

# Exposé

## Einfamilienhaus in Elmenhorst

### Einfamilienhaus KfW 40 plus, von Privat!



Objekt-Nr. **OM-309225**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **639.000 €**

23869 Elmenhorst  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	610,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	135,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	160,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir bieten ein neuwertiges und sehr sparsames KfW 40 plus Einfamilienhaus, Baujahr 2020, zum Verkauf von Privat an. Das Haus vereint modernes Design mit hohem Wohnkomfort und liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend. Ideal für Familien oder Paare, die großzügigen Wohnraum und eine hochwertige Ausstattung zu schätzen wissen.

## Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 135 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 610 m<sup>2</sup>
- Anzahl der Zimmer: 4 (inkl. 3 Schlafzimmer, 1 großzügiger Wohn- und Essbereich)
- Helle Galerie mit viel Platz (z.B. als Büro nutzbar)
- Moderne, voll ausgestattete Küche mit hochwertigen Elektrogeräten
- Zwei Badezimmer (Vollbad im OG, Duschbad im EG)
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Energiesparende Bauweise mit Wärmedämmung und dreifach verglasten Fenstern
- Luftwärmepumpe zum Heizen des Wohnraumes und der Warmwasserversorgung
- Zentrale Belüftung durch Lüftungsanlage
- Wasserersparnis durch Regenwassernutzungsanlage mit 8m<sup>3</sup> Speicher für Toilettenspülung und Waschmaschine
- Photovoltaikanlage (10kWp) mit Speicher (7,5kW)
- Teilintegrierte Gebäudeautomation über HomematicIP einfach über App steuerbar
- großzügige Terrasse mit weitläufigen Garten
- Garage und mehrere Stellplätze vor dem Haus
- Garage aus Altbestand wurde modernisiert (Dämmung, Grünbedachung, Garagentor, Fenster, Türen)

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Wir freuen uns über Ihre Kontaktanfragen.

## Lage

Das Objekt befindet sich in der idyllischen Gemeinde Elmenhorst. Die Umgebung ist geprägt von ländlicher Ruhe und einer angenehmen Wohnatmosphäre, ideal für Familien und Naturliebhaber. Elmenhorst bietet eine sehr gute Anbindung an die nahegelegenen Städte Hamburg und Lübeck, die jeweils in ca. 30 bis 40 Minuten durch den Anschluss an die A1 und A21 mit dem Auto zu erreichen sind. Bargtheide und Bad Oldesloe sind über den öffentlichen Nahverkehr gut zu erreichen. Von dort fährt regelmäßig der Regionalverkehr Richtung Hamburg und Lübeck.

In Elmenhorst finden Sie einen Kindergarten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, während weiterführende Schulen, größere Einkaufsmöglichkeiten und umfassendere Dienstleistungen im nahegelegenen Bargtheide oder auch Bad Oldesloe zur

Verfügung stehen. Die umgebende Natur lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und anderen Freizeitaktivitäten im Freien ein. Kultur, Bildung und Sport, für Alt und Jung - hier ist für Jeden etwas dabei. Ein Gemeindezentrum für sportliche und kulturelle Aktivitäten sowie sämtliche Vereine sind im Ort vorhanden. Spielplätze für Kinder sind unweit von der Immobilie vorhanden.

Diese attraktive Lage kombiniert ländliches Leben mit der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten und bietet so eine hohe Lebensqualität in einer charmanten, naturnahen Umgebung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	16,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



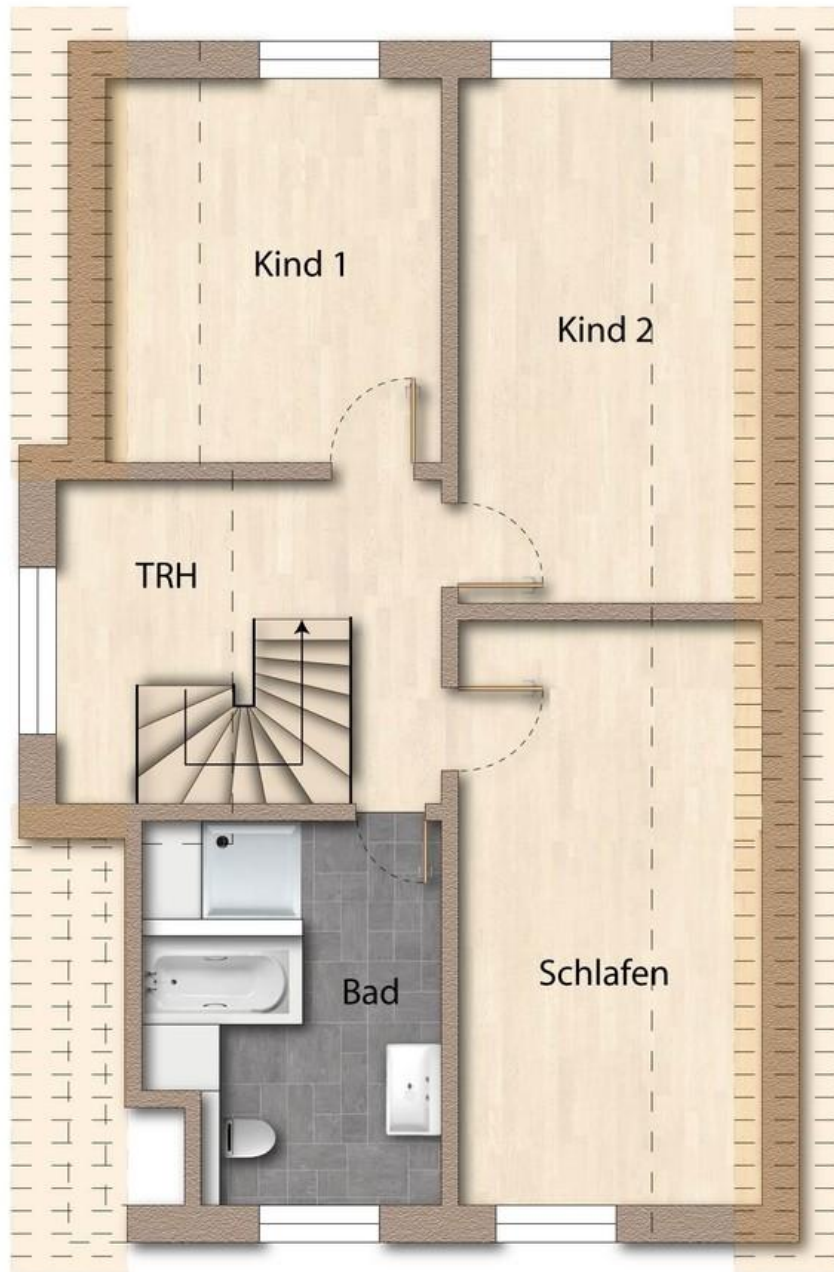
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



ca. m. 0 1 2 3 4 5