

Exposé

Einfamilienhaus in Schmalfeld

**Traumhaftes Einfamilienhaus mit moderner Ausstattung
und idyllischem Garten - provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-310785**

Einfamilienhaus

Verkauf: **485.000 €**

Ansprechpartner:
Carlo Gittermann

24640 Schmalfeld
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	592,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	117,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das im Jahr 2012 auf einem ca. 592 m² großen Grundstück erbaute Einfamilienhaus überzeugt durch seine hochwertige Bauweise nach KfW70 Energiestandard und einen durchdachten Grundriss, der ideal für Familien und Paare ist. Die hochwertige Ausstattung und die lichtdurchfluteten Räume sorgen für eine angenehme Wohlfühlatmosphäre. Pflegeleichte Designbodenbeläge, weiße Fuß- und Deckenzierleisten verleihen dem Haus eine zeitlose Eleganz.

Das gesamte Haus ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die über Einzelraumthermostate individuell regulierbar ist, um ein optimales Raumklima zu gewährleisten. Eine zentrale Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgt für eine effektive und an den tatsächlichen Frischluftbedarf angepasste Wohnraumlüftung.

Der offene Wohn- und Küchenbereich strahlt Gemütlichkeit aus und bietet durch bodentiefe Fensterelemente einen direkten Zugang zur Veranda und dem liebevoll angelegten Garten. Die hochwertige Landhausküche ist mit Markengeräten, einem großen Kühlschrank und einem Induktionskochfeld ausgestattet. Der angrenzende Hauswirtschaftsraum bietet zusätzlichen Stauraum und einen direkten Zugang zum Außenbereich.

Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein Gäste-WC sowie ein Technikraum, der mit einer Vaillant Gaszentralheizung, einer Belüftungsanlage und Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner ausgestattet ist. Zusätzliche Abstellflächen und eine moderne Wasserversorgung mit Rückspülfilter runden das Angebot ab.

Über eine stilvolle zweifarbige Wangentreppe gelangen Sie ins Obergeschoss, wo zwei großzügige Schlafzimmer und ein weiterer Raum, der als Büro oder zusätzliches Zimmer genutzt werden kann, auf Sie warten. Das luxuriöse Badezimmer besticht durch eine große bodengleiche Wellnessdusche mit Rainshower, hochwertige Badmöbel und Armaturen, moderne Fliesen, Deckeneinbaustrahler und eine indirekte Beleuchtung – ein echter Rückzugsort zum Entspannen.

Der Spitzboden bietet mit Licht, Steckdose und Holzplanken zusätzlichen Stauraum.

Der liebevoll angelegte, pflegeleichte Garten ist ein wahres Highlight dieses Anwesens. Zahlreiche weiße Pflanzen, Stauden und Hortensien zieren den südlichen Bereich des Gartens und bieten das ganze Jahr über einen abwechslungsreichen Anblick. Prachtvolle Bäume wie der Zierapfelbaum, der Hartriegelstrauch, der Sun Valley Rotahornbaum und der Amberbaum sorgen für eine wunderschöne Herbstfärbung.

Im Nordbereich des Gartens stehen bereits Stromkabel für weitere Nutzungen bereit, und eine Mähroboterinstallation sorgt für einen perfekt gepflegten Rasen.

Ausstattung

Dieses hochwertige Einfamilienhaus ist nicht nur ein Zuhause, sondern ein Ort, an dem man sich jeden Tag aufs Neue wohlfühlt. Die Kombination aus moderner Ausstattung, durchdachtem Grundriss und einem idyllischen Garten macht dieses Haus zu einem echten Traumhaus.

- Grundstücksgröße 592qm & Miteigentum von 17,25qm Wegeparzelle
- Fertigstellung 2012
- KfW 70 Haus
- Wohnfläche 116,52 m² + 26,4 qm² Veranda
- 5 Zimmer
- Energieeffizienzklasse B - 74,40 kWh/m² pro Jahr
- Fußbodenheizung mit Einzelraumthermostaten
- 2 PKW Stellplätze

- Massive Bauweise Stein auf Stein
- Amerikanisches Flair mit 26,4 qm² Veranda (Bangkirai) in Südlage

Hochwertiges Veranda Geländer Goldenen Lilie® aus ODUM-IROKO Hartholz

- Satteldach

Tonpfannen matt schwarz glasiert

- Vaillant Gasheizungsanlage mit 120l Speicher
- Fußbodenheizung im Erd- und Dachgeschoss

Zentrale Kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

- Dreifach verglaste, sehr energieeffiziente Fenster mit abschließbaren Fenstergriffen
- Einschloss-Schließsystem in Haus- und Nebeneingangstür
- Offene Wohnraumgestaltung im Wohn- und Essbereich
- Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten und Induktionskochfeld im Landhausstil
- Zweifache Sockelleisten in weiß (Hamburger Profil)
- Breite Deckenzierleisten
- Exklusives Badezimmer - Große, bodengleiche Wellness-Dusche
- Zusätzliches Gäste WC
- Holzwangentreppe Buche zweifarbig
- moderne, großformatige Bodenfliesen in Holzoptik

separater HWR mit Außenzugang

- Spitzboden - Licht und Steckdose
- Glasfaseranschluss (inkl. Netzwerkdosen)
- SAT Anlage

Garten

- Gartenhaus weiß 4m x 3m
- Wunderschöne und dennoch pflegeleichte Gartenaußenanlage
- Graniteinfassungen im gesamten Außenbereich
- Mähroboter-Installation

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Genießen Sie die ruhige und doch zentrale Lage dieses traumhaften Einfamilienhauses, das Ihnen und Ihrer Familie den perfekten Rückzugsort bietet. Ob Sie den Sonnenuntergang von Ihrer eigenen Veranda aus bewundern, in einem wunderschönen Garten entspannen oder in einem modernen, komfortablen Zuhause arbeiten möchten – dieses Haus lässt keine Wünsche offen.

Schmalfeld liegt mit rund 2.000 Einwohnern liegt etwa 5 km

nordöstlich von Kaltenkirchen im Speckgürtel von Hamburg. Zentral aber idyllisch lässt es sich hier sehr gut leben. Das Traumhaus liegt in einer ruhigen Spielstraße mit direktem Blick auf Wald und Wiesen.

Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden Sie im Ort und in den circa 10 Autominuten entfernten Städten Kaltenkirchen und Bad Bramstedt. Zudem profitieren Sie von dort aus an Zugverbindungen nach Neumünster und Hamburg.

Nur wenige Autominuten entfernt liegt die Anbindung zur Autobahn 7. Von dort erreichen Sie Nord- und Ostsee innerhalb von 60 Minuten.

Schmalfeld bietet eine ganztägige Kinderbetreuung im Krippen und Kindergartenbereich an, sowie eine Grundschule. Zudem bieten die Vereine ein vielfältiges Freizeitangebot für jung und alt an.

Weiterführende Schulen befinden sich in Kaltenkirchen und Bad Bramstedt in unmittelbarer Nähe.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	74,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Hauseingang

Exposé - Galerie



Veranda 1



Veranda 2

Exposé - Galerie



Veranda 3



Flur und Treppenaufgang



Wohnküche 2

Exposé - Galerie



Wohnküche 1



Wohnzimmer 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Küche 1

Exposé - Galerie



Küche 2



Gäste WC



Badezimmer 1

Exposé - Galerie



Badezimmer 2



Schlafzimmer



Schlaf-/Kinderzimmer

Exposé - Galerie

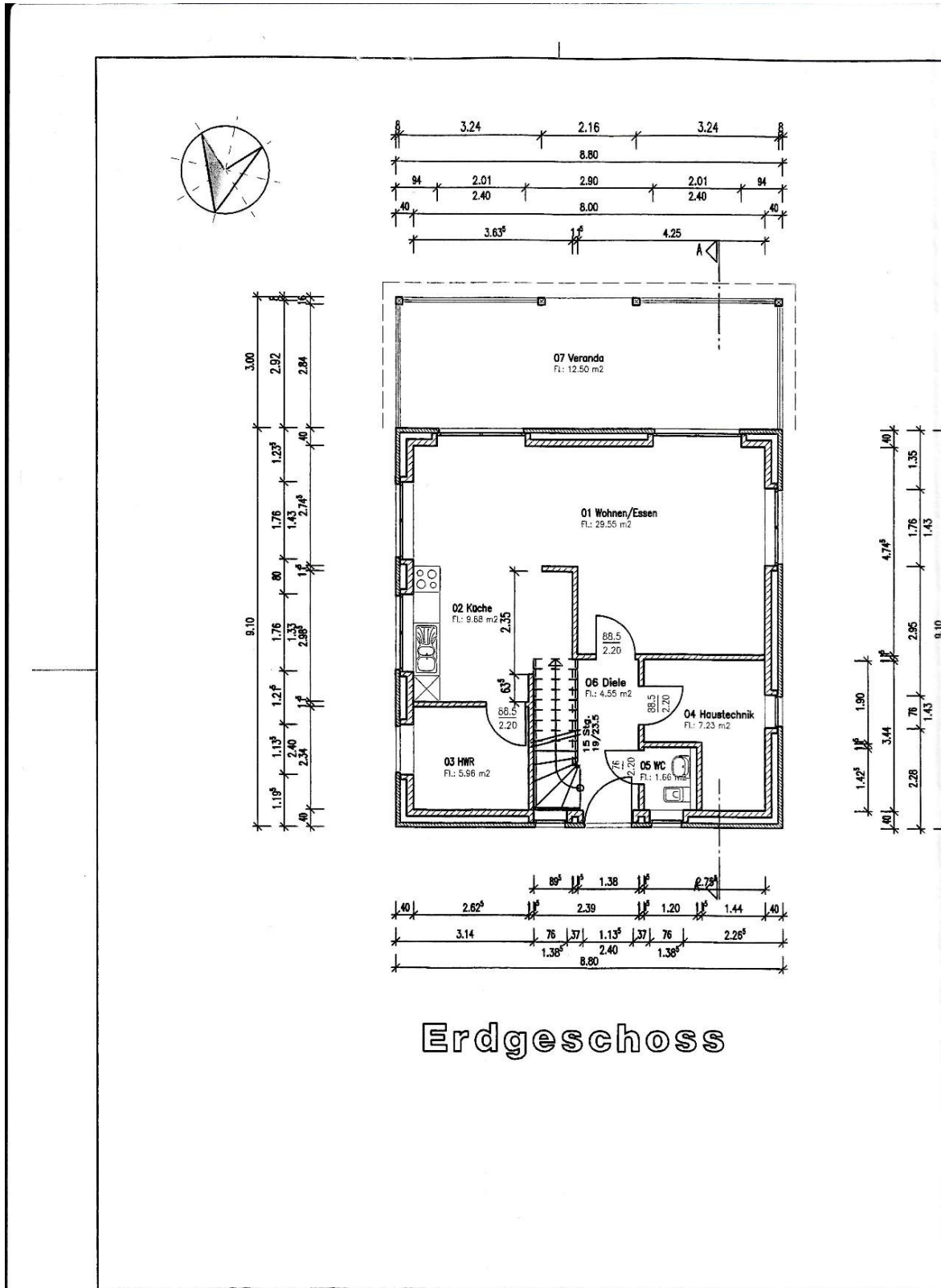


Büro-/Gästezimmer



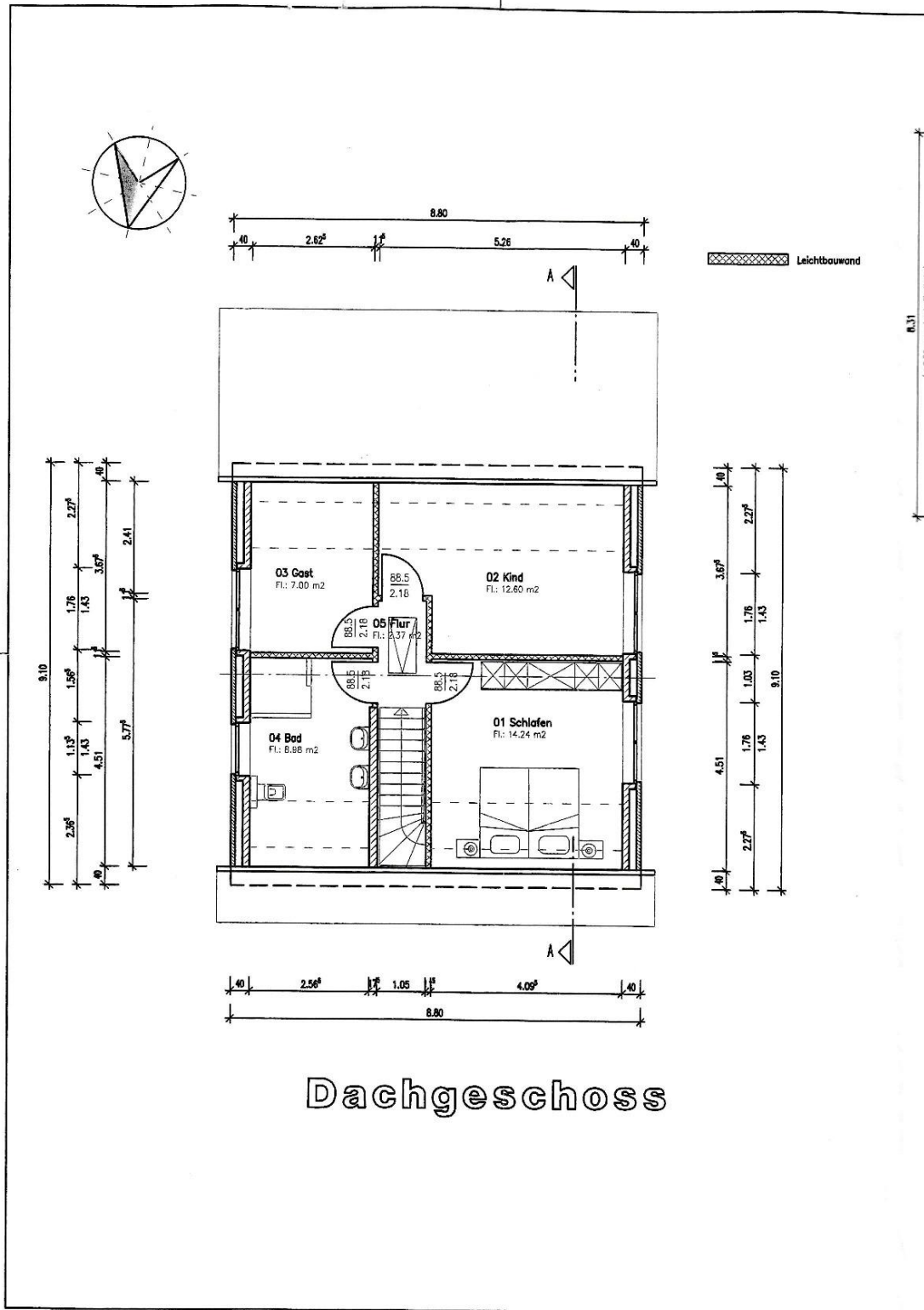
Garten

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss