

# Exposé

## Einfamilienhaus in Großensee

### 4 Zimmer EFH mit Südlage und Waldblick in Sackgasse in Großensee



Objekt-Nr. OM-306611

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **749.000 €**

Ansprechpartner:  
Rehme  
Telefon: 0178 1381008

22946 Großensee  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2003	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	614,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Carports	1
Wohnfläche	115,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	46,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die hier angebotene Immobilie ist ein hochwertiges Einfamilienhaus mit einladendem Flair. Dieses sehr schön und geschmackvoll ausgestattete Haus mit Teilkeller wurde im Jahr 2003 gebaut. Das Grundstück liegt in einer wunderschön angelegten Sackgasse, in reiner Südlage mit Blick auf den nahegelegenen Wald. Hier wohnen Sie ruhig und im Grünen.

Eine schön angelegte, lange Zufahrt führt direkt zum Eingang des Hauses, hier können Sie Ihr Fahrzeug bequem unter dem Carport oder auf der Zufahrt abstellen. Der Carport mit separatem Abstellraum bietet ausreichend Platz für Gartengeräte, Gartenmöbel, Fahrräder und Kaminholz. Das ca. 614 qm große Grundstück ist pflegeleicht angelegt, die gesamte Rasenfläche wird von einem Mähroboter der Firma Husqvarna kurzgehalten. Das Haus wurde mit einem großzügigen Abstand zur Grundstücksgrenze und den angrenzenden Nachbarn erreicht.

Das Haus empfängt Sie mit einer hellen und schön gefliesten Diele.

Die komplett mit Geräten von Bosch und Juno ausgestattete Einbauküche ist ca. 12 qm groß. Von der Küche erreichen Sie direkt einen großzügigen Hauswirtschaftsraum, dieser kann als ideal als Vorratsraum genutzt werden. Zudem haben Sie im EG ein Gäste-WC.

Der Wohn- und Essbereich verfügt über einen runden Kaminofen der Firma Spartherm, der von beiden Seiten gut einsehbar ist. Der Fußboden ist mit Fliesen belegt, bodentiefe Fenster sorgen für viel Helligkeit. Von hier haben Sie einen direkten Zugang zur nach Süden ausgerichteten Terrasse, von der Sie einen großartigen Blick bis zum angrenzenden Waldgebiet haben und die Sonne genießen können. Die Terrasse bietet zudem die Möglichkeit für die Anlage eines Gartenteiches.

Über eine massive Treppe mit Teppichfußboden gelangen Sie ins Obergeschoss. Hier stehen Ihnen drei sehr gut geschnittene Zimmer mit jeweils um die ca. 14 qm zur Verfügung, ideal als Kinder-, Schlaf- und / oder Arbeitszimmer nutzbar. Das großzügige Badezimmer verfügt über zwei Waschbecken, eine Dusche und eine Badewanne.

Der Keller hat eine Nutzfläche von ca. 46 qm, besteht aus zwei Räumen und verfügt über die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner.

## Ausstattung

Das Haus verfügt über Fenster mit zusätzlichen Sicherheitsbeschlägen, einer Haustür mit Sicherheitsverglasung, einen Glasfaseranschluss und hat ein Gasbrennwertgerät mit angeschlossenem 200l Warmwasserspeicher. Der Keller wurde aus wasserundurchlässigem Beton erstellt. Das Grundstück ist eingefriedet und hat zur Straße einen schmiedeeisernen Zaun mit elektrischem Schiebetor sowie einer Briefkastenanlage.

Das Dach ist mit matt lasierten Ziegeln eingedeckt, wodurch die Verschmutzung auf ein Minimum reduziert wird. Zudem hat das Haus eine Satellitenanlage auf dem Dach. In fast allen Räumen sind TV-Anschlüsse vorhanden.

Blick in den nahegelegenen Wald.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Freistehendes Einfamilienhaus (Energieklasse B)
- Verkehrsberuhigtes Wohngebiet mit direktem Blick auf das angrenzende Waldgebiet
- Sehr gepflegter und zugleich pflegeleichter Garten, mit Rasenmähroboter
- Grundstück ist komplett eingezäunt, zusätzlich elektrisches Schiebetor
- Terrasse mit Südlage
- Fenster mit zusätzlichen Sicherheitsbeschlägen, Haustür mit Sicherheitsverglasung
- Runder Kaminofen der Firma Spartherm

- Glasfaseranschluss, zusätzlich SAT-Anlage
- Keller von ca. 46 qm und zwei Räumen, aus wasserundurchlässigem Beton
- Carport mit Abstellraum
- Sehr hoher Naherholungswert und gute Anbindung an Hamburg

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das Objekt befindet sich in sehr ruhiger Lage in einem verkehrsberuhigten Wohngebiet von Großensee.

Die Gemeinde Großensee verfügt über ca. 1.700 Einwohner und befindet sich im nordöstlichen "Speckgürtel" Hamburgs. Über die A1 benötigt man in die Hamburger Innenstadt und zum Flughafen Hamburg etwa 30 Minuten. Zudem lassen sich über die A1 die Ostsee und Lübeck ebenfalls bequem in gut 30 Minuten erreichen.

Die Region um Großensee verfügt mit ihren Seen und Wäldern über einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Der nahegelegene Großensee ist in 5 Minuten zu Fuß erreichbar und verfügt den ganzen Sommer über eine der besten Wasserqualitäten in Norddeutschland, lädt zum Baden und Schwimmen ein. Des Weiteren laden Sport- und Freizeitvereine zum Golfen, Tennisspielen, Reiten, Wandern oder Radfahren in reizvoller Umgebung ein.

Eine Bäckerei sowie Kita und Kindergarten sind fußläufig erreichbar, eine Grundschule befindet sich im Nachbarort Lütjensee. Weiterführende Schulen und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im Nachbarort Trittau oder den nah gelegenen Orten Siek, Großhansdorf und Ahrensburg. Alle Orte sind über Buslinien und mit dem Fahrrad sehr gut erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	72,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Westseite

# Exposé - Galerie



Carport mit Abstellraum

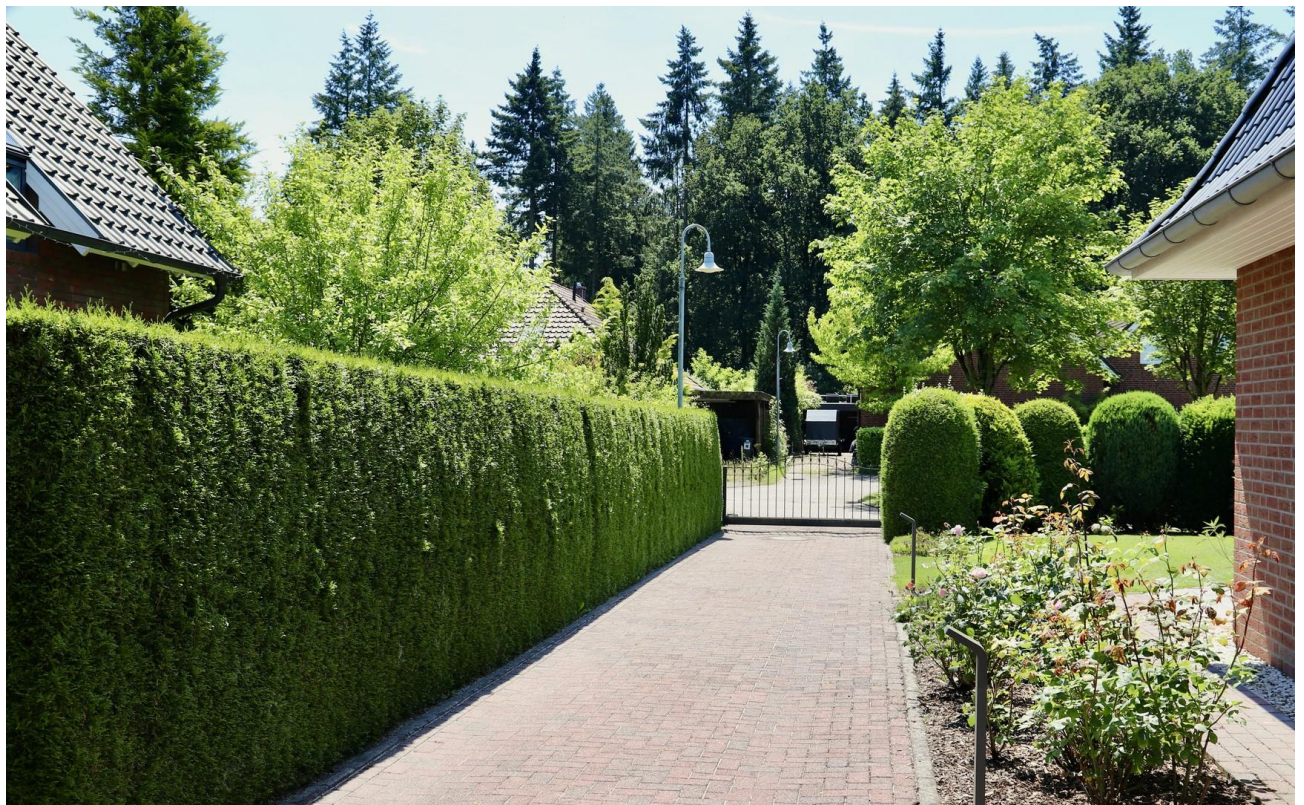


Westseite Blick Richtung Süden

# Exposé - Galerie



Südseite mit Terrasse



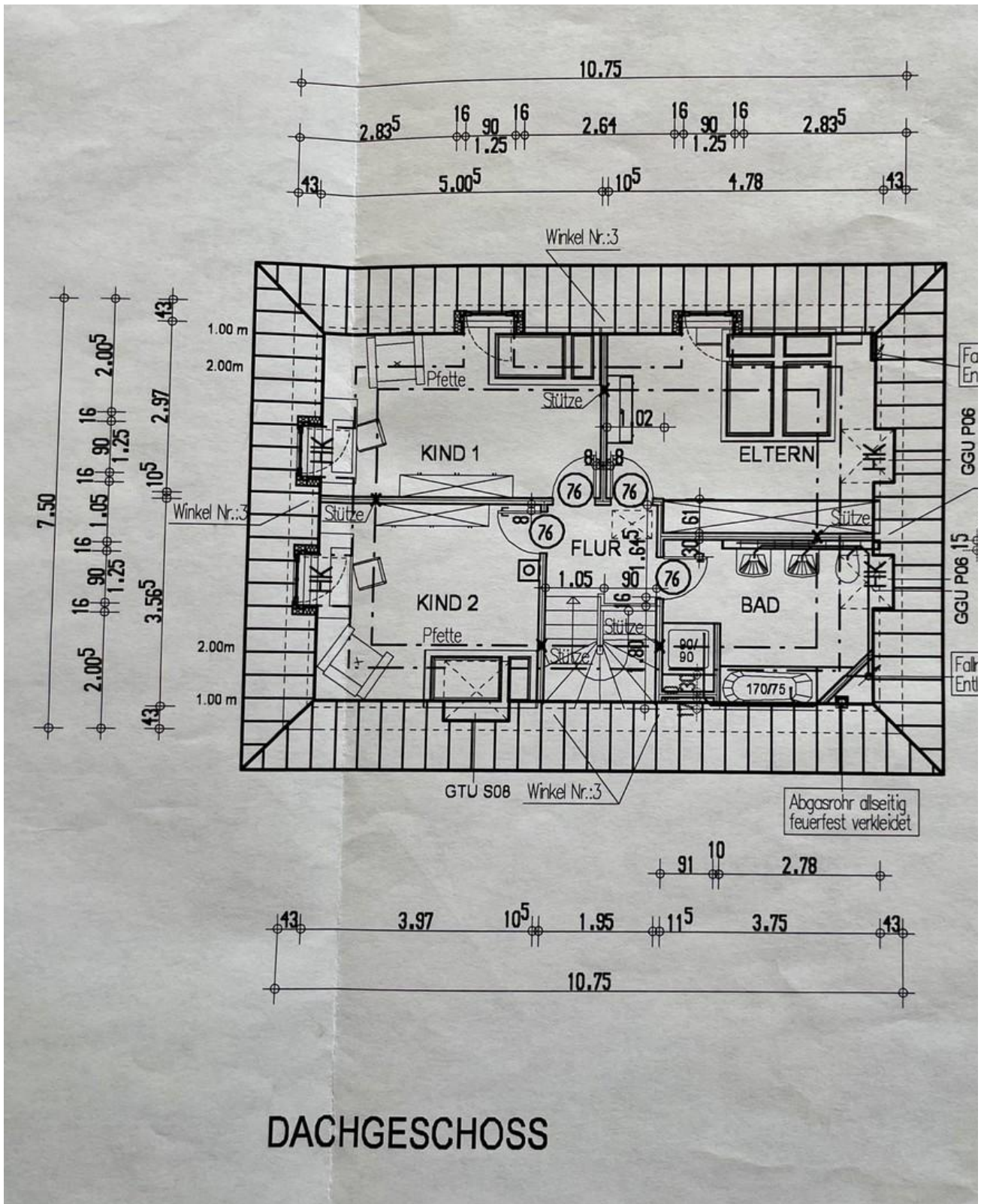
Zufahrt zum Haus

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kaminofen

# Exposé - Grundrisse

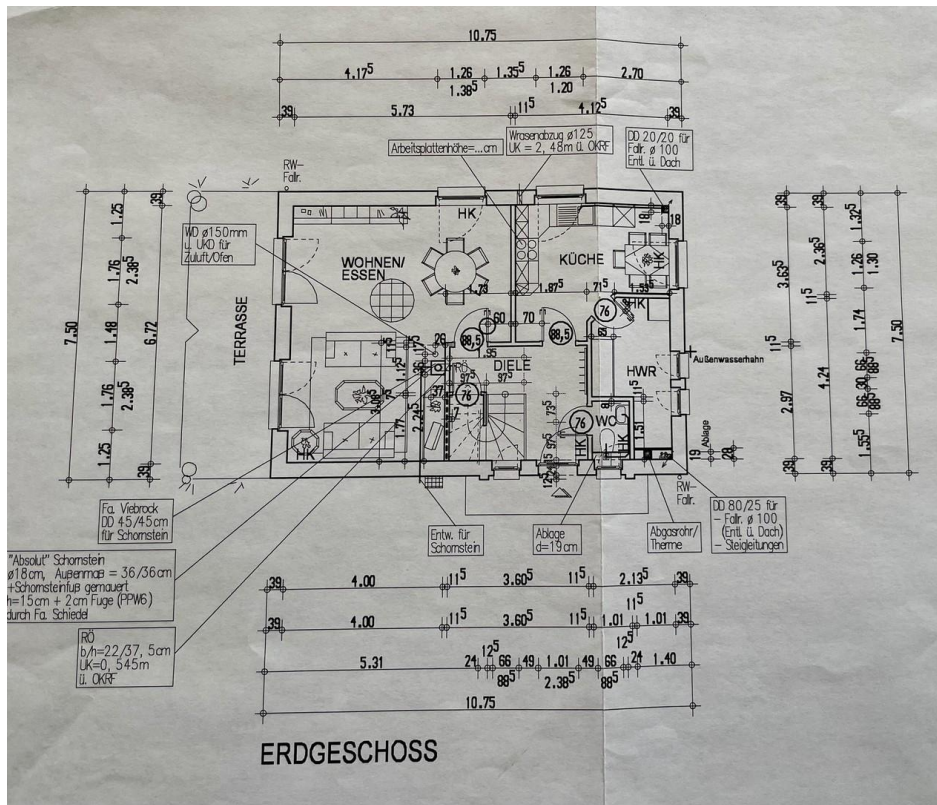


## DACHGESCHOSS

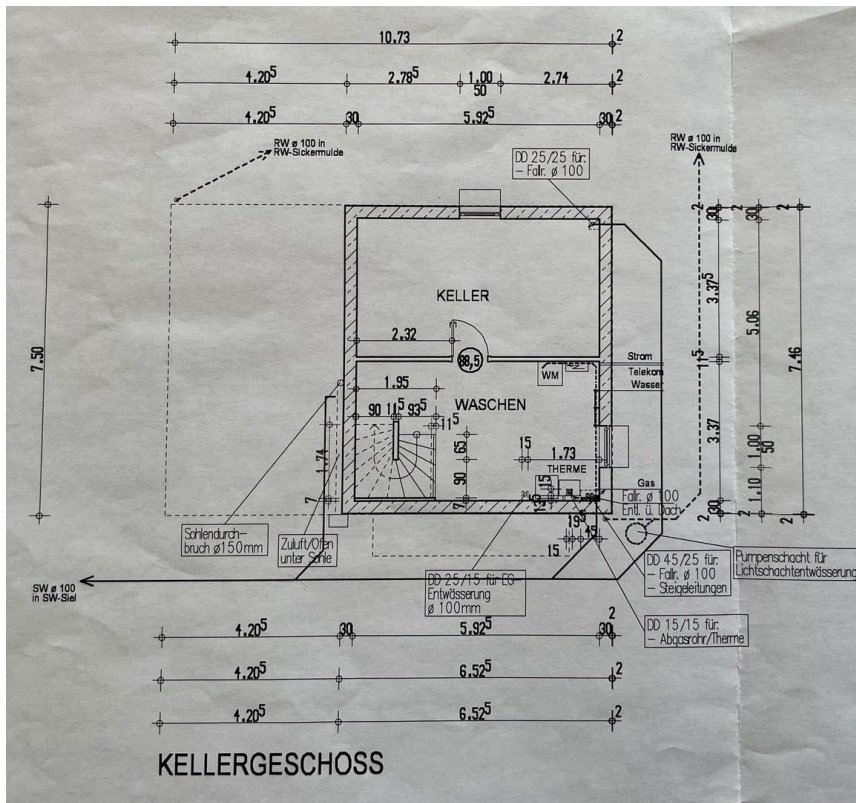
Dachgeschoss



# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Keller

# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis Klasse B

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

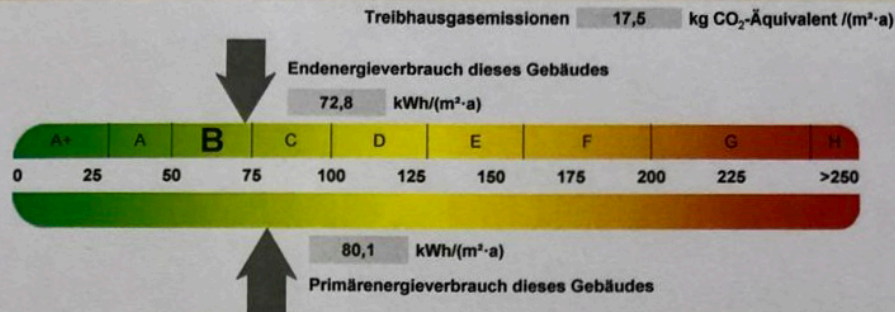
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

SH-2024-005224755

3

## Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

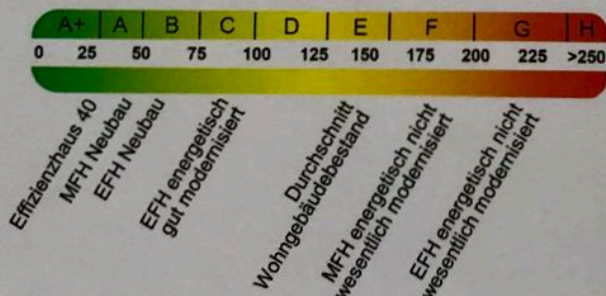
72,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2021	31.12.2023	Erdgas E	1,10	26767	—	26767	1,09

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



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 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>net</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus