,29 m ²)	13,08 m ²	13,08 m ²	13,08 m ²	13,08 m ²
Vollbad (GF 7,68 m ²)	5,56 m ²	5,56 m ²	5,56 m ²	5,56 m ²
Flur	4,98 m ²	4,98 m ²	4,98 m ²	4,98 m ²
gesamt	47,57 m²	47,57 m²	47,57 m²	47,57 m²
nach Grundfläche (GF)	54,97 m ²	54,97 m ²	54,97 m ²	54,97 m ²
Spitzboden				
unausgebaut (GF 29,72 m ²)	19,85 m ²	19,85 m ²	19,85 m ²	19,85 m ²
als Studio ausgebaut	18,25 m ²	18,25 m ²	18,25 m ²	18,25 m ²
Wohnfläche nach DIN				
ohne Erker	104,58 m ²	103,12 m ²	107,29 m ²	125,54 m ²
inkl. Studiausbau	108,75 m ²	107,29 m ²	188,26 m ²	188,26 m ²
max. Wohn-/Nutzfläche	124,33 m²	179,92 m²	188,26 m²	188,26 m²

Baubeschreibung Seite 1

Neubau von 6 Doppelhäusern in Oststeinbek

Vorbemerkungen

Die Bebauung erfolgt auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 35 der Gemeinde Oststeinbek. Im Zuge der Aufstellung des B-Planes erfolgte auf Veranlassung der Gemeinde eine grundlegende Untersuchung des Baugrunds. Gemäß den Gutachten der IGB Ingenieurgesellschaft mbH, Hamburg „Untersuchungen zur Behaltbarkeit“ und „Untersuchungen des Oberbodens und der Bodenluft“ wurden bereits bzw. werden im Zuge der Erarbeiten folgende Maßnahmen durchgeführt:

- a) Über die gesamte Fläche des Areals wurde der Boden in einer Mächtigkeit von 50 cm abgetragten und wird mit Fertigstellung der Doppelhäuser neu wieder aufgefüllt (Sand und Mutterboden).
- b) Unterhalb der Sohle der Gebäude wird eine mind. 0,3 m mächtige gasdurchlässige schlufffreie Sand/Kiesdrainageschicht eingebracht. Zusätzlich wird eine Baufoleie auf der Sand-/Kiesdrainage ausgelegt.
- c) Sämtliche vorgenannten Maßnahmen werden seitens der „IGB“ überwacht, geprüft und bescheinigt.

Erschließung

Sämtliche Vor- und Entsorgungsleitungen und Hausanschlüsse (Gas, Wasser, Regen- und Schmutzwasserentsorgung, Eit-Versorgung), Herstellung der Erschließungsstraße, einschl. Beleuchtung, etc., sind im Kaufpreis enthalten.

Baustoffführung

Die Baustoffführung erfolgt nach den Regeln der Baukunst und Technik entsprechend den aktuellen Bauvorschriften des Landes Schleswig-Holstein und in Niedrigenergiebauweise. Sämtliche Bau vorbereitenden Maßnahmen und Erfordernisse, Planung, Startk., Baustelleneinrichtung, Versicherungen, Vermessungen, Erarbeiten, erforderliche Gründungsmaßnahmen, Gebäudentwässerung etc., sind im Kaufpreis enthalten.

Rohbau

1.0 Sohle: Bodenplatte d = 25 cm aus Beton B 25, Bewehrung gem. Statik. Der Sohlentiberstand erhält eine Fohlkette.

2.0 Keller

= Sonderwunsch gegen Aufpreis

2.1 Kellermauerwerk: In 30 cm Stärke aus Kalksandstein (KSV) entspr. den statischen Berechnungen/Erfordernissen.

2.2 Kellergeschossdecke:

Als Vollbetondecke od. Großplattendecke mit der erforderlichen Bewehrung nach statischen Erfordernissen. Unterseite aus glattem Sichtbeton mit Platten angrenzenden, offenen Stoßfugen.

2.3 Isolierung der Keller Außenwände:

Die Außenwände erhalten eine direkt aufgetragene naht- und fugenlose Beschichtung gegen Bodenfeuchtigkeit aus einer Kunststoff-Bitumenabdichtmasse.

2.4 Kellerfenster:

Kunststoff-Zargenster mit Isolierverglasung und außen vorgehängtem Kunststofflichtschart mit verzinktem Abdeckrost und werkseitig vormontierter Einbruchsicherung.

3.0 Hausstrennwände:

Aus Kalksandstein 2 x 15,0 cm mit zwischen liegender 3,0 cm Dämmung.

Exposé - Grundrisse

4.0 Außenwandaufbau:

Kalksandstein 15,0 cm entsprechend der Statik als Hintersmauerwerk, Wärmedämmfassade 14,0 cm stark; weißer Außenputz 1,0 – 1,5 cm. Gesamtstärke der Außenwand 30,0 – 30,5 cm.

5.0 Innenwände:

Kalksandstein, Stärken je nach statischen Erfordernissen 24,0 cm, 11,5 cm oder als Leichtbauwände 10,0 cm.

6.0 Erdgeschossdecke:

Als Vollbetondecke bzw. Großplattendecke mit der erforderlichen Bewehrung nach statischen Erfordernissen. Die Platten angrenzenden Stoßfugen werden gespachtelt. Decke zum Spitzboden in Holzkonstruktion/Holzbalckendecke.

7.0 Zimmerarbeiten

Die Dachkonstruktion wird aus Bauholz (mit vorgeschriebenem Holzschutz) gefertigt. Die Holzstärken richten sich nach den statischen Berechnungen bzw. den konstruktiven Erfordernissen. Das Dach wird mit einer Unterspannbahn versehen und erhält eine Lüftung abgestimmt auf die Dachsteine, Dachgauben gemäß Zeichnung.

8.0 Dachdeckerarbeiten:

Die Dachendeckung, einschl. Eindeckung der Gauben, erfolgt mit Betondachpfannen, Farbe rot. Enthalten sind alle notwendigen Formsteine, Lüftungselemente und Durostabtragshauben. Die seitlichen Flächen der Dachgauben erhalten, soweit technisch erforderlich, farblich angepasste Dachschindeln. Gleiches gilt für den Schornstein (als Sonderwunsch).

9.0 Dachüberstände:

Alle Dachüberstände ergeben sich aus den konstruktiven Erfordernissen. Die Trauf- und Ortungschalung wird aus Profilstreifen

brettern hergestellt; diese erhalten eine weiße Lasur bzw. Anstrich.

10.0 Klempnerarbeiten:

Es werden sichtbar vorgelängte, halbrunde Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzink mit allen erforderlichen Formstücken angebaut. Obere Gaubenabdeckung aus Titanzink in Stehfalztechnik.

11.0 Dachschrägen/Trockenbau:

Die Wärmedämmung wird auf der Unterkonstruktion zwischen den Balken verlegt. Die Unterseite der Dachschrägen wird in Trockenbauweise mit Gipskarton und Dampfsperre hergestellt. Die Platten sind stumpf gestoßen. Stärke der Dämmung 24,0 cm. Der Spitzboden erhält eine Bodenlücke.

Hinweis: Wenn nicht zum Studio (als Sonderwunsch gegen Aufpreis) ausgebaut, wird der Spitzboden nicht isoliert, die Wärmedämmung wird auf der Holzbalckendecke ausgelegt. Der Spitzboden erhält eine Finschubtreppc.

A u s b a u

12.0 Tischler- und Glaserarbeiten:

Die senkrechten Fenster- und Fensterlichelemente werden als weiße Kunststofffenster mit einer Isolierverglasung (K-Wert = 1,1 W/m²) eingebaut. Die Anzahl und Anordnung der Fenster ergibt sich aus den Entwurfsunterlagen. An allen senkrechten, nicht feststehenden Fenstern, werden weiße Einhand-Dreh-Kippbeschläge angebaut. Fenstergriffe im Erdgeschoss erhalten abschließbare Fenstergriffzylinder. Das Bad im Dachgeschoss erhält ein Dachflächenfenster (Typ Velux o.ä.) in den Abmessungen 0,78 x 1,40 m.

13.0 Außenfensterbänke:

Die Außenfensterbänke (soweit vorhanden) werden aus Aluminium hergestellt.

Baubeschreibung Seite 2

Baubeschreibung Seite 3

14.0 Innenfensterbänke:
Soweit vorhanden, aus „Agglo-Marmor“ (oder gleichwertig), geschliffen und poliert, ca. 2 cm stark.

15.0 Hauseingangstür:
Die Hauseingangstür wird aus einer massiven Rahmenkonstruktion aus Kunststoff (weiß) mit Glasausschnitt hergestellt. Es handelt sich hierbei um eine einflügelige Tür mit flächiger Sicherheitsverriegelung. Wertangabe der Haustür brutto einschl. Lieferung und Montage € 1.300,00.

16.0 Estricharbeiten:
Erd- und Dachgeschoss schwimmender Estrich entspr. DIN 4107. Bei Stundeausbau (als Sonderwunsch) OSB-Platten 25 mm mit zwischenliegender Dämmung. Kellerräume erhalten Verbundestrich.

17.0 Putzarbeiten:
Die Innenwände und Decken der Räume im Erd- und Dachgeschoss erhalten einen Gipsputz. Kellerräume erhalten an den Wänden einen weißen Wischputz.

18.0 Fliesenarbeiten:
Die Verarbeitung der Fliesen erfolgt im Dünnbetttverfahren einschl. der Vorbereitung des Untergrundes. Alle Bodenfliesen in den Formaten 15 x 15 bis 30 x 30 cm werden zementgrau verflugt, Wandfliesen weiß. Die Fliesen werden im Normalverbund verlegt.

18.1. Bodenfliesen erhalten: Eingangstriebe, Gäste-WC, Abstellraum, Küche und Bad im Obergeschoss.

18.2 Wandfliesen erhalten:
Küche als Wandfliesenschild oberhalb der Arbeitsplatte bis 3,0 m². Bad sowie Gäste-WC werden tischhoch gefliest (enthalten sind die Einfließungen von Wanne und Dusche).

Materialwert sämtlicher Fliesen € 20,00/ m² brutto.

19.0 Treppen:
Treppen als Betonfertigtreppe, gefliest (Materialwert € 20,-/m² brutto). Treppenhandauf einseitig aus Buchenholz.
Bei Ausbau des Spitzbodens als Sonderwunsch gegen Aufpreis zum Studio wird die Treppe auf Stahlunterkonstruktion mit Wandbefestigung, offenen Treppenstufen aus Buche furniert und mit Buchenhandlauf geliefert und montiert.

20.0 Innentüren:
Holzrangen mit Futterbekleidung und eingelegerter Dichtung. Das Türblatt verfügt über eine Verbundmittellage für normale Beanspruchung im Wohnbereich. Die Anzahl und Anordnung der Türen ergibt sich aus den Entwurfskizzen. Materialpreis: € 150,00/je Tür brutto, Drückergaraturen € 15,00/je Tür brutto

21.0 Heizungsanlage
Wandhängende Gas-Brennwertzentrale (Erdgas) bestehend aus Gas-Brennwerttherme mit Edelstahl-Warmwasserwärmetauscher und Edelstahl-Schichtenspeicher in Modulbauweise; Fabr. Wolf, Comfortline CGW-20/120 bzw. 24/140. Komfortable Warmwasserbereitung integriert, die einen Warmwasserspeicher mit 120 bzw. 140 Ltr. übertrifft. Immer halbes Wasser – auch nach

Fullung einer Badewanne. Hohe Betriebskosteneinsparung durch effiziente Warmwasserbereitung und innovative Dämmtechnik (zuan Patent angemeldet). Komplet entsprechend den Erfordernissen, den gültigen TTY-Vorschriften, der Wärmeschutzverordnung und dem Energieeinsparungsgesetz. Es werden endlackierte (weiße) Flachheizkörper mit Thermostatventilen eingebaut. Die Gastherme wird im Abstellraum/IWR des Erdgeschoss installiert. Installation im Spitzboden gegen Mehrpreis. Bei unterkellerten Häusern, sofern Schornstein vorhanden ist (Sonderrunnsch), mit Anschluss an den Schornstein.

22.0 Sanitärinstallation

22.1 Wasserentsorgung:

Die Abflussrohre werden nach den örtlichen Vorschriften mit allen notwendigen Formstücken frosticher eingebaut und über das Dach entlüftet.

22.2 Wasserversorgung:

Die Kalt- und Warmwasserleitungen werden zu den Entnahmestellen verlegt. Die Warmwasserleitung wird isoliert. Die Küche erhält eine Kalt- und eine Warmwasserzuleitung, einen Abfluss für die Spüle sowie einen Geschirrspüleranschluss. Das Gäste-WC erhält eine Kalt- und eine Warmwasserzuleitung und je einen Abfluss für das Waschbecken und Toilette. Das Bad im Dachgeschoss erhält eine Kalt- und eine Warmwasserzuleitung sowie je einen Abfluss für Waschbecken, Badewanne, Dusche und WC. Außerdem Zu- und Abfluss für Aufstellung einer Waschmaschine. Außen wird ein Wasserablaufzapfhahn, frosticher mit Schlauchventil, installiert.

Es werden folgende Sanitärprojekte (deutsche Markenfabrikate, Farbe weiß) geliefert und montiert (Materialwerte in Euro brutto): Anordnung der Objekte gemäß Planung.

22.3 Gäste-WC:
Wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten einschl. Spartaste und Kunststoffsiß, Euro 285,00. Sanitär-Keramik-Waschbecken ca. 55 cm mit Ablaufventil und Geruchsverschluss sowie Einhebelmischbatterie messing/verchromt, Euro 165,00.

22.4 Bad im Dachgeschoss:

Emalliierte Stahlblechwanne ca. 75 x 175 cm im Wannenträger, mit verchromter Einhebel-Wannenfall- und Brausebatterie, Brause-schlauch sowie Handbrause mit Gelenkstück und Wandhalter, Euro 295,00. Emalliierte Einhanduschwanne ca. 80 x 80 cm im Wannenträger mit Brausebatterie, Brause-schlauch sowie Handbrause mit Gelenkstück und Wandhalter, Euro 225,00. Sanitär-Keramik-Waschtisch ca. 65 cm mit Ablaufventil und Geruchsverschluss sowie Einhebelmischbatterie messing/verchromt, Euro 185,00. Wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, einschl. Spartaste und Kunststoffsiß, Euro 285,00.

Sämtliche vorgenannten Materialangaben Euro/brutto.

23.0 Elektroinstallation:

Die Hauptleitung wird über das örtlich zuständige Versorgungsunternehmen, einschl. Hausanschluss und Zähler, hergestellt. Die Elektroanlage wird nach den Bestimmungen der VDE und unter Berücksichtigung der Vorschriften des zuständigen Energieversorgungsunternehmens in getrennten Stromkreisen gem. Erfordernis erstellt. Bad und Gäste-WC erhalten FI-Schutz und örtlichen Potentialausgleich. Als Schaltprogramm wird generell Busch-Jäger Standardprogramm cremeweiß eingesetzt.

23.1 Installation:

Es wird grundsätzlich eine Unterputzinstallation ausgeführt. Maßgebend für die Installation der Brennstellen,

Baubeschreibung Seite 4

Baubeschreibung Seite 5

Ausschaltungen, Steckdosen etc. ist der bauseitige Elektroplan (liegt rechtzeitig vor Baubeginn vor).

23.2 Umfang der Installation:

Erd und Dachgeschoss: 11 Deckenbrennstellen, 2 Wandbrennstellen, 11 Ausschaltungen, 2 Wechselschaltungen, 8 Doppelsteckdosen, 8 Einfachsteckdosen, 2 Feuchtraumsteckdosen, 1 Herdanschluss (Drehstrom), je 1 Terrasse-Steckdose und Wandbrennstelle jeweils mit innen liegender Ausschaltung, 4 TV-Antenneneanschlüsse, 4 Telefonanschlüsse, 1 Klingelanlage, 1 Hausnummernleuchte.
Bei Sonderwunsch Vollkeller zusätzlich 3 Deckenbrennstellen, 3 Ausschaltungen, 1 Wechselschaltung, 1 Doppelsteckdose, 3 Einfachsteckdosen. Sämtliche Installationen auf Putz.
Bei Sonderwunsch Studioausbau zusätzlich: 1 Deckenbrennstelle, 1 Wandbrennstelle, 1 Doppelsteckdose, 2 Einfachsteckdosen, 1 Telefonanschluss, 1 TV-Antenneneanschluss. Sämtliche Installationen unter Putz.

24.0 Bodenbelagsarbeiten (Teppichboden)

Der Wohn-/Essbereich im Erdgeschoss, Schlaf- und Kinderzimmer sowie Flur im Dachgeschoss erhalten Velourteppichboden, Materialpreis 20,00/m² brutto; Fußleisten werden angepasst. Weiche Fußbodenbelagsarten als Sonderwunsch gegen Aufpreis möglich. Geflieste Bereiche siehe unter Fliesenarbeiten.

25.0 Materialarbeiten (innen)

Oberrandflächen in Bad und Gäste-WC mit hellem Binderfarbanstrich, die übrigen Decken und Wände im Erd- und Dachgeschoss Rautlaserterapie mit hellem Binderfarbanstrich. Kellerwände und Decken wischleift weiß gestrichen.

26.0 Studioausbau als Sonderwunsch:

Bodenbelagsarbeiten und Materialarbeiten wie vorstehend in den Ziffern 24.0. und 25.0 beschrieben, sind im Preis enthalten. Ebenso ein Dreiecksgiebelfenster zur Ost- bzw. Westseite gem. Planung.

27.0 Terrassen:

Terrassen je Haustür 15 m² mit Terrassenplatten nach Wahl (25 x 25 cm bzw. 50 x 50 cm) bis € 15,-m² brutto Materialwert. Abstellraum gem. Plan aus imprägniertem Holz (mit Dachendeckung wie Hauptdach).

28.0 Außenanlagen/Stellplätze:

Sämtliche Grundstücke werden planiert und erhalten Mutterboden (siehe Ziffer a der Vorbemerkungen). Hauszuwegungen in Gehwegplatten 25 x 25 bzw. 50 x 50 cm nach Wahl bis zu einem Materialpreis von € 15,00/m² brutto. Die Kfz.-Stellplätze erhalten Verbundplasterung, grau od. rotbunt. Rasensaat und Anpflanzungen, außer den Anpflanzungen aus den Festlegungen des B-Planes, sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Hinweis für Anpflanzungen: Bei Pflanzen, die den aufgetragenen Oberboden durchwurzeln können, wie z.B. Obstbäume, ist der Boden im Wurzelbereich gegen Füllboden auszutauschen.

29.0 Lärmschutzwand

An der westlichen Grenze der Grundstücke Nr. 1 und 5 entlang der Straße wird eine Lärmschutzwand in Höhe von ca. 3,50 m errichtet, wobei ca. 1,50 m des oberen Teils der Lärmschutzwand lichtdurchlässig sein wird.

30.0 Sonstiges:

Die in den Zeichnungen, Prospekten und sonstigen Verkaufsunterlagen dargestellten Möblierungen und Einrichtungen, wie z.B. Küchen oder Möbel etc., dienen lediglich einer besseren Veranschaulichung; sie gehören nicht zum Leistungsumfang.

Eventuelle Spannungsrisse, die konstruktiv bzw. während der Austrocknungsphase zwischen unterschiedlichen Materialien (wie z.B. Trockenputz, Putz, Holz, Mauerwerk, Beton) entstehen können, stellen keinen Mangel dar.

Die Gehäudereinigung zur Übergabe wird als beserein ausgeführt; die Fenster sind gepulzt.

Werden Eigenleistungen ausgeführt (bei technischen Gewerken grundsätzlich nicht möglich), so haben diese den Stand der Technik zu entsprechen. Im Übrigen sind Eigenleistungen dem Bauzeitplan anzupassen. Eine Gewähr für Diebstahl wird nicht übernommen. Die Beseitigung von Schmutz und Bauresten der Eigenleistungsgewerke wird nicht übernommen. Für den Fall von Unfällen wird jegliche Haftung abgelehnt (der Abschluss einer Versicherung für derartige Fälle, z.B. bei der Berufsgenossenschaft) wird empfohlen.

Diese Baubeschreibung gibt den Stand der Planung zum Zeitpunkt des Prospektdruckes wieder. Änderungen, insbesondere aufgrund baurechtlicher Bestimmungen oder Auflagen aus der Baugenehmigung sowie Änderungen aufgrund technischer Erfordernisse, bleiben ausdrücklich vorbehalten, soweit diese nicht Wert mindern sind.

31.0 Schlussbestimmungen

Maßgeblich für die Bauausführung sind allein die bei Vertragsunterzeichnung aktuellen Ausführungszeichnungen. Abweichungen hiervon dürfen nur noch bei späteren behördlichen Vorgehen oder bei nicht vorhersehbaren Programmänderungen der Hersteller und Lieferanten vorgenommen werden, vorausgesetzt, dass die spätere Ausführung der Vereinbarten wert- und qualitätsmäßig entspricht und nicht zu einer Einschränkung der Nutzbarkeit führt.

Die Erstellung dieses Bauvorhabens erfolgt grundsätzlich nach den Regeln der Technik, den gültigen DIN-Vorschriften im Bauwesen sowie den Vorschriften, Regelungen und den Auflagen der Baugenehmigung. Die Ausführung erfolgt mit den im Bauwesen üblichen Maßtoleranzen. Maßliche Differenzen, die sich gegenüber den Plänen aus architektonischen bzw. bautechnischen Gründen ergeben, jedoch keinen Einfluss auf die Qualität und Nutzung des Gebäudes haben, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Bezüglich der Schall- und Wärmedämmung nach den gültigen DIN-Vorschriften wird ausschließlich die Einhaltung der entsprechenden Mindestwerte gewährleistet. Aus der Baubeschreibung bzw. Baustoffwahl können keine höheren Werte abgeleitet werden.

Alle vom Käufer gewünschten Änderungen und Erweiterungen der Bauleistung gegenüber der Baubeschreibung sind Sonderwünsche. Diese können nur insoweit berücksichtigt werden, als sie nicht den Rohbau und äußere Gestaltung betreffen und nicht gegen Auflagen aus der Baugenehmigung oder sonstige behördliche oder gesetzliche Vorgaben verstoßen. Durch die Beauftragung von Sonderwünschen kann sich erfahrungsgemäß die Bauzeit verlängern und sich damit die vertraglich garantierte Fertigstellung verschieben. Darüber hinaus behält sich der Bauträger vor, Sonderwünsche nicht auszuführen.

Baubeschreibung Seite 6

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Gültig bis: **21.09.2025**

Registriernummer² SH-2015-000656537

1

Gebäude

Gebäudetyp	einseitig angebautes Einfamilienhaus / Doppelhaushälfte		
Adresse	Langstücken 6 A, 22113 Oststeinbek		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2010		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2010		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	156,0 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

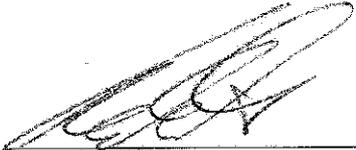
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

André Schult
Gebäudeenergieberater (HWK)
Hauptstraße 35
22885 Barsbüttel

22.09.2015
Ausstellungsdatum


Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

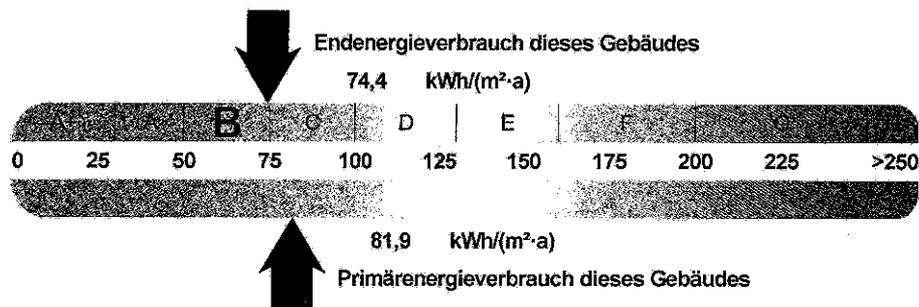
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²

SH-2015-000656537

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

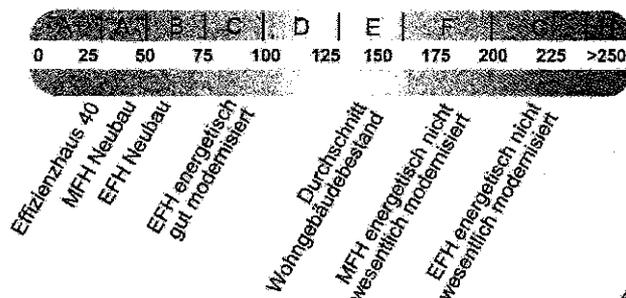
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

74,4 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.08.2012	31.12.2014	Erdgas E	1,10	26550	7543	19008	1,08

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{wz}) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

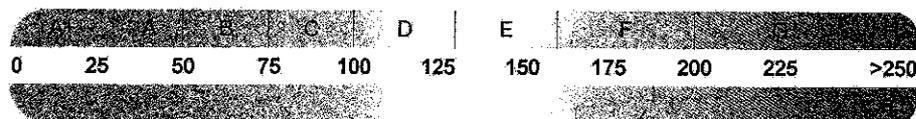
Registriernummer²

SH-2015-000656537

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert 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 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %

%

%

Ersatzmaßnahmen⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

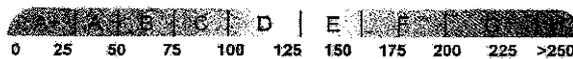
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten. %

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T' W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Effizienzhaus 40

MFH Neubau

EFH Neubau

EFH energetisch gut modernisiert

Wohngebäudebestand

MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

