

Exposé

Einfamilienhaus in Glücksburg

Neuwertiges Einfamilienhaus in Glücksburg *Energieeffizient *Familienfreundlich



Objekt-Nr. OM-305034

Einfamilienhaus

Verkauf: **629.000 €**

Ansprechpartner:
Matthias
Mobil: 0173 9935714

24960 Glücksburg
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	610,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	167,90 m ²	Carports	1
Nutzfläche	20,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Schöner Wohnen in Glücksburg (Ostsee).

Modernes Einfamilienhaus mit Effizienz Klasse A+ mit Endenergiebedarf 19kw/m²/a (siehe Energiepass).

Zeitgemäße und energiesparende Wärmepumpen-Heizung in Kombination mit der Fußbodenerwärmung im gesamten Haus. Niedrige Betriebskosten.

Schönes 610 qm Grundstück mit Garten, großer Holzterrasse auf der Südseite und Carport mit Geräteraum.

Die 167,9m² Wohnfläche teilen sich wie folgt auf:

Erdgeschoß:

Eingangsbereich mit großzügiger Diele mit U-förmig gewendelter Buchenholztreppe zum Obergeschoß.

Von der Diele aus erreichen Sie ein kleines Badezimmer mit Dusche, den Hauswirtschaftsraum sowie ein Gäste/Kinder/Arbeitszimmer und auch den großen, offenen Wohn- u. Essbereich.

Das Gäste/Arbeits/Kinderzimmer mit 14,5m² Platz ist hell und angenehm mit viel Licht aufgrund des raumhohen Fensterelements mit Zugang zum Garten.

Der Hauswirtschaftsraum hat geräumige 13,5qm u. verfügt über eine zusätzliche Außentür zur Parkplatz- und Carportseite des Hauses.

Von der Diele aus gelangen Sie in den geräumigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche mit gesamt 50,7m².

Der lichtdurchflutete Wohn- u. Essbereich erstreckt sich über die gesamte Hausbreite und bietet ein tolles Raumgefühl. Die angrenzende Südterrasse, mit ca. 50m² bietet viel Platz für Freizeit und Familie.

Die sehr geräumige, L-förmig angeordnete, moderne Küchenzeile bietet viel Platz und Funktionalität lässt kaum Wünsche offen. Ein XXL Induktions-Kochfeld, der große Side-by-Side Kühlschrank (mit Festwasseranschluß) usw. machen das Kochen zum Vergnügen.

Obergeschoß:

Über die Treppe gelangen Sie in eine geräumige Diele (14,4m²) im Obergeschoß mit galerieartiger Atmosphäre.

Von hier gehen 3 sehr schöne, geräumige Schlafzimmer ab (16,7m², 16,9m², 15,7m²).

Alle Zimmer im Obergeschoß sind hell und lichtdurchflutet durch die raumhohen Fenster auf den Giebelseiten.

Das geräumige, Hauptbadezimmer (10,5m²) bietet eine Walk-in-Dusche u. Badewanne.

Über eine Auszietreppe gelangen Sie in den zusätzlichen Spitzboden m. großem Abstellraum v. über 20m² welcher nicht in der Wohnflächenberechnung enthalten ist.

Bei der Planung und Erstellung haben wir auf eine energetisch bestmögliche und langlebige Ausführung geachtet.

Das gesamte Gebäude ist in hochwertigen "Poroton" Blähtonziegeln massiv gemauert mit Wärmedämmverbundsystem mit Silikonharzputz. Porotonziegel sind sehr nachhaltig in der Herstellung, bieten bei höchster Wärmedämmung ein ideales Raumklima bei besseren Bauphysikalischen Eigenschaften verglichen mit anderen Baustoffen.

Das Erdgeschoß ist ausgeführt mit Betondecke.

Alle Innenwände, auch die Innenwände im Obergeschoß sind massiv gemauert.

Alle Fenster sind Raumhoch und 3-fach verglast.

Mehr als ausreichend viele Steckdosen in allen Räumen. Internet-Lan und Fernseh + Sat Anschlußdosen in allen Zimmern.

Trotzdem der vorhandene Glasfaseranschluß (flexibel buchbare) Fernsehfunktionen bietet haben wir eine zusätzliche Sattelitenanlage von vorn herein mit installiert um unabhängiger zu sein.

Aufgrund der Fußbodenerwärmung im gesamten Haus haben wir uns, einheitlich auf allen Böden im Haus für hochwertige, großformatige Fliesen in matt-grauer Betonoptik entschieden.

Ausstattung

- sehr begehrte Lage im Ort Glücksburg
- energieeffiziente bauliche Ausführung
- moderne Wärmepumpe im Baukörper integriert, innenliegend konzipierte und dadurch witterungsgeschützt sowie langlebig und es entfallen unansehnliche außenliegende Propellerkästen.
- komplette Fußbodenerwärmung und Warmwassererzeugung durch Wärmepumpe
- zukunftssicherer energetischer sowie baulicher Standard
- niedrige Betriebskosten
- Hochwertige, großformatige, moderne Fliesen in matt-grauer Betonoptik im gesamten Haus
- Carport
- große Holzterrasse
- moderner, offener Grundriss mit optimaler und familienfreundlicher Raumaufteilung
- Glasfaseranschluß + SAT Anlage mit Anschlüssen in allen Räumen
- zusätzlicher Stauraum im Spitzboden welcher nicht in der Wohnflächenberechnung enthalten ist
- schönes Grundstück
- Baujahr 2016

Grundstück und Garten:

Das 610qm Grundstück mit genügend Platz für eine schöne Gartenanlage ist teilweise mit niedrigen Steinabionen eingefasst und mit aussenrum mit Büschen bepflanzt.

Die Hauptfläche des Gartens ist als einfach zu pflegende Rasenfläche (mit Mähroboter) angelegt.

Auf der Straßenseite (Nord) vor dem Haus haben wir uns für eine Pflasterung mit genug Platz für 3 bis 4 Autos entschieden, geradeaus ist hier auch der geräumige Carport mit der Abmessung von 3 x 9 Meter angeordnet.

Die hinteren ca. 3 Meter des Carports sind als Stauraum abgeteilt. Hier ist viel Platz für Gartengeräte und Gartenmöbel.

Die Südterrasse mit ca. 50 qm ist ausgeführt als Holzterrasse und mit Wind- und Sichtschutz eingefasst.

Fußboden:
Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Ich verkaufe mein Haus von Privat, ohne Makler, provisionsfrei.

Lage

Die Immobilie befindet sich im attraktiven Wohngebiet "Klein Bremsberg" in Glücksburg Glücksburg (Ostsee).

In unmittelbarer Umgebung sind Haltestellen der Buslinien 21 und 22.

Im Ortskern, zu Fuß erreichbar, gibt es verschiedene Restaurants, Bäckereien, Cafés,

Arztpraxen und Supermärkte sowie allerlei schöne Läden. Die Bücherei, Grün- und Parkanlagen, Wald und Strände sind ebenfalls fußläufig zu erreichen.

Glücksburg bietet mit mehreren Kindergärten sowie 2 Schulen und unzähligen Sport- und Freizeitangeboten für Jung und Alt eine einmalig schöne Wohnlage.

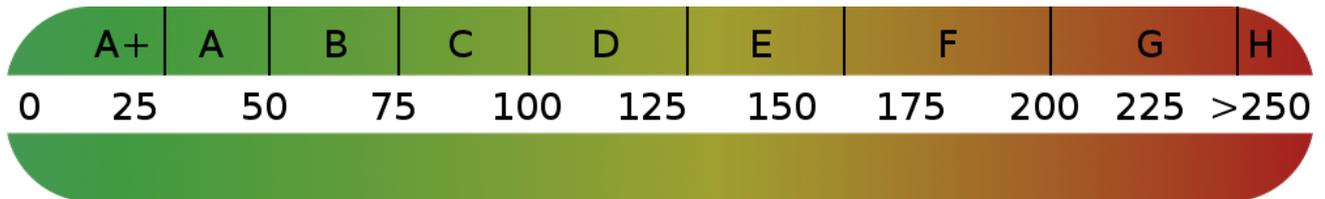
Nicht zuletzt sind es die tollen Strände und die einmalige Lage an der Flensburger Förde, die Glücksburg zu einem ganz besonderen Wohnort mit bester Lebens- und Freizeitqualität machen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	19,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Süd-West Ansicht, Garten

Exposé - Galerie



Südseite Terrasse



Nord-Ost Ecke

Exposé - Galerie



Wohnen



Wohnen

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Diele



Bad OG

Exposé - Galerie

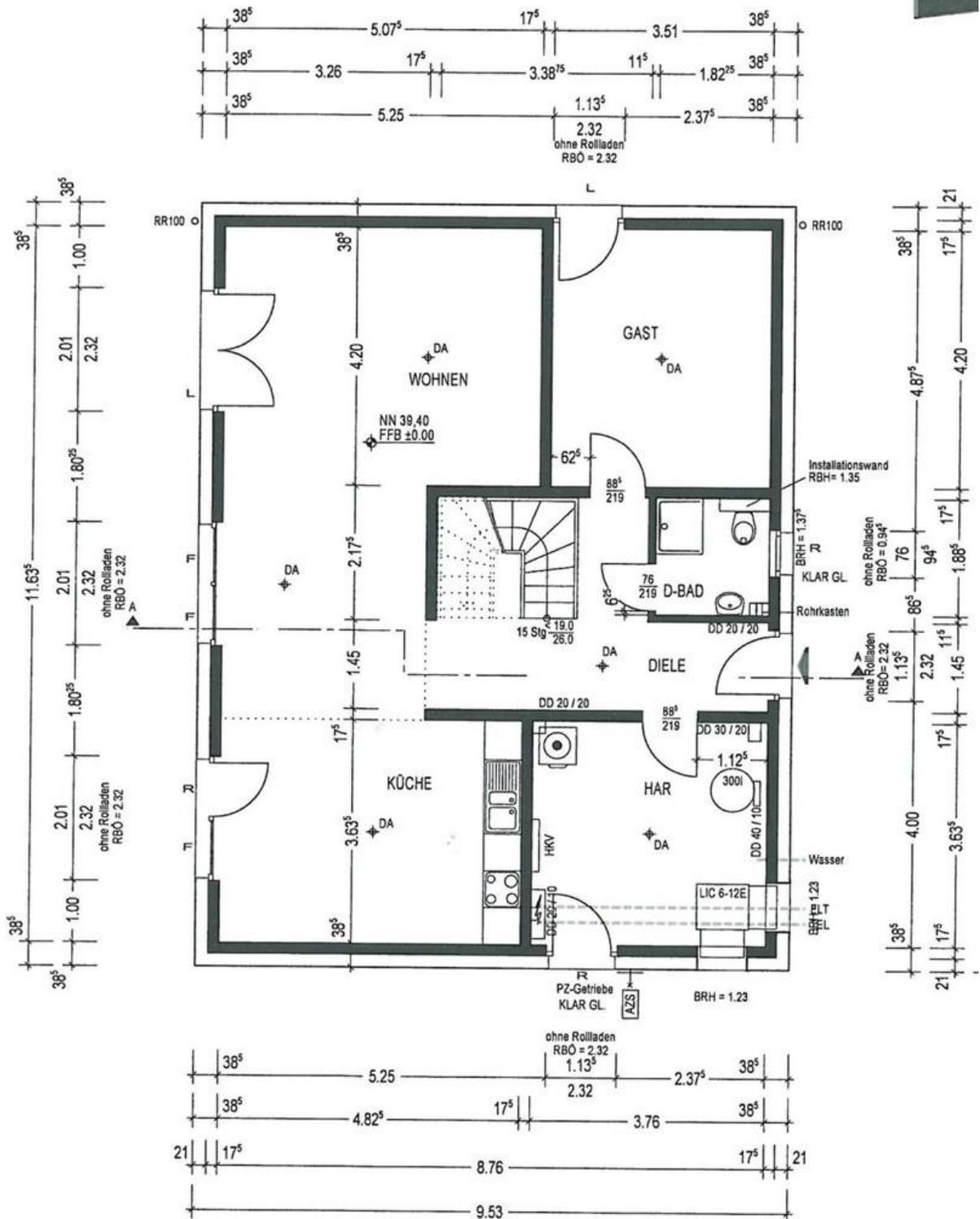


Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss Grundriss

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² SH-2016-000964349

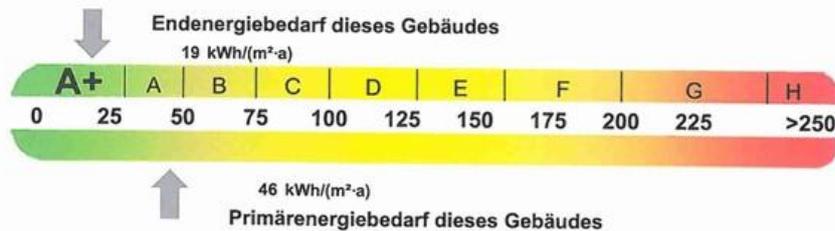
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³

16 kg/(m²-a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 46 kWh/(m²-a) Anforderungswert 70 kWh/(m²-a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t⁵

Ist-Wert 0,25 W/(m²-K) Anforderungswert 0,40 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 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

19 kWh/(m²-a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

EnEV 34 %

Art: Deckungsanteil: 0 %

0 %

Ersatzmaßnahmen ⁶

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

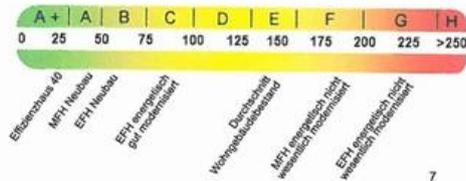
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um 15 % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 59,6 kWh/(m²-a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t⁵: 0,34 W/(m²-K)

Vergleichswerte Endenergie



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

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV
⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁷ freiwillig

EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis