

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hasloh

### Tolles Einfamilienhaus mit schönem Grundstück im Norden Hamburgs



Objekt-Nr. OM-314864

### Einfamilienhaus

Verkauf: **855.000 €**

Ansprechpartner:  
T. Dreyer  
Telefon: 0170 7956154

25474 Hasloh  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2013	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	925,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Carports	1
Wohnfläche	167,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Aus gegebenem Anlass nocheinmal vorweg:

Es besteht keinerlei Interesse an Kontakt mit Maklern oder Investoren.

Bei dem Objekt handelt es sich um ein 2014 fertiggestelltes Einfamilienhaus in Massivbauweise. Das rückwärtige Grundstück liegt in einem 2013 erschlossenen Baugebiet, das fertig bebaut ist und ist über eine gepflasterte und beleuchtete Auffahrt erreichbar. Das gesamte Grundstück ist umlaufend mit einer anthrazitfarbenen Doppelstabmatte in stabiler Ausführung eingezäunt und mit einer Buchenhecke eingefriedet. Der gesamte Gartenbereich, sowie alle gepflasterten Bereiche sind mit Granitpflaster bzw. Granitborden eingefasst. Während der Vegetationsphase ist das Grundstück von Passanten nicht einsehbar. Den straßenseitigen Abschluß der Auffahrt bildet ein maßgefertigtes, zweiflügeliges Tor in ansprechender Optik.

Der Bauträger Viebrockhaus GmbH hat das Haus beginnend im Herbst 2013 in ca. 4 Monaten fertig errichtet, es handelt sich um das Modell „Edition 425“ in einer individualisierten Variante. Das Haus wird mit einer Luft-Wärmepumpe beheizt und verfügt über thermostatgesteuerte Fußbodenheizung in allen Wohnräumen, sowie zusätzlich einen Handtuchheizkörper im Badezimmer.

Die Süd-Terrasse ist von einer halbhohen Ligusterhecke eingefasst und mit einer elektrischen Markilux-Markise mit Windsensor überdacht. Am Übergang zur Ost-Terrasse befindet sich die Aussensauna in äußerst gemütlicher Faßbauweise. Der Eingangsbereich auf der Westseite des Hauses ist auf ca. 2/3 der Hausbreite als eingezäunte und überdachte Veranda konstruiert. Hier sitzt man mittags sehr schön schattig und abends lässt sich dort die Abendsonne genießen.

Ebenfalls vor dem Haus befindet sich das große, stabil konstruierte und individuell geplante Doppelcarport mit Satteldach und zwei separaten Abstell- bzw. Hobbyräumen. Für das Dach wurden die selben hochwertigen Dachpfannen wie für das Haus verwendet. Zusätzlich zu den Stellplätzen im Carport finden sich zwei weitere Stellplätze für PKWs und einen zusätzlichen Anhänger auf der Nordseite des Hauses. Hier befindet sich auch das Gartenhaus der Marke Biohort für sämtliche Gartengeräte sowie einige Fahrräder.

Das Haus verfügt über einen Anschluß an das lokale Glasfasernetz für TV, Telefon und Internet, welches hinsichtlich der Bandbreite keinerlei Wünsche offen läßt und ist mit einem Hausnetzwerk ausgestattet.

Die Rasenfläche wird von einem Robo-Mäher der Marke Husqvarna gepflegt, der in einem farblich zum Carport passenden Häuschen wohnt.

Die Bilder sind zum Teil aus dem Jahr 2022.

## Ausstattung

Das Haus ist sehr gepflegt und in Teilen als neuwertig anzusehen. Der Anstrich der Dachunterschläge an den Trauf- und Firstseiten und der Veranda wurde vorletztes Jahr erneuert. Die Wärmepumpe wurde im Rahmen eines Wartungsvertrages regelmässig gewartet (zuletzt 10/24) und läuft störungsfrei sowie sehr effizient. Die aktuelle Abrechnung des Energieversorgers weist für den Zeitraum Herbst 2023 bis Herbst 2024 Energiekosten in Höhe von 860€ für den Betrieb der Anlage aus (Warmwasser und Heizung).

Das Dach ist mit Tondachpfannen der Firma Meyer-Holsen belegt, die Dachkonstruktion wurde abweichend vom Viebrock-Standard zugunsten eines voll ausbaufähigen Dachbodens mit einer Stehhöhe von über 2,40m im Firstbereich auf eine hochwertigere und tragfähigere Dachstatik mit 47° Dachneigung geändert und verfügt über ein schönes Freigebinde mit sichtbaren Pfettenköpfen. Leerrohre für die Installation einer Photovoltaikanlage, sowie Stromleitungen und ein Wechsel für eine eventuelle feste Treppe zum dann ausgebauten Spitzboden sind bereits vorhanden.

Die 3-fach-Verglasung der anthrazitfarbenen Kunststofffenster ist im Erdgeschoß als durchwurf/einbruchhemmende Variante ausgeführt und bietet zusammen mit der fest verkabelten Alarmanlage (keine Nachrüstlösung) und den Sicherheitsbeschlägen (WK 2) und Mehrfachverriegelungen an Fenstern und Haustür eine hohe Sicherheit. Der Aussenbereich ist

kameraüberwacht, das Carport verfügt über eine separate LAN-Verkabelung und ist für die Ausrüstung mit einer Ladeeinheit für Elektrofahrzeuge ohne weitere Baumaßnahmen vorbereitet.

Alle Fenster (ausser Spitzboden) verfügen über hochwertige Alu-Aussenrolläden in stabiler und optisch ansprechender, mattsilberner Ausführung. Die Schlafraumfenster sind mit maßgefertigten Insektenschutzgittern in Fensterfarbe ausgestattet. Die großen Velux-Dachflächenfenster sind zur Ostseite mit elektrischen Rolläden und zur Westseite mit Sonnenschutzmarkisen ausgestattet.

Das Badezimmer im Obergeschoß besitzt einen separaten WC-Raum und zwei separate Waschplätze, sodaß 2-3 Personen das Bad gleichzeitig aber dennoch ungestört voneinander nutzen können.

Das zusätzliche Zimmer im Erdgeschoss wird als Sportraum genutzt und verfügt über einen Wand- Fernsehanschluß, damit es keine Ausreden gibt ;-)

Eine Übernahme der kompletten Sportraum-Ausstattung ist verhandelbar. Eine Fitneß-Studio-Mitgliedschaft ist nicht mehr nötig. Durch das Vorhandensein dieses Raumes im Haus ist die Schwelle zum Sporttreiben erheblich gesenkt, da Anfahrtswege und Umkleidezeiten entfallen und auch kurz vor der Arbeit bzw. während der Kinderbetreuung sowie nach einem langen Arbeitstag alles und vor allem exklusiv Ihnen zur Verfügung steht.

Die äußerst gemütliche Aussensauna bietet eine sehr schöne Gelegenheit zum Durchwärmen und Entspannen in der kühleren Jahreszeit. Sie ist ebenfalls frisch gestrichen und benötigt ansonsten so gut wie keine Aufmerksamkeit.

Bei der Haus- und Grundstücksplanung wurde darauf geachtet, verschiedene gemütliche Orte um das Haus herum zu haben. Auf der Terrasse auf der Ostseite lässt es sich schön in der Hängematte liegen, hier steht auch der Grill. Die Hauptterrasse auf der Südseite bietet viel Platz und wird bei Bedarf von einer Pergolamarkise komplett beschattet. Vor dem Hauseingang befindet sich die gemütliche, eingezäunte Veranda. Ein Strandkorb und ein Bistrotisch mit Sitzgelegenheiten bieten vor allem abends ein wirklich tolles Plätzchen, um den Tag ausklingen zu lassen. Das stabile Doppelcarport bietet nicht nur eine enorme Abstellfläche, sondern hat, mit Bierzeltgarnituren bestuhlt, schon Einschulungs- und Familienfeiern wetterunabhängig sehr gemütlich beherbergt. Ein Abstellraum der beiden im Carport vorhandenen diente hierbei als Küche und Bar :-)

#### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

#### **Weitere Ausstattung:**

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

## **Sonstiges**

Gesucht wird zunächst ein Interessent, der dem jetzigen Eigentümer ein Wohnrecht für eine noch zu verhandelnde Zeitspanne einräumt. Die gewünschte Dauer hierfür beträgt 10-12 Monate zur Errichtung eines neuen Hauses. Die Übernahme der Kreditkosten für die Dauer dieses Zeitraumes ist verhandelbar, die Verbrauchs- und Nebenkosten werden in diesem Zeitraum selbstverständlich vom Bewohner getragen.

Eventuell gewünschte Umbau- bzw. Ausbauarbeiten (z.B. Spitzbodenausbau) können nach Rücksprache ebenfalls in diesem Zeitraum ausgeführt werden, damit das Haus termingerecht zum Bezug Ihren Vorstellungen entspricht.

Eine Vermietung ist ebenfalls denkbar. Die Nettokaltmiete beträgt in diesem Fall 2150,00 Euro monatlich.

Das Haus wird ausschließlich von Privat an Privat verkauft. Es fallen keinerlei Maklerkosten an.

Und nein, Ihr Immobilienbüro ist keine Ausnahme. Es ist keine Kontaktaufnahme gewünscht.

## **Lage**

Hasloh ist ein aufstrebendes aber gemütliches und oft unterschätztes Örtchen direkt vor den Toren und mitten im Speckgürtel Hamburgs, dessen Lage und Verkehrsanbindungen keine Wünsche offen lassen. Trotz der zentralen Lage zwischen Quickborn, Norderstedt und Bönningstedt mit allen denkbaren Einrichtungen wie gleich mehreren Schwimmbädern, sehr

guten Musikschulen, Kinos (vor allem das schöne „Beluga-Kino“ in Fahrradreichweite) und einem großen kulturellen Angebot ist der Dorfcharakter dabei bis heute im besten Sinne erhalten geblieben. In der "Neuen Mitte" lässt es sich in einer sehr angenehmen Nachbarschaft ruhig und entspannt wohnen.

Einkaufsgelegenheiten, die in wenigen Minuten mit dem Auto erreicht werden können, gibt es reichlich. Nahezu alle geläufigen Supermarktketten sind in Quickborn und Bönningstedt teilweise mehrfach vorhanden. Und auch im Ort selbst gibt es fußläufig erreichbar einen Netto-Supermarkt, sowie das beliebte Palmencafé und weitere Gastronomie.

Zwei Kilometer weiter in Quickborn hat man gastronomisch die Auswahl zwischen gleich mehreren wirklich guten italienischen, griechischen, asiatischen sowie indischen Restaurants. Es gibt zahlreiche schöne Cafés und Bäckereien und das ärztliche Versorgungsangebot ist sehr umfangreich. Im Ärztezentrum am Ziegenweg sind darüber hinaus noch einmal alle wichtigen Fachärzte an einem Punkt konzentriert.

In Quickborn findet sich auch das wunderschöne und landschaftlich überwältigende Naherholungs- und Naturschutzgebiet Himmelmoor, das mit 600 Hektar ehemals größte Hochmoor Schleswig-Holsteins, dessen Erholungswert im Großraum Hamburg einzigartig sein dürfte.

Wer die direkte Nähe zu einer Metropole schätzt, aber nach Feierabend oder am Wochenende die Ruhe und Nähe zur Natur, vielleicht bei einem ausgedehnten Spaziergang mit dem Hund sucht, der findet in Hasloh seinen Platz. Es gibt sowohl im Ort als auch umliegend eine Vielzahl an Reitställen, die für Kinder und Erwachsene tolle Angebote und Freizeitmöglichkeiten bereithalten. Wer gerne läuft oder Rad fährt, findet in Hasloh einen tollen Ausgangspunkt für ruhige und landschaftliche schöne Lauf- und Radstrecken sowohl mitten in der Natur als auch auf gut gepflegten Straßen im Umkreis, die von Hamburger Sport- und Radclubs gerne genutzt werden, da man hier vom Autoverkehr nur wenig gestört wird.

Eine moderne KiTa befindet sich 300m von der Haustür entfernt, kurz dahinter liegt die historische und frisch renovierte Peter-Lunding-Grundschule. Beide wurden von unserer Tochter besucht und sind sehr empfehlenswert. Weitere Kindergärten und Tagemütterangebote sind im Dorf vorhanden, eine sehr gute Auswahl an weiterführenden Schulen gibt es in den Nachbarorten.

Der am Ortsrand gelegene Pflingstwald mit dem Hochseilgarten lädt zu Spaziergängen ein und besitzt einen kleinen Festplatz.

Haslohs Verkehrsanbindung ist hervorragend. Mit dem Bus kommt man in die eine Richtung bequem nach Pinneberg und Wedel und in die andere Richtung in einigen Minuten nach Norderstedt, wo sich auch das nächste große Einkaufszentrum mit Anschluss an die U1 findet.

Von der Haustür zum Bahnsteig des Bahnhofs Hasloh benötigen Sie exakt 4 Minuten, hören tun Sie von der Bahn dennoch nichts. Zur Zeit wird Hasloh von der AKN bedient, aber der Umbau zum Anschluß an die Hamburger S-Bahn ist gerade im vollen Gange, sodaß Sie in absehbarer Zeit über die S5 direkt mit der Metropolregion Hamburg verbunden sind und das Stadtzentrum ohne Umsteigen und mit Sitzplatzgarantie in einer knappen halben Stunde erreichen.

Über die Kieler Straße ist man in 25 Minuten in der Hamburger Innenstadt, Autobahnanschlüsse stehen bei der A7 und der A23 in kurzer Fahrzeit gleich mehrere zur Verfügung. Der Flughafen ist mit dem Auto in knapp 20 Minuten erreichbar.

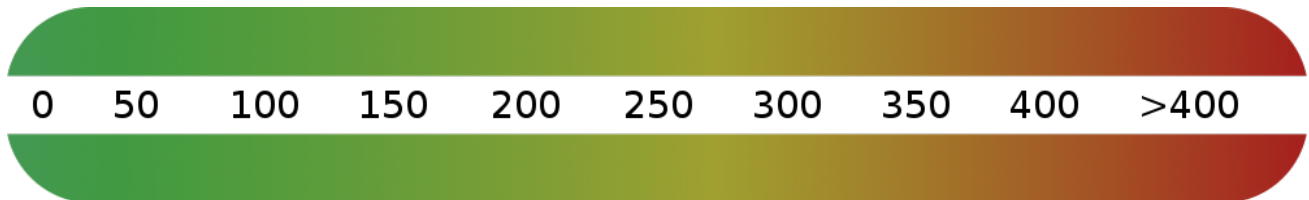
#### **Infrastruktur:**

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



# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	17,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Carport



# Exposé - Galerie



Veranda



Auffahrt



# Exposé - Galerie



Garten1



Garten2



# Exposé - Galerie



Südterasse1



Südostseite



# Exposé - Galerie



Blick nach Westen



Fass-Sauna



# Exposé - Galerie



Nordseite Blick nach Westen

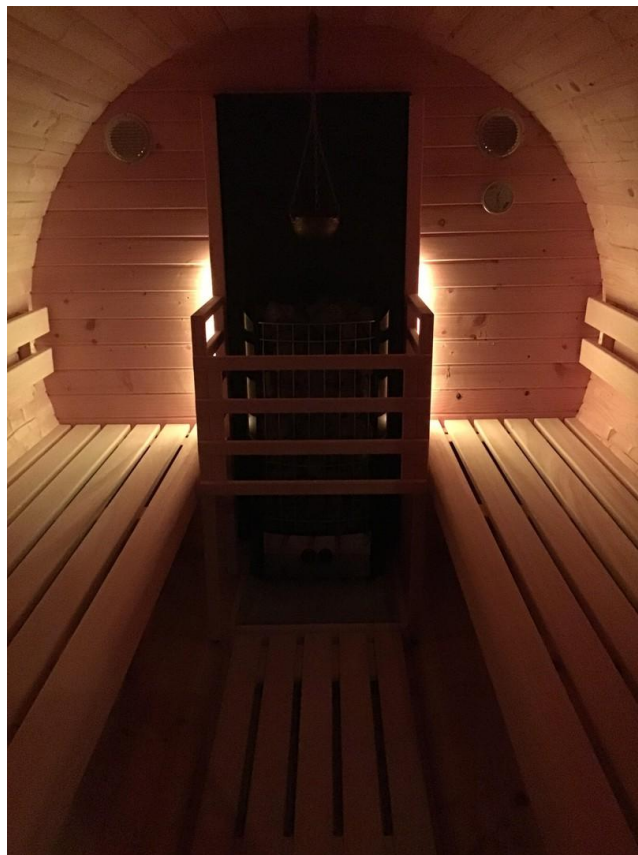


Südterrasse

# Exposé - Galerie



Fass-Sauna2





# Exposé - Galerie



Südterrasse Blick nach Westen



Garten3



# Exposé - Galerie



Garten4



Garten Blick nach Norden



# Exposé - Galerie



Flur EG Blick WC Richtung WZ



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



WC EG



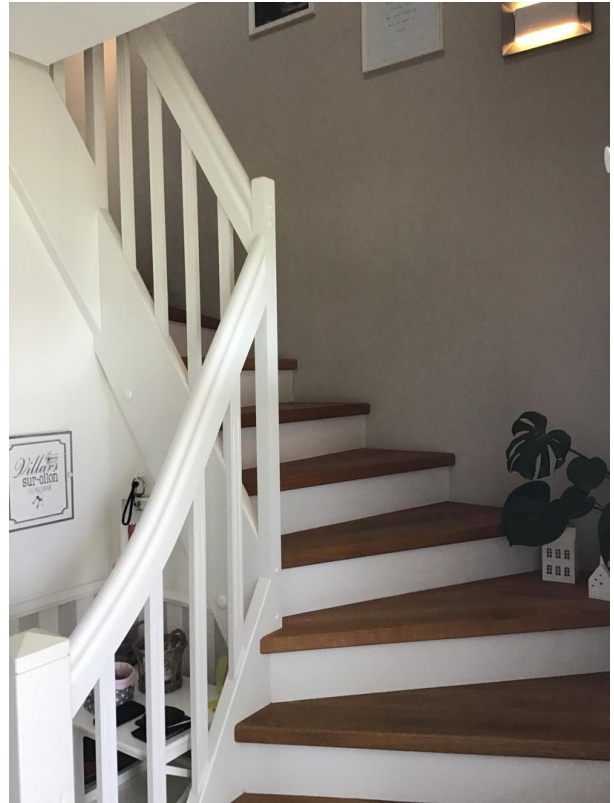
Wohnzimmer2



# Exposé - Galerie



Essbereich/Küche



Treppenaufgang



Küche/Essbereich

# Exposé - Galerie



Siemens Studioline Geräte



Flur Haustür Küche



# Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Badezimmer OG2



WC-Raum Bad OG

# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



Sportraum 1



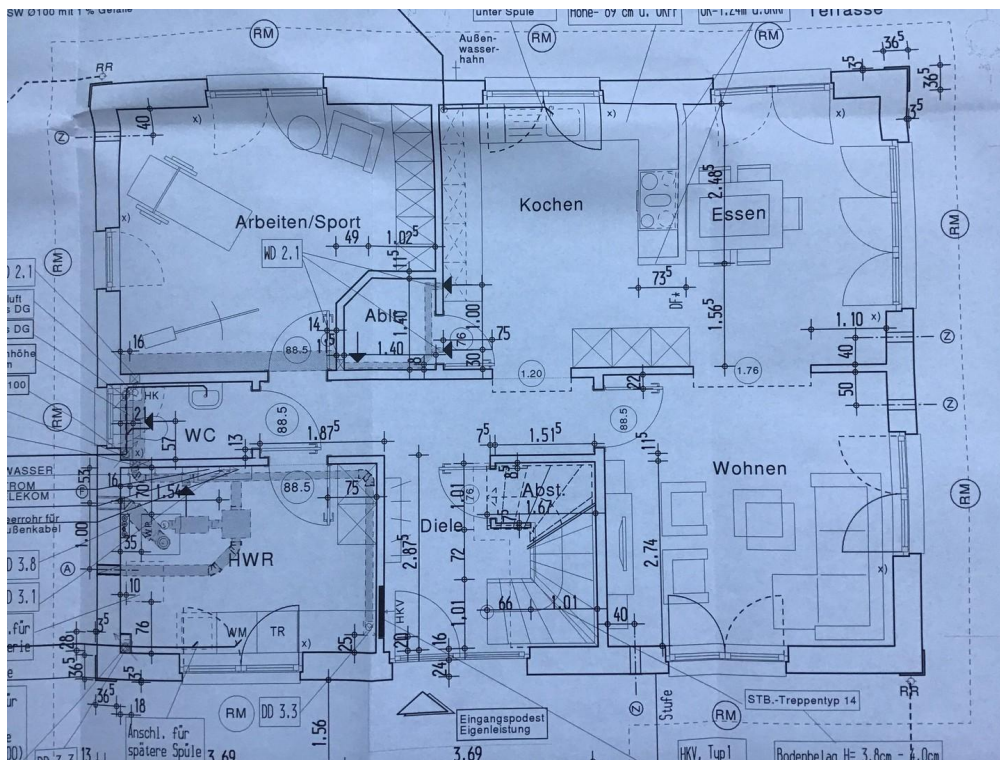
Sportraum 2



# Exposé - Galerie

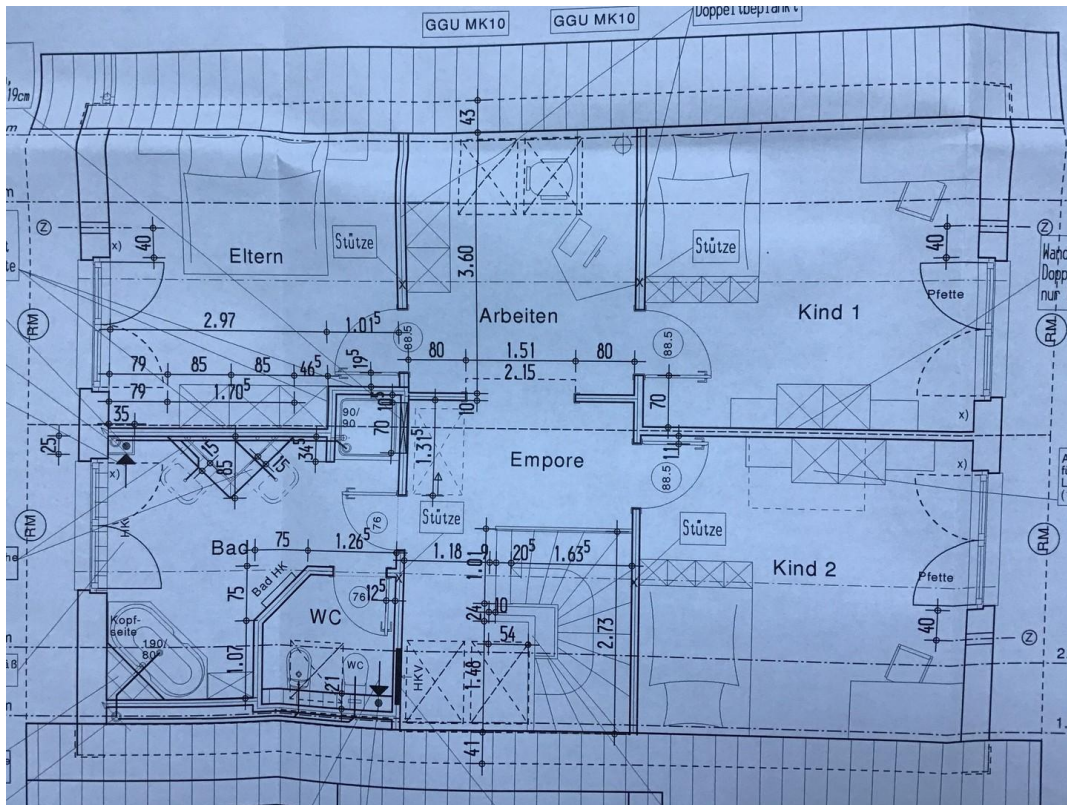


Sportraum3

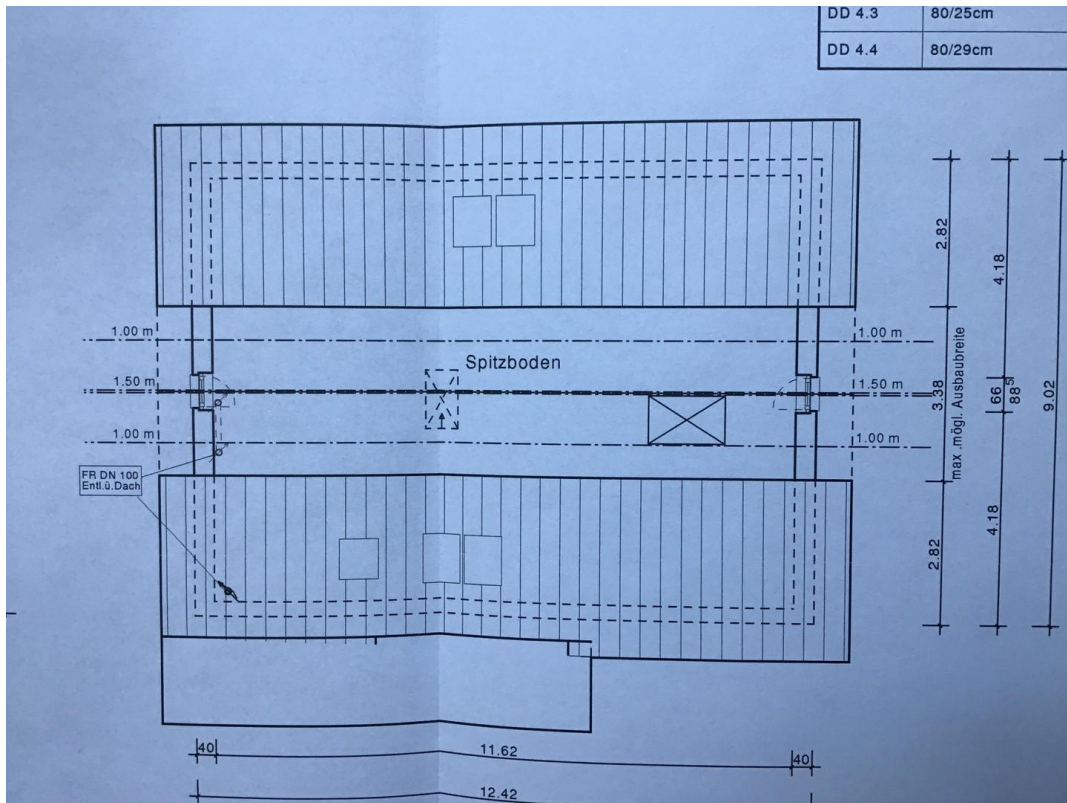


Grundriss EG

# Exposé - Galerie



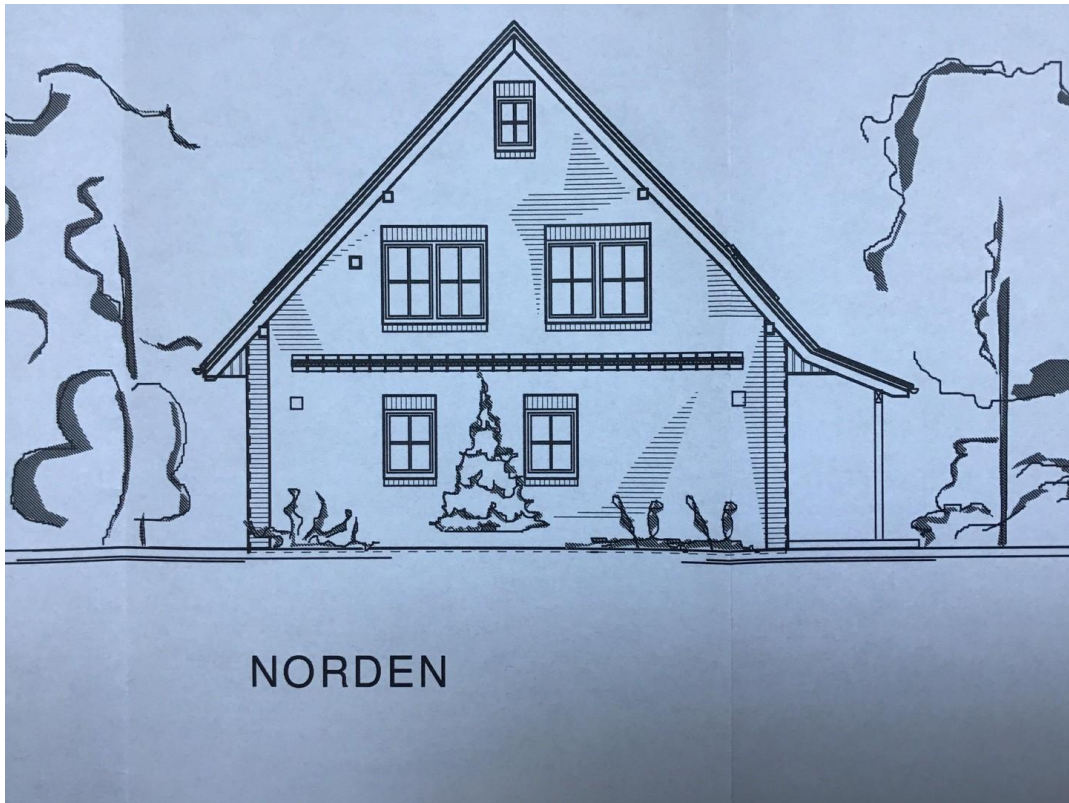
Grundriss OG



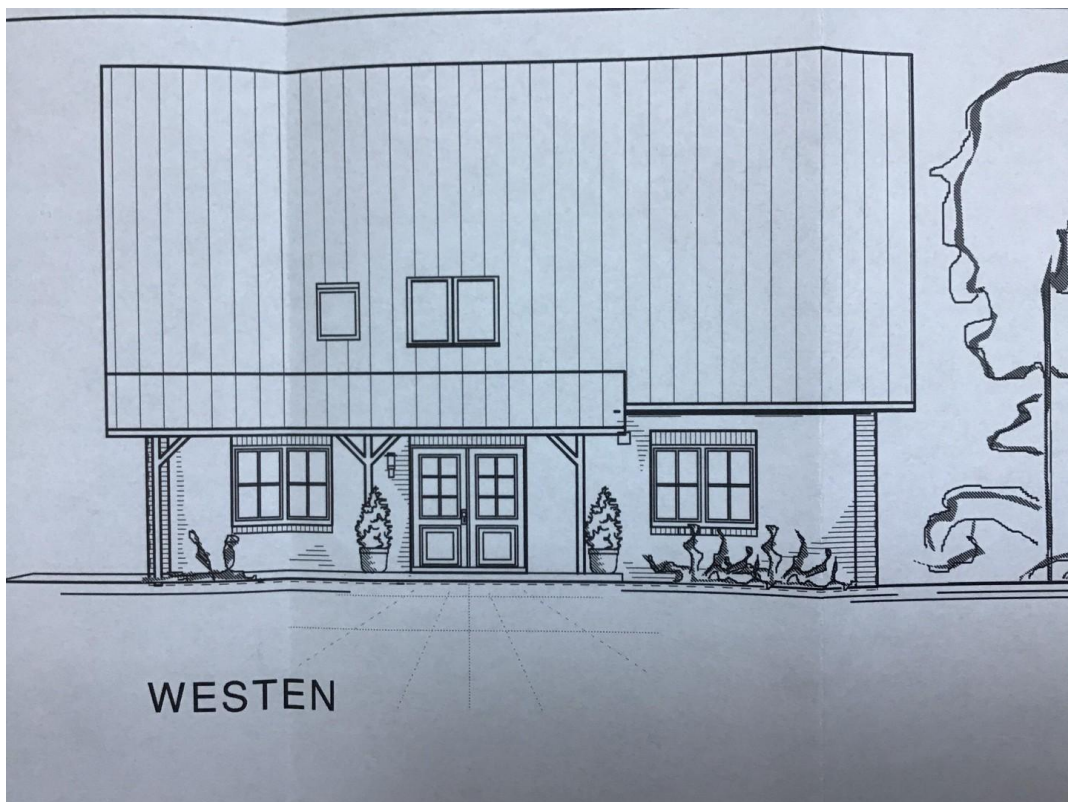
Grundriss Spitzboden



# Exposé - Galerie

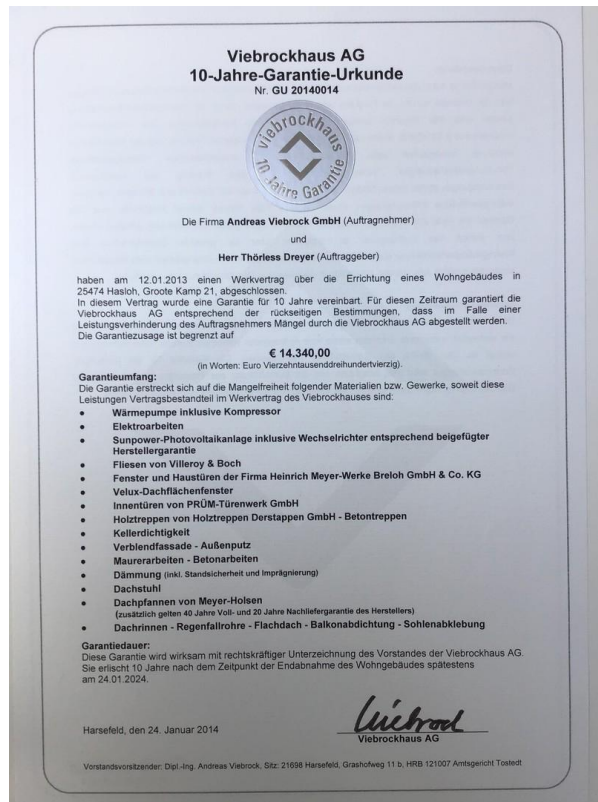


# Exposé - Galerie

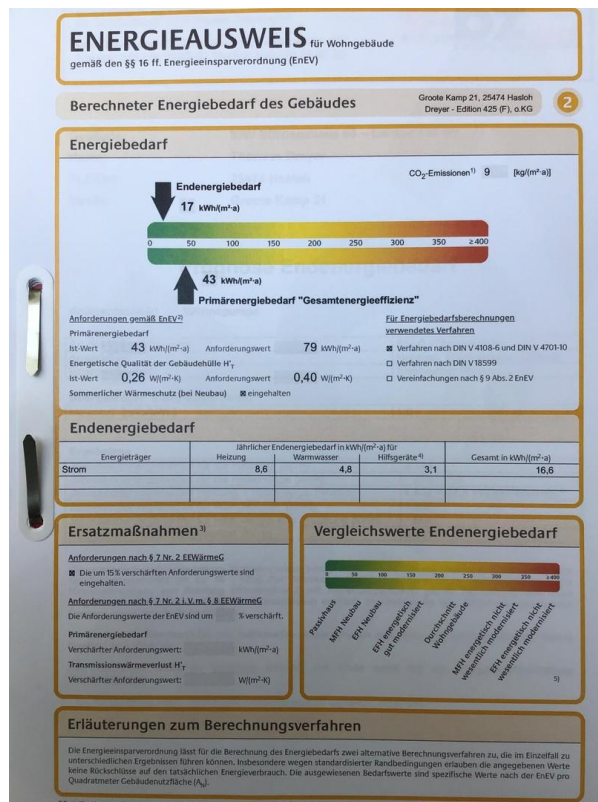




# Exposé - Galerie



Urkunde Viebrock



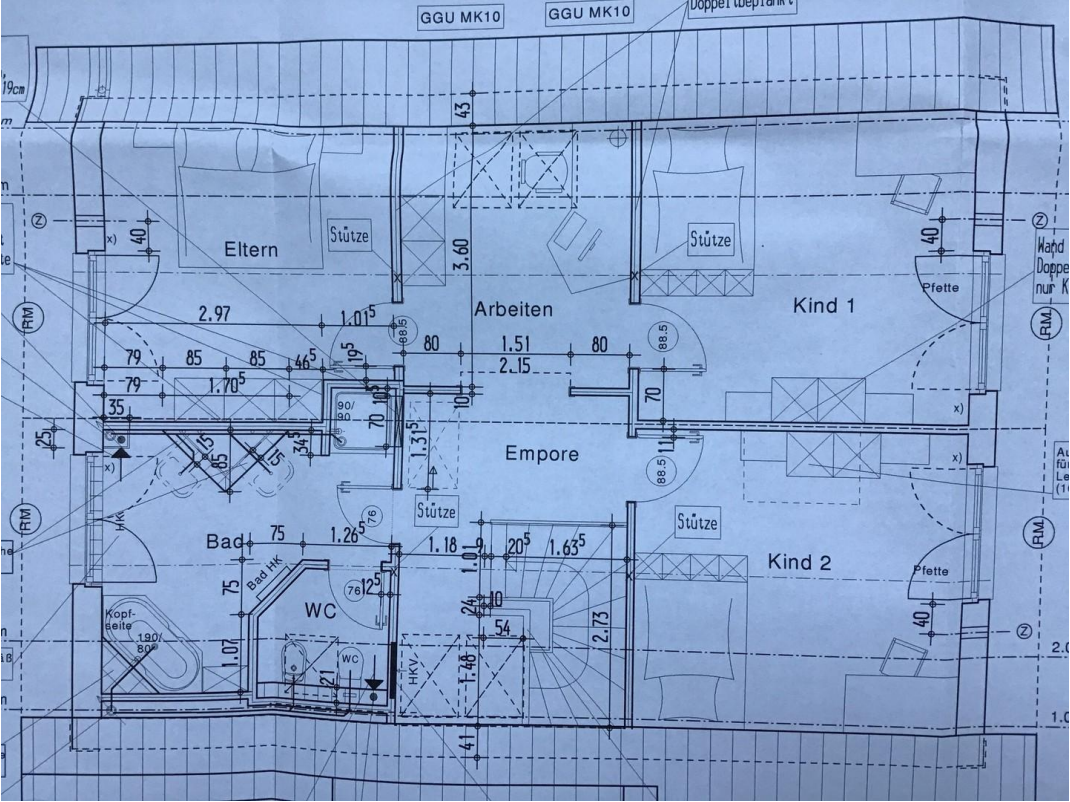
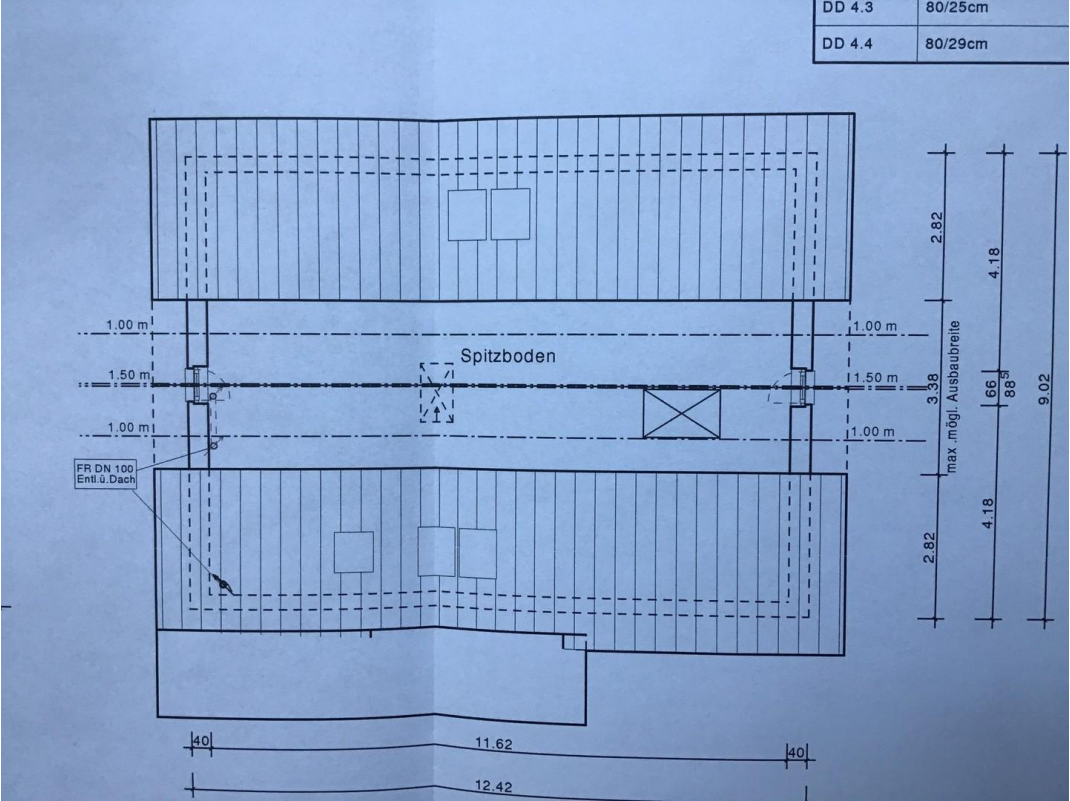
Energieausweis 1

# Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude	
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)	
Gültig bis:	12.08.2023
<b>1</b>	
<b>Gebäude</b>	
Gebäudetyp	Einfamilienhaus
Adresse	Groote Kamp 21, 25474 Hasloh
Gebäudeteil	Dreyer - Edition 425 (F), o.KG
Baujahr Gebäude	2013
Baujahr Anlagentechnik <sup>1)</sup>	2013
Anzahl Wohnungen	1
Gebäudenutzfläche (A <sub>W</sub> )	195 m <sup>2</sup>
Erneuerbare Energien	
Lüftung	Abluft-Wärmepumpe
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung)
<b>Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes</b>	
<p>Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 4).</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.</p> <p><input type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.</p> <p>Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch: <input checked="" type="checkbox"/> Eigentümer <input type="checkbox"/> Aussteller</p> <p><input type="checkbox"/> Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).</p>	
<b>Hinweise zur Verwendung des Energieausweises</b>	
<p>Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.</p>	
Aussteller	
Dipl.-Ing. M. Westermann Energieberatungszentrum Nord GmbH Bredowstraße 10 22113 Hamburg	
13.08.2013	
Datum	Unterschrift des Ausstellers
<small><sup>1)</sup> Mehrfachangaben möglich.</small>	

Energieausweis2

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

