

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Kisdorf

### Doppelhaushälfte zur Miete mit PV - Speicher



Objekt-Nr. **OM-319318**

**Doppelhaushälfte**

Vermietung: **2.250 € + NK**

24629 Kisdorf  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2024	Mietsicherheit	4.800 €
Grundstücksfläche	310,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.12.2024
Zimmer	5,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Nutzfläche	167,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Stellplätze	1
Nebenkosten	150 €	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	150 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Neben dem gehobenen Ambiente auf rund 167 m<sup>2</sup> Wohn- Nutzfläche bietet die durchdachte Grundrissgestaltung großzügige, helle Räume mit viel Stellfläche. Sowohl die bodentiefen Fensterelemente als auch das erstklassige Lichtkonzept, sorgen für viel Transparenz und Belichtung der Wohnräume.

Klare Formen und fein abgestimmte Proportionen an der Fassadengestaltung prägen das Gesamtbild der Immobilie. Das Haus wird entsprechend der aktuellen EnEV gedämmt und mittels klimafreundlicher Wärmeerzeugung durch erneuerbare Energie, Luftwärme in Kombination mit Fußbodenheizung, beheizt.

Die untere Ebene verfügt über einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit Zugang auf die Süd-West-Terrasse. Ein Gäste-WC mit Regendusche, sowie einen Hauswirtschaftsraum, der über einen praktischen Außenzugang verfügt.

Über eine Echtholztreppe mit Sprossen und moderner Treppenbeleuchtung erreichen Sie die obere Ebene mit Zugang zu den drei Schlafräumen und einem Vollbad mit ebenerdiger Dusche. Das Highlight des Hauses finden Sie in der obersten Etage, wo Sie ein offenes Studio mit insgesamt 46 m<sup>2</sup> zur individuellen Nutzung gestalten können.

Hochwertige Ästhetik verleihen die großformatigen Bodenfliesen in den Bädern und dem Erdgeschoss. Der widerstandsfähige Vinylboden in Holzoptik in den Schlafräumen, dem Flur im Obergeschoss, sowie dem Studio verleihen diesen Räumen ein wohliges Ambiente. Abgerundet wird diese Doppelhaushälfte durch den PKW-Stellplatz.

## Ausstattung

Ausstattung:

- Energieeffiziente Luft-Wärme-Pumpe
- Fußbodenheizung auf allen drei Etagen
- Vinylboden im Wohnbereich mit Hamb. Profilleisten
- dreifachisoliertvergaste Kunststofffenster (bodentief)
- Vollsparren-Innentüren mit Schwerlastscharnieren
- Wände mit Malervlies, weiß gestrichen
- Großes Badezimmer mit Vollbad und bodengleicher Dusche im OG
- Moderne großformatige Fliesen in den Badezimmern
- Radio im Badezimmer
- Gäste-WC mit bodengleicher Dusche
- Einbauspots in Küche, Flur EG, Gäste-WC, Badezimmer
- Hauswirtschaftsraum mit Außenzugang
- ausgebautes Dachgeschoss (46 m<sup>2</sup>)
- Gepflasterte Zuwegungen
- PKW-Stellplatz
- PV-Anlage mit Stromspeicher

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

**Lage**

Willkommen in Kisdorf, einer idyllischen und familienfreundlichen Gemeinde in der Nähe von Hamburg, im südlichen Teil des Kreises Segeberg in Schleswig-Holstein! Diese Lage bietet eine harmonische Mischung aus ländlicher Ruhe und öffentlicher Erreichbarkeit.

Für Naturliebhaber und Aktive bietet Kisdorf eine Fülle an Freizeitmöglichkeiten. Der örtliche Sportverein (BSV-Kisdorf) bietet eine Vielzahl von Aktivitäten für Jung und Alt, darunter Fußball, Tennis und Volleyball. Der nahegelegene Wald lädt zu erholsamen Spaziergängen und Fahrradtouren ein, während der nahegelegene See im Sommer zum Schwimmen und Picknicken einlädt.

Verschiedene Supermärkte und Geschäfte decken den täglichen Bedarf ab, und für größere Einkäufe bietet die nahegelegene Ortschaft Kaltenkirchen eine breite Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten. Ärzte, Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in der Nähe vorhanden, was Kisdorf zu einem idealen Ort für Familien macht.

Die Anbindung an Hamburg könnte nicht bequemer sein. Mit dem Auto erreichen Sie die Hamburger Innenstadt in etwa 30 Minuten über die Autobahn A7. Für Pendler bietet sich auch der öffentliche Nahverkehr an.

Die AKN-Anbindung Quickborn ist ca. 20 km entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen direkt in die Hamburger City, was Ihnen Flexibilität und Komfort für Ihren Arbeitsweg bietet.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	12,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

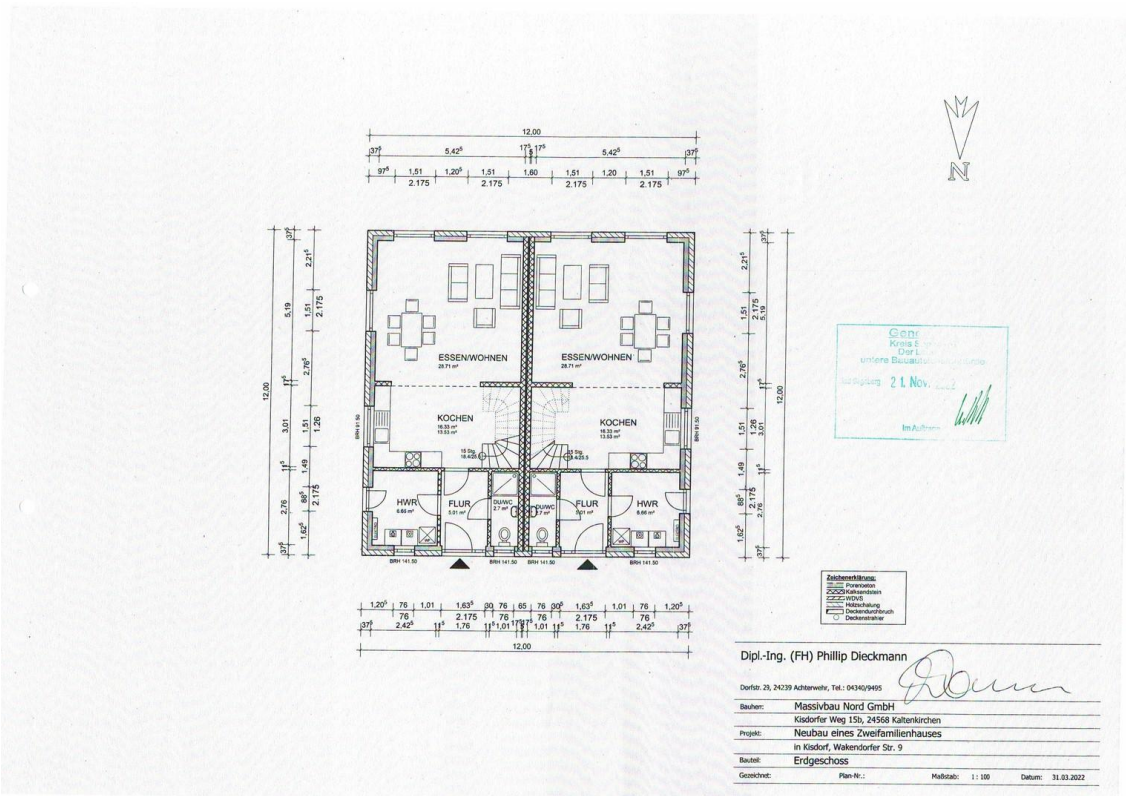




# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



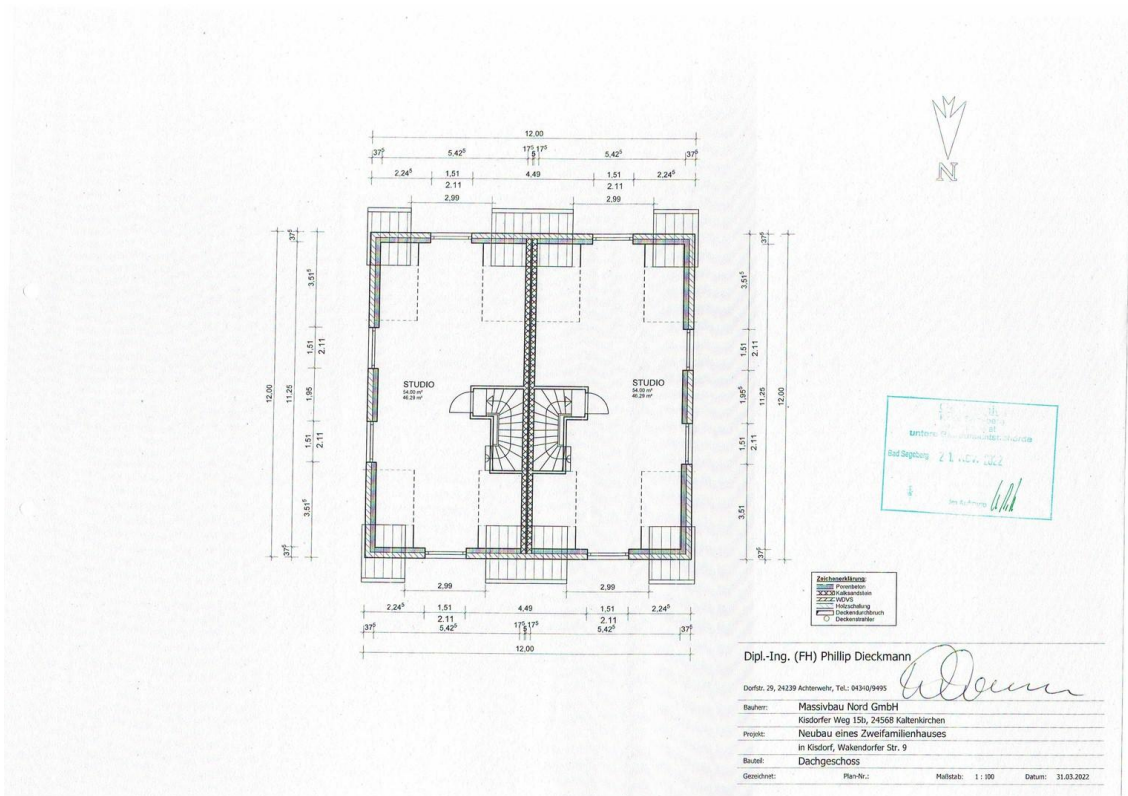
Erdgeschoss



Etage 1



# Exposé - Grundrisse



Dachstudio