

Exposé

Einfamilienhaus in Fuhlenhagen Traumhaus



Objekt-Nr. **OM-306169**

Einfamilienhaus

Verkauf: **399.999 €**

Ansprechpartner:
Christine Saalmüller
Telefon: 0177 2145350

Mühlenrader Weg 16
21493 Fuhlenhagen
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.002,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	148,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	100,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Traumhaftes Einfamilienhaus mit einem einzigartigen Blick in weite Ferne. Man erkennt deutlich, dass der Bauherr vom Fach war. Die Räume sind alle großzügig durchdacht. Im Erdgeschoss befindet sich die Küche, die Vorratskammer, das Schlafzimmer, ein großes Wohnzimmer mit Kamin, eine versteckte Garderobe, ein Vollbad, sowie ein Gäste WC. Das Obergeschoss hat zwei ausgebaute Zimmer und ein Duschbad. Zwei weitere Zimmer wären für den Ausbau vorbereitet. Der Keller kann von innen oder über eine Außentreppe erreicht werden und verfügt über einen Heizungsraum, einer Küche, einem Partyraum mit Bar, sowie einem Vorratsraum. Das ganze Haus, auch der Keller, ist gefliest und wird durch eine Fußbodenheizung versorgt. Die Ölheizung wurde 2010 erneuert. Auf dem Grundstück befindet sich eine großzügige Doppelgarage mit angrenzender Werkstatt, sowie ein kleines, gemauertes Gartenhaus mit Aussenkamin.

Ausstattung

Wir müssen leider das Haus unserer Eltern verkaufen, da nun auch unsere Mama verstorben ist. Dieses Haus wurde durch meinen Onkel, der eine angesagte Baufirma hatte, begleitet. Mein Vater, selbst Fliesenleger hat sämtliche Arbeiten durchgeführt. Schon damals wurde das Haus auf einem sehr gehobenen Standard erbaut. Es befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Es wäre durchaus möglich, ein Mehrgenerationenhaus daraus zu machen, bzw. eine Einliegerwohnung zu integrieren.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Haus befindet sich in ländlicher Lage, hat ein sehr geräumiges Grundstück und viel Platz um die Seele baumeln zu lassen. Schule, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte befinden sich im benachbarten Tritttau oder auch in Schwarzenbek. Wir selbst haben in Hamburg gearbeitet und darum sehr gerne Öjendorf als Einkaufsmöglichkeit genutzt. Ein Bus fährt ca. 2km entfernt nach Hamburg. Dort befindet sich auch die Autobahnabfahrt Talkau, von dort aus ist man in 20 Minuten in Hamburg. Trotz ländlicher Lage direkt vor den Toren Hamburgs.

Infrastruktur:

Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	168,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



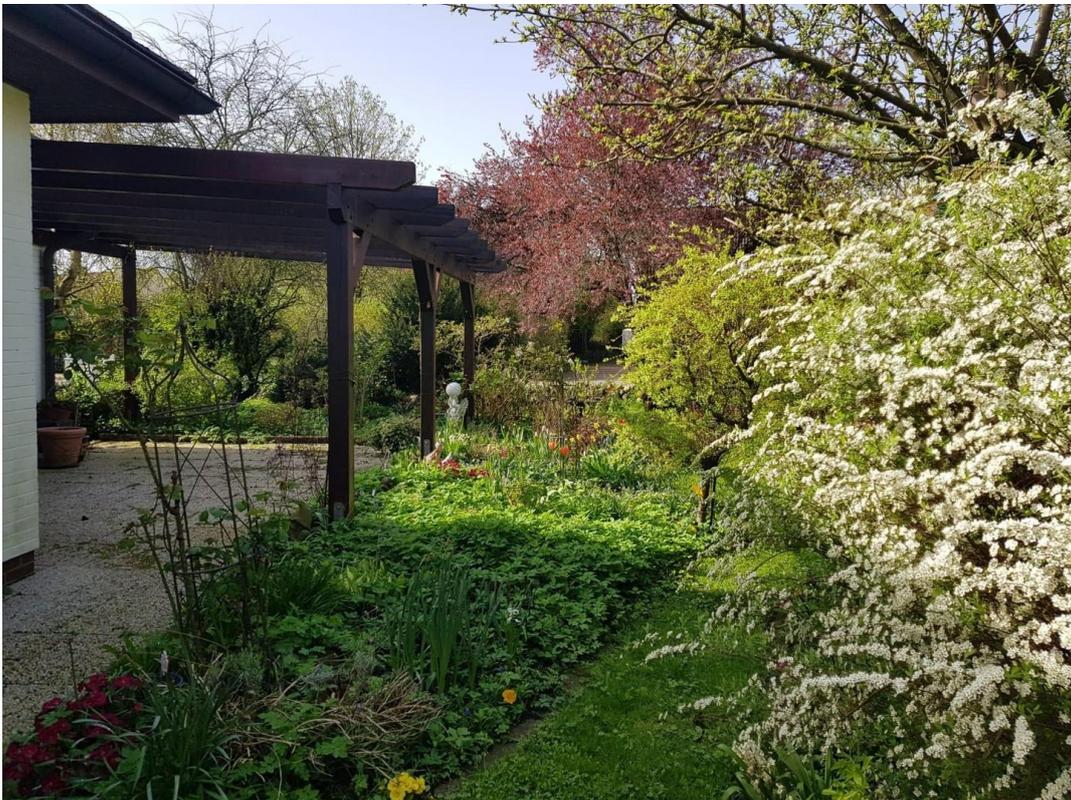
Exposé - Galerie



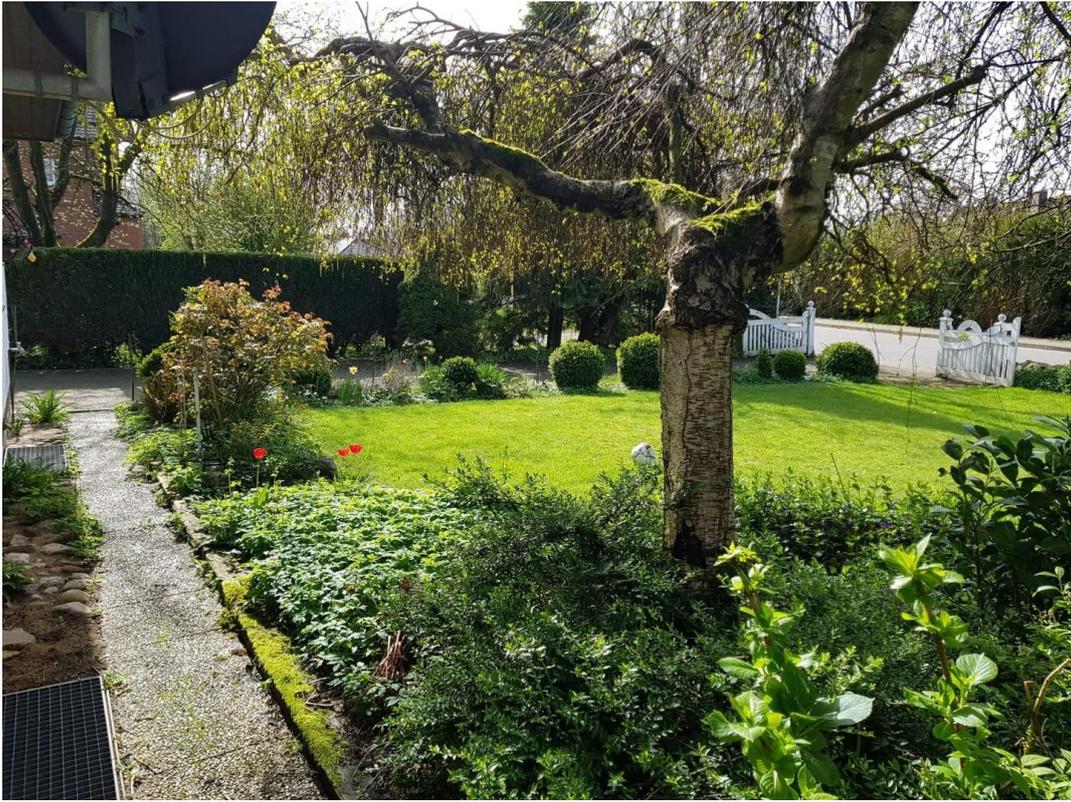
Exposé - Galerie



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



Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 20. Jh. 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: SH-2023-004805597

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen: 83,1 kg CO₂-Äquivalent (per m²)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

168,8 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

187,3 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf	Anforderungswert: 116,3 kWh/(m ² ·a)	
Erweiterte Qualität der Gebäudeteile ²	Anforderungswert: 0,90 W/(m ² ·K)	
Zusätzliche Maßnahmen bei Neubau ³		<input type="checkbox"/> eingehalten

Die Endenergiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18588

Regelung nach § 21 GEG (Modellgebäudeverfahren⁴)

Vereinfachungen nach § 80 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **168,8 kWh/(m²·a)**

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art	Deckungsanteil	Anteil der Pflichterfüllung
	%	%
	%	%
Summe	%	%

Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 16 GEG werden unterzeichnet. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie⁴

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250
 (A) (B) (C) (D) (E) (F) (G) (H)

Energieeffizienter 50 MFiX Mehrfamilienhaus
 EFX Mehrfamilienhaus
 EFX Einfamilienhaus
 EFX Einfamilienhaus mit PV
 Durchschnittliches Einfamilienhaus
 MFiX Einfamilienhaus
 EFX Einfamilienhaus mit PV
 EFX Einfamilienhaus mit PV und Solarthermie

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG klassifiziert die Berechnung des Energiebedarfs unter verschiedenen Verfahren zu, die im Einheitsleistungs- oder im individuellen Organisationsverfahren können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlaubten die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind die übliche Werte nach dem GEG 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 nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFX: Einfamilienhaus, MFiX: Mehrfamilienhaus

Hilfsmittel Software AG, Engländerhof-Profession 11.8.8

www.ohne-makler.net/expose/306169

Seite 21/21