

# Exposé

## Terrassenwohnung in Lensahn

### Lensahn- (Nh. Neustadt) Traumhafte, barrierefreie 2 Zimmer Neubau-Terrassenwohnung im Schwedenstil



Objekt-Nr. **OM-316177**

#### Terrassenwohnung

Verkauf: **218.000 €**

Ansprechpartner:  
Roland Scheida  
Mobil: 0176 27090793

23738 Lensahn  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2019	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	226 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Unsere angebotene Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss einer Eigentumswohnanlage mit insgesamt 24 Wohnungen und 24 PKW-Stellplätzen, verteilt auf zwei Häuser. Die zweigeschossigen, voll unterkellerten Häuser wurden im Jahre 2021 auf einem 3.093 m<sup>2</sup> großem Grundstück in Holzständerwerkbauweise im Schweden-Stil errichtet. Die Häuser befinden sich optisch und technisch in einem sehr guten Zustand. Reparaturstau besteht nicht.

Der durchdachte Grundriss der komplett barrierefreien Wohnung teilt sich auf in 2 Zimmer, eine offene Küche, Badezimmer Flur und Terrasse. Insgesamt verfügt die Wohnung über ca. 50 m<sup>2</sup> und eignet sich optimal für einen Singlehaushalt.

Der Zustand und die Ausstattung der Wohnung ist hochwertig. So sind alle Wände glatt verputzt und sind weiß gestrichen. Der Boden in den Wohnräumen und im Flur ist mit einem Vinyl-Designerboden ausgestattet. Im Badezimmer sind hochwertige Fliesen verlegt. Die gesamte Wohnung wird fußbodenbeheizt. Eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage in den Räumen sorgt permanent für Frischluftzufuhr.

Die zum Wohnzimmer offene weiße Einbauküche verfügt über einen E-Ceranherd, einen extra Backofen, einen Kühlschrank mit Gefrierfach sowie eine Dunstabzugshaube. Diverse Ober- u. Unterschränke sorgen für genügend Stauraum. Vom Wohn- sowie vom Schlafzimmer besteht Zugang zu einer nach S/W ausgerichteten Terrasse. Es ist gestattet sich auf der Terrasse ein eigenes Gartenhaus aufzustellen und eine Markise anzubringen.

Das exklusiv ausgestattete Badezimmer verfügt über eine Duschwanne mit Glaskabine einem Wand-WC mit Unterputz-Spülkasten sowie einen Waschtisch mit integrierten Unterschrank und Wandspiegel mit Beleuchtung. Ein extra Waschmaschinenanschluss mit Ab- und Zulauf gewährleistet das Stellen einer Waschmaschine und eines Trockners.

Die Beheizung und die Warmwasserversorgung erfolgen über eine zentrale, gasbefeuerte Niedertemperaturheizung mit einem Hochleistungs-Warmwasserspeicher, die sich im Keller des Hauses befindet. Der Keller ist über einen Fahrstuhl im ansprechendem Treppenhaus erreichbar.

Zu der Wohnung gehören ein abgeschlossener Kellerbereich mit Licht und Strom sowie ein PKW-Außenstellplatz mit Wallboxleitung. Ein großer Fahrradkeller dient der Hausgemeinschaft zur allgemeinen Nutzung.

## Ausstattung

Zustand: Neuwertig, komplett barrierefrei EBK, extra Backofen, Fußbodenheizung mit Raumtemperaturregler, kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage, exklusive Sanitärausstattung, Waschmaschinenanschluss (Ab-u.Zulauf), S/WTerrasse, Kellerabteil mit Licht u. Strom, PKW-Aussenstellplatz mit Wallboxleitung, großer Fahrradkeller, Lift

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Barrierefrei

## Sonstiges

WICHTIGE HINWEISE!!!!!!!

Ein Energieausweis ist vorhanden und wird den Interessenten bei der Besichtigung ausgehändigt.

Ob als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung, lassen Sie sich bei einer Besichtigung von dieser traumhaften Wohnung begeistern.

## Lage

Unsere Wohnung befindet sich in Lensahn in einer ruhigen aber sehr zentralen Sackgassenlage. Lensahn ist eine gewachsene, an Grömitz angebundene Gemeinde in

Schleswig-Holstein mit knapp 6000 Einwohnern und zeichnet sich durch seine harmonische Mischung aus ländlicher Idylle und städtischem Komfort aus.

Das Stadtzentrum ist nur wenige Fußminuten entfernt und bietet neben Cafés, Restaurants und Boutiquen alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie medizinischer Versorgung.

Aufgrund seiner zentralen geografischen Lage und des hohen Freizeitwertes erfreut sich Lensahn großer Beliebtheit. Die Umgebung bietet eine gute Infrastruktur. Der Bahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine gute Verbindung nach Lübeck und Grömitz. Durch die gute Verkehrsanbindung an die BAB A1 erreicht man bequem die Städte Lübeck, Neustadt i. H., Kiel sowie Hamburg. Zur Ostsee sind es nur wenige Autominuten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	24,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Hausansicht 2

# Exposé - Galerie



Wohnung im EG



Hauseingang



Treppenhaus mit Fahrstuhl

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Ansicht 1



Wozi Ansicht 2 (offene Küche)

# Exposé - Galerie



offene Einbauküche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Flur Ansicht 1



