

Exposé

Einfamilienhaus in Wenzendorf

Selten: Angrenzend an Wald und See, erbaut 2014, mit Pool von 2023



Objekt-Nr. **OM-316095**

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.089.000 €**

21279 Wenzendorf
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2014	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	1.170,00 m ²	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	162,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Erdwärme	Stellplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Architektonisch durchdachtes und technisch modernes Einfamilienhaus auf nahezu uneinsehbarem Grundstück. Der Garten geht nahtlos in einen Wald über, in dem nach nur ca. 20 m ein malerischer See gelegen ist.

- Neuwertig, erbaut 2014
- Erdgeschoss: Offener Wohn-Ess-Küchenbereich mit großer Kochinsel und Blick hoch in die Galerie im DG, große Fensterfassade zum Garten/Wald (3,80 m hoch), Arbeitszimmer, Technikraum (Zugang zur Garage), Bad mit bodengleicher Dusche
- Dachgeschoss: Zwei gleichgroße (Kinder-)Zimmer, Ankleidezimmer, Bad mit Badewanne und separater großer Dusche sowie zwei Waschtischen, Schlafzimmer, Galerie, Zugang Spitzboden
- alle Zimmer im DG haben hohe Decken bis zum First
- Hervorragende Energiebilanz dank Wärmepumpe (Erdkollektoren), autom. Lüftung mit Wärmerückgewinnung, PV-Anlage - als Ressource benötigt dieses Haus lediglich Strom (teils eigenproduziert) und Frischwasser
- Hochwertige Materialien, z. B. Echtholzparkett (Eiche weiß geölt), Villeroy & Boch, Hans Grohe etc.
- Moderne Technik: Erdwärmepumpe, Photovoltaikanlage, Fußbodenheizung im gesamten Haus, automatische Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, zwei Wallboxen für E-Autos, Glasfaser, automatisierte Pooltechnik
- Viel Glas und bodentiefe Fenster, Glasfront teils 3,80 m hoch
- Luftraum/Galerie
- Sehr große Terrasse aus großformatigen Granitplatten
- Highlight: Neuer imposanter Außenpool, erbaut in 2023, ca. 9 x 4 x 1,40 m mit separatem Pumpenhaus (von Biohort - pflegearm, da Metall) und komfortabler Technik, die dank automatischer PH- und Chlor-Dosierungsanlage kaum Arbeit verursacht

Zum Objekt gehören zusätzlich:

- Doppelgarage, ca. 9 x 6 m
- Poolhaus und Terrassenüberdachung, WPC
- Pumpenhaus, Biohort
- Gartenhaus, Biohort
- Fahrradgarage

Unbezahlbar ist das Grundstück: Geschnitten wie ein Tortenstück - vorn an der ohnehin kaum befahrenen Anliegerstraße schmal, hinten zum Garten breit. Am Ende des Gartens grenzt sogar ein Wald mit See, beides nicht öffentlich zugänglich.

Ausstattung

Modern:

- NIBE-Erdwärmepumpe
- Große Photovoltaikanlage
- Automatische Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Vollbiologische-Dreikammer-Kläranlage

- Glasfaser
- Zwei Ladestationen für E-Autos

Hochwertig:

- Eichenparkett, weiß geölt
- Viele bodentiefe Fenster
- Design-Sanitärobjekte
- Deutsche Marken-Küchengeräte
- Nebengebäude aus Metall oder WPC
- Umlaufende Graniterrasse, über 70 qm
- SPECK-Poolpumpe
- Aus 1. Hand - Besitzer sind Erstbewohner
- Von Anfang an lückenlos nach Plan gewartet - belegbar durch Wartungsrechnungen

Komfortabel:

- Gut nutzbare Räume im Dachgeschoss, da das Dach an der niedrigsten Wand erst bei 1.60 m Höhe aufliegt, Raumgefühl somit sehr großzügig
- Galerie
- Pflegearme Bambus- und Eibenhecke sorgen für Privatsphäre
- Kleine, nette Nachbarschaft
- Große Kochinsel
- Hohe Decken im Obergeschoss
- Aus jedem Raum sieht man Bäume (außer Technikraum und Ankleidezimmer)
- Automatische Pool-Dosierungsanlage
- Solar-Außenduscbereich
- Gepflegter Garten
- Geräumige Doppelgarage (9 x 6 m)
- Etwa 2 km bis Hollenstedt-Zentrum (Supermärkte, Bäcker, Ärzte etc.)

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Wenzendorf liegt in der südlichen Lüneburger Heide, zwischen Buchholz in der Nordheide und Hollenstedt und ist von einer abwechslungsreichen Landschaft geprägt. Die Umgebung besteht aus Wäldern, Seen und landwirtschaftlichen Flächen.

Das Haus liegt an einer ruhigen Seitenstraße, die fast ausschließlich von den nur 12 Anwohnern befahren wird. Diese reine Anliegerstraße geht wiederum von einer kaum befahrenen Nebenstraße ab. Die direkte Umgebung ist ruhig, gepflegt und grün – wo man hinschaut, sieht man rundum Bäume. Zu Fuß kann man entweder ausgedehnte Waldspaziergänge unternehmen oder zum Kaffeetrinken in ca. 20 Minuten den Ortskern erreichen.

Die optimale Verkehrsanbindung an die Autobahnen A1 und A7 sowie die Bundesstraßen 3 und 75 verbindet Wenzendorf ausgezeichnet mit der Stadt Hamburg, weshalb sich viele Hamburger für diese naturgeprägte Gemeinde als Wohnort entscheiden. Auch öffentliche Verkehrsmittel, wie Busse, bieten eine gute Anbindung an die umliegenden Städte. Mit dem Auto ist man in ca. 30 Minuten in Hamburg-City.

Die Nähe zur Lüneburger Heide macht Wenzendorf zu einem attraktiven Ziel für Naturliebhaber und Wanderer. Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten und Erholung in der Natur. Traditionelle Veranstaltungen und Feste stärken das soziale Miteinander und tragen zur Lebensqualität der Einwohner bei.

Einkaufsmöglichkeiten (Edeka, Aldi, Penny, Lidl, verschiedene Bäckereien/Cafés), Ärzte und Apotheken sowie Grund- und weiterführende Schulen finden Sie im rund 2 km entfernten Hollenstedt oder in Buchholz in der Nordheide. Die Aarbachkate mit McDonald's ist ebenfalls nur 2 km entfernt. Entsprechenden Schulbusverkehr und die Anbindung an den HVV garantieren einen sorgenfreien Schulalltag.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	18,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Auffahrt und Doppelgarage

Exposé - Galerie



Fensterhöhe 380 cm

Exposé - Galerie



Großer Garten



Pflegeleichter Garten

Exposé - Galerie



9x4 m Pool



Terrasse über 70 qm

Exposé - Galerie



Abends



Beleuchteter Pool

Exposé - Galerie

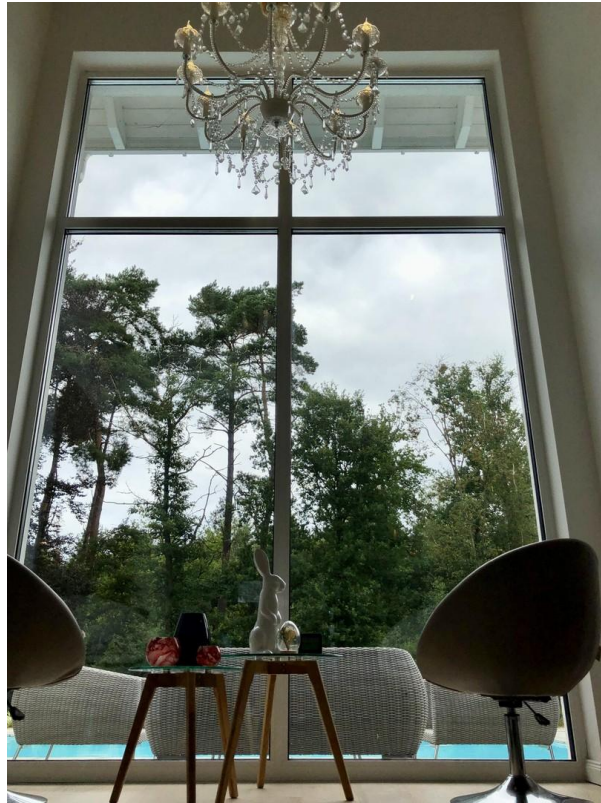


Pool und trotzdem viel Garten



Metall-Gartenhaus von Biohort

Exposé - Galerie



Viel Glas holt Garten ins Haus



Bad EG

Exposé - Galerie



Mit bodengleicher Dusche



Wohn-/Essbereich fast 10m lang

Exposé - Galerie



Kochinsel mit Granitplatte



Exposé - Galerie



Viel Tageslicht im ganzen Haus



Exposé - Galerie



Gästezimmer/Homeoffice EG



Exposé - Galerie



Luftraum und Treppenauge



Schwindelfrei?

Exposé - Galerie



Zimmer DG



Zimmer DG

Exposé - Galerie



Bad DG mit Badewanne



Große bodengleiche Dusche



Bad DG

Exposé - Galerie



Vom Garten direkt in den Wald

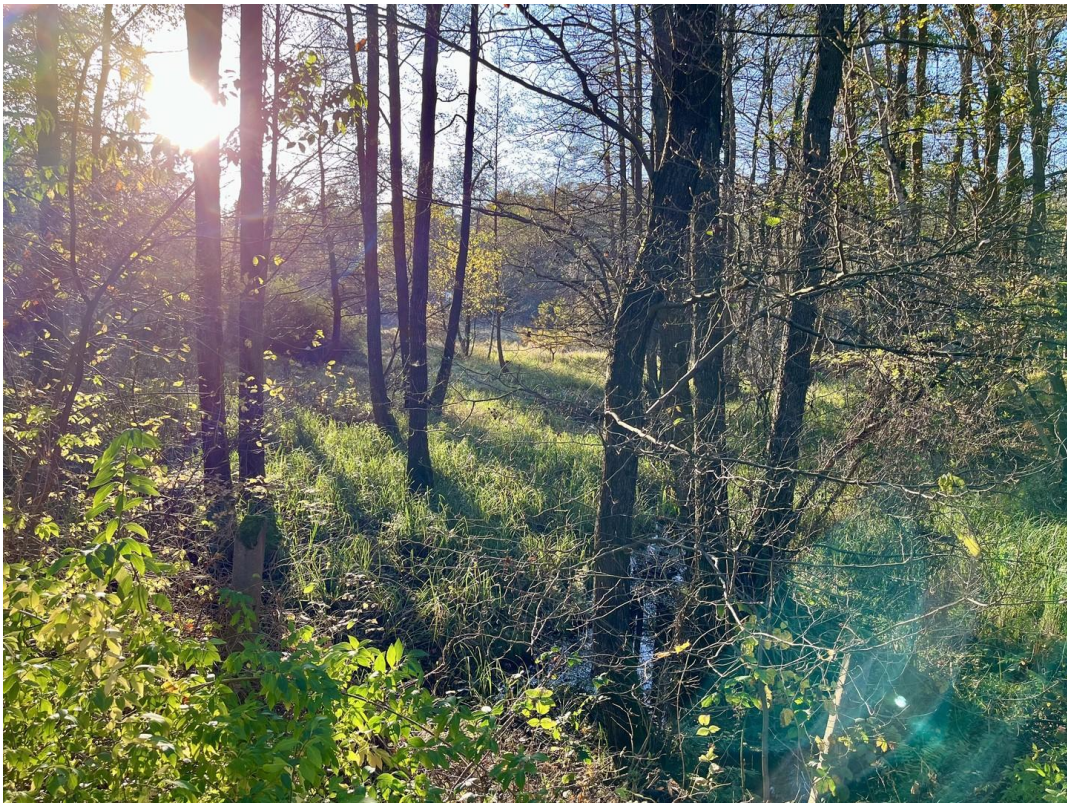


Wald nicht öffentl. zugänglich

Exposé - Galerie



See nicht öffentl. zugänglich



See wird von Bach gespeist

Exposé - Galerie



See und Haus



Blick vom See aufs Haus

Exposé - Galerie

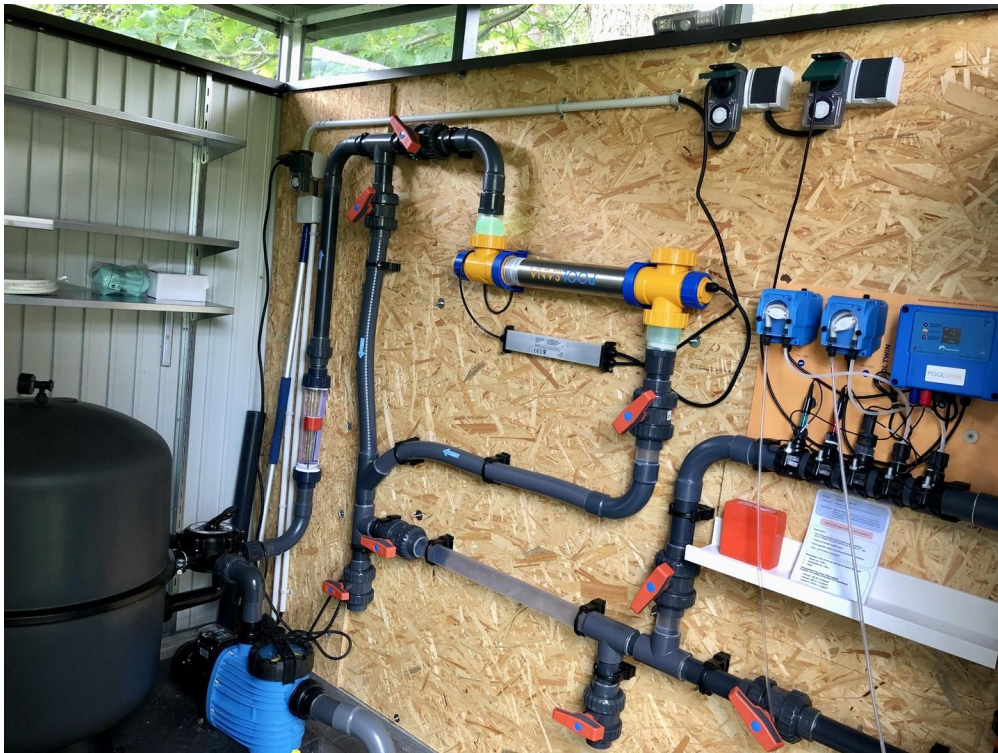


NIBE-Wärmepumpe/Zugang Garage



Doppelgarage mit 2 Ladeboxen

Exposé - Galerie



Pooltechnik im separaten Haus



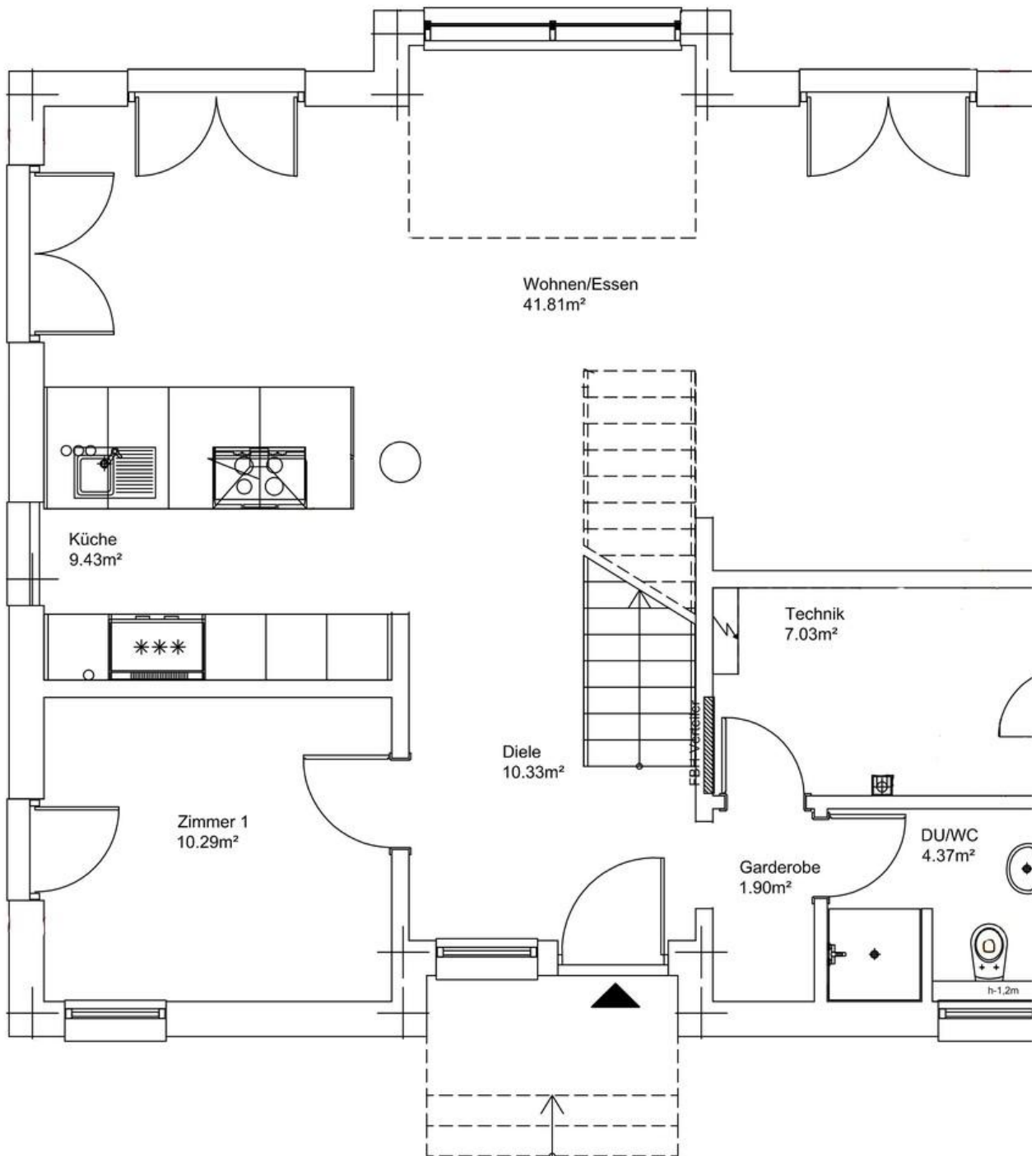
Solardusche

Exposé - Galerie



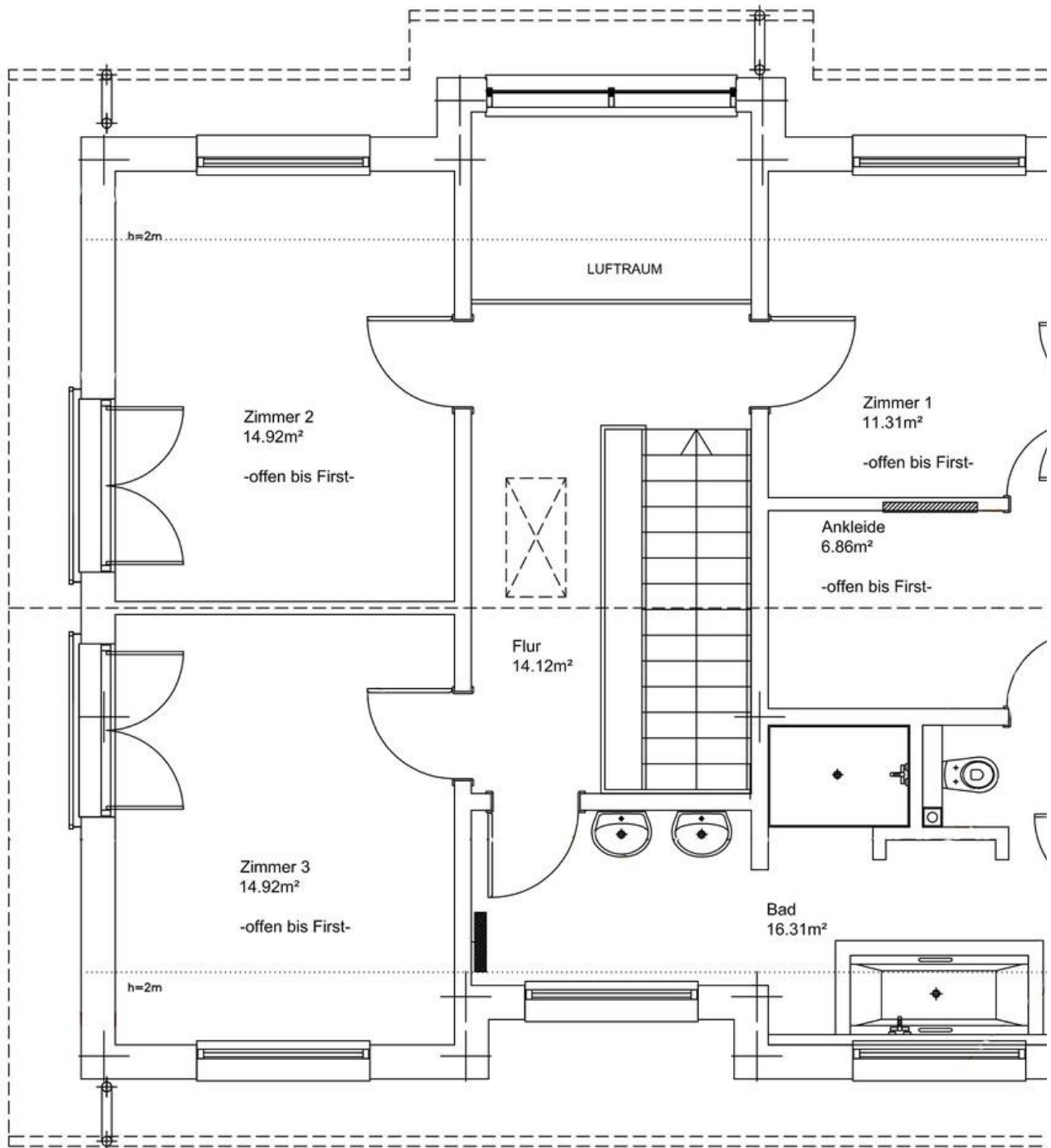
Poolhaus

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Exposé - Anhänge

1. Auszug Energieausweis
2. Hausschnitte und Maße

Auszug Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 20.07.2022

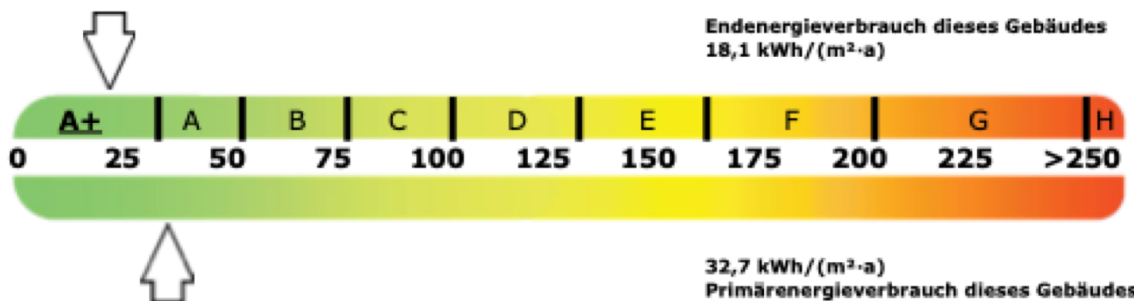
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer NI-2024-005169715

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 10,16 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 18,1 kWh/(m²·a)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 20.07.2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer NI-2024-005169715

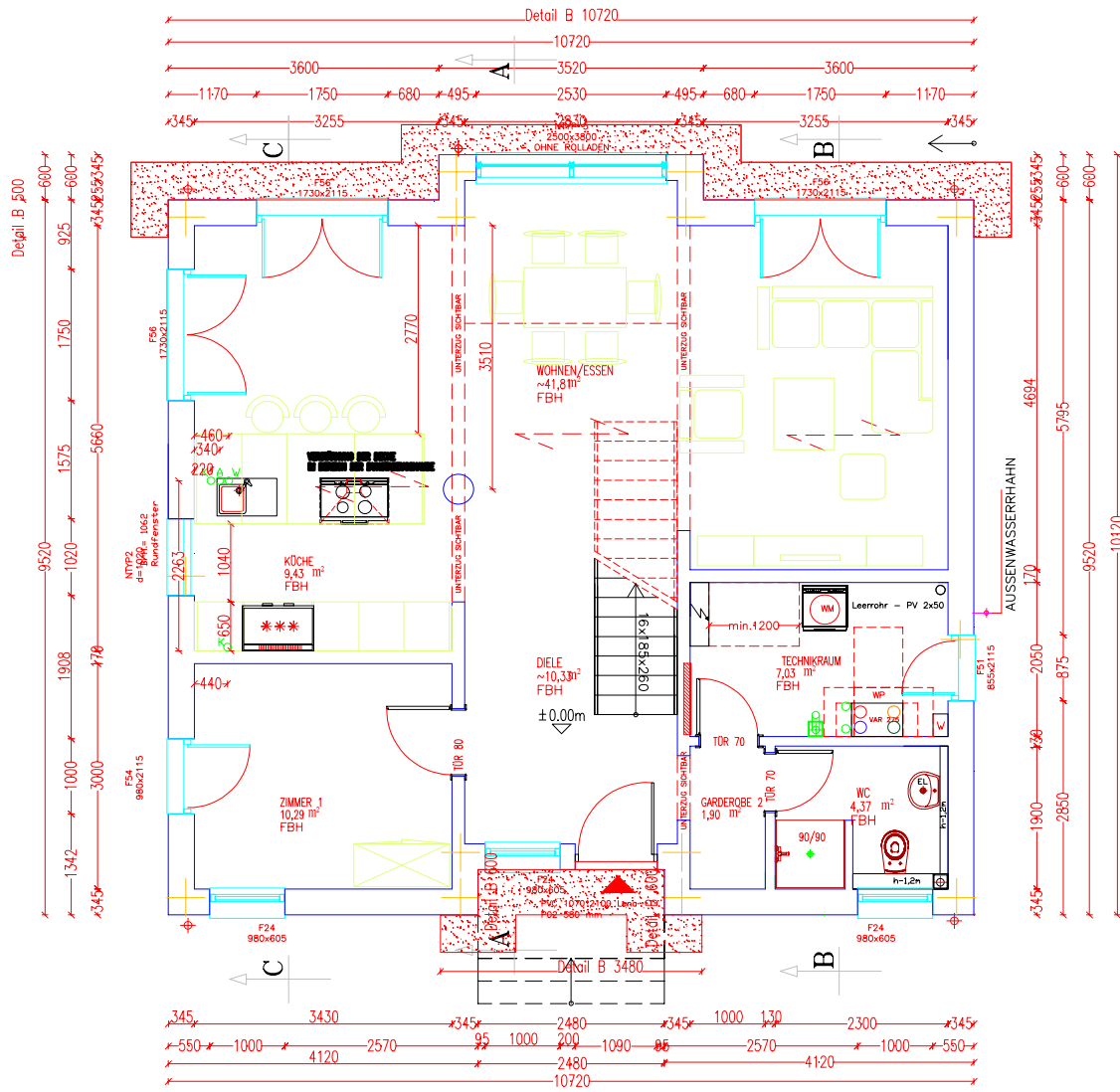
4

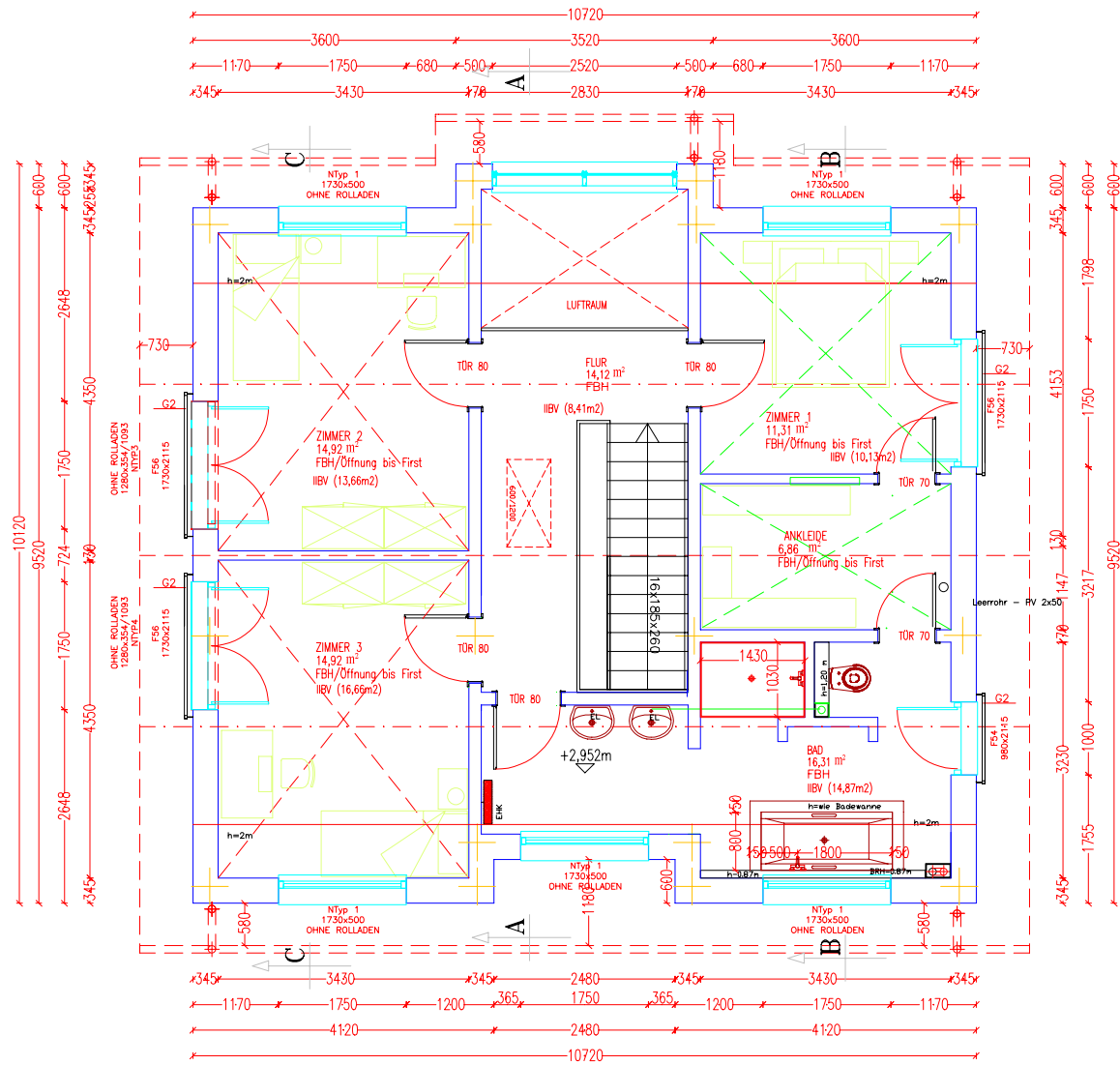
Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

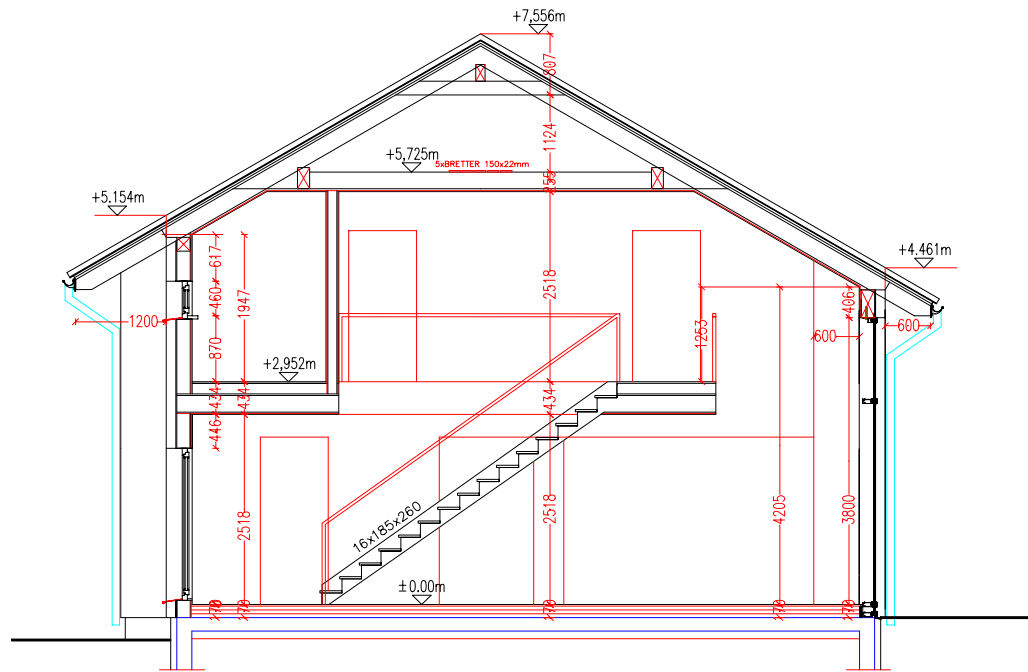
Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

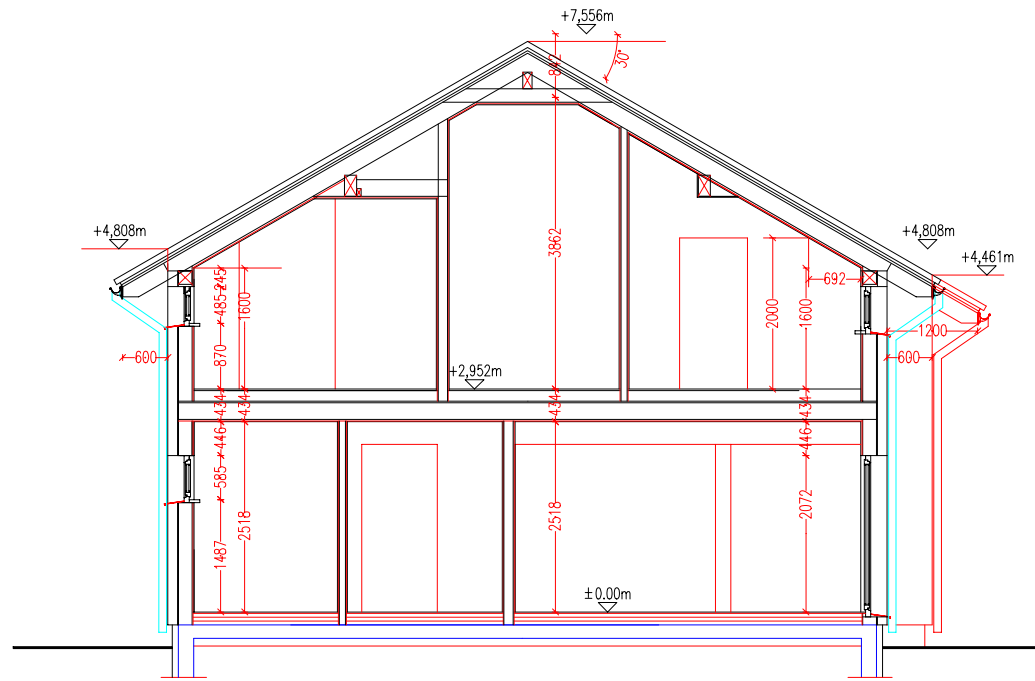
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
		Keine Sanierung erforderlich. Sehr energetisch errichtetes Gebäude.				



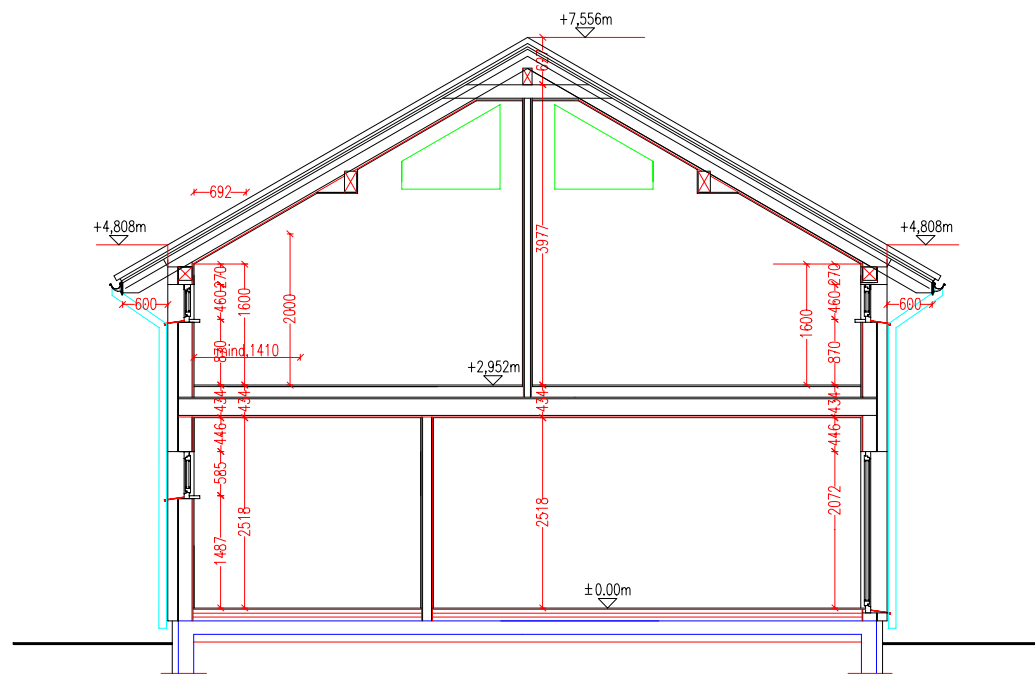




A-A



B-B



C-C