Flur Ansicht 2



# Exposé - Galerie



Badezimmer Ansicht 1



Badezimmer Ansicht 2

# Exposé - Galerie



Terrasse Ansicht 1



Terrasse Ansicht 2

# Exposé - Galerie



Zugang Kellerabteil



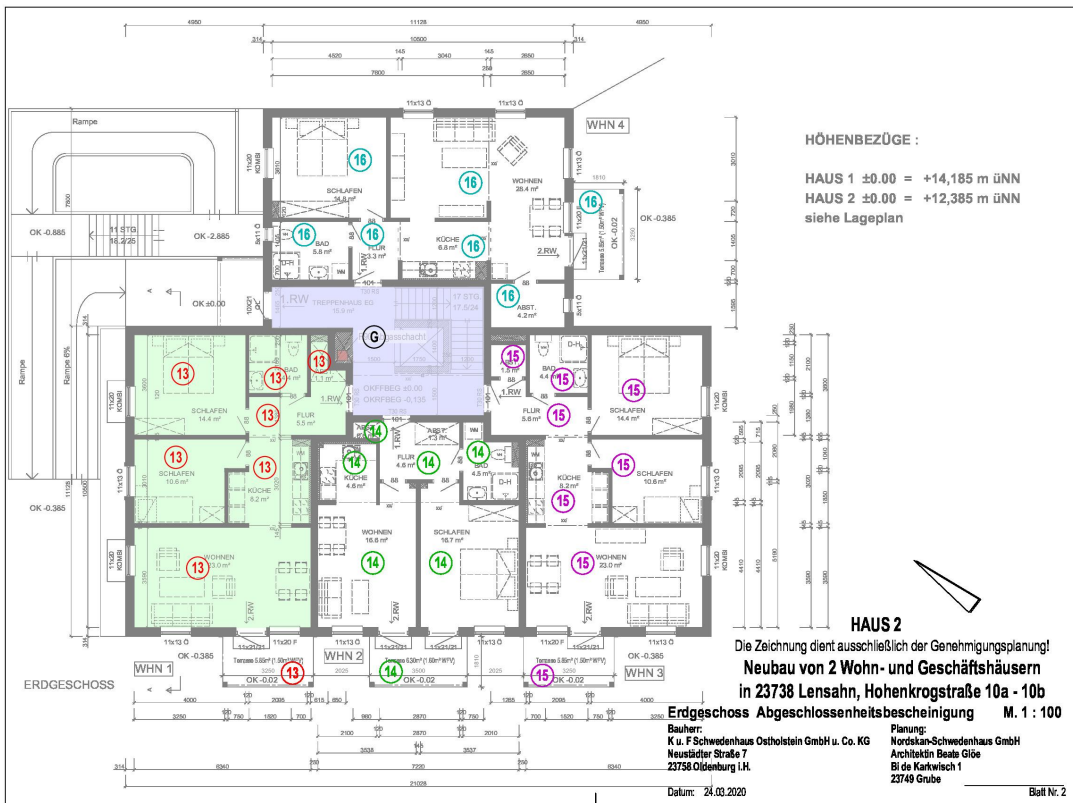
Keller

# Exposé - Galerie



Parkplätze

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Registriernummer <sup>2</sup> SH-2022-003930648

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

Gültig bis: 23.01.2032

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, freistehend		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Hohenkrogstr. 10b, 23738 Lensahn		
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2019		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2019		
Anzahl Wohnungen	11		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	1002 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas H		
Erneuerbare Energien	Art: Solarthermie	Verwendung: Warmwasser	
Art der Lüftung/Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von 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 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

### Aussteller

Ingenieurin  
Elfriede Dipl.-Ing. (FH) Schlittenbauer  
Schulzenbusch 16  
18059 Papendorf

24.01.2022

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang  
<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

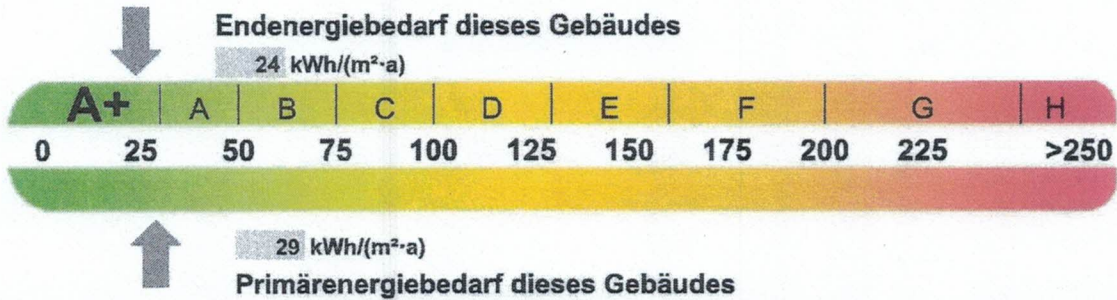
Registriernummer <sup>2</sup> SH-2022-003930648

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 29 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 44 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>\*

Ist-Wert 0,21 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,34 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

24 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
EnEV		34 %
		%
		%

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

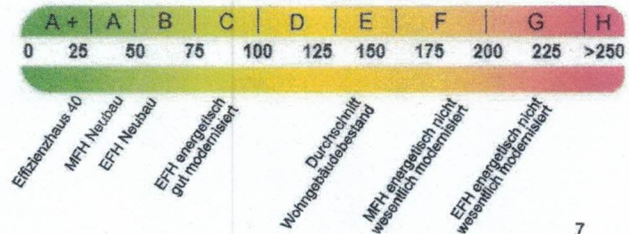
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 37,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>\*: 0,29 W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige

Angabe

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus