

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bendestorf

### Neuwertiges, modernes HUF Fachwerkhaus in exklusiver Lage



Objekt-Nr. OM-322104

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **815.000 €**

21227 Bendestorf  
Niedersachsen  
Deutschland

|                   |                         |              |                 |
|-------------------|-------------------------|--------------|-----------------|
| Baujahr           | 2019                    | Übernahme    | sofort          |
| Grundstücksfläche | 1.040,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | Neuwertig       |
| Etagen            | 2                       | Schlafzimmer | 2               |
| Zimmer            | 3,00                    | Badezimmer   | 2               |
| Wohnfläche        | 131,00 m <sup>2</sup>   | Stellplätze  | 3               |
| Nutzfläche        | 11,00 m <sup>2</sup>    | Heizung      | Fußbodenheizung |
| Energieträger     | Strom                   |              |                 |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses luxuriöse Einfamilienhaus wurde 2019 von der Firma HUF HAUS gebaut.

Es befindet sich auf einem großzügigen ca. 1040 m<sup>2</sup> großem Grundstück in Hanglage mit erhabenem Blick.

Besonders hervorzuheben ist die Wärmepumpe der Marke Stiebel Eltron in Kombination mit 3-Fach Verglasung und der besonderen Dämmung, die ein HUF HAUS mit sich bringt. Daher auch die enorm niedrigen Betriebskosten.

Das Haus besteht aus einem Erd- und einem Obergeschoss.

Im Erdgeschoss befindet sich ein bemerkenswerter, offener Koch/Ess/Wohnbereich mit Bodentiefer Verglasung und einer Deckenhöhe von 2,55m.

Das Herzstück des Erdgeschosses ist eine Bulthaup-Einbauküche mit Kochinsel, die Ausgestattet ist mit hochmodernen Küchengeräten von Miele und Bora.

Im angrenzenden Essbereich, der Platz für einen großen Esstisch bietet, lassen sich schöne Abende bei bodentiefen Fenstern mit Ausblick ins Grüne genießen.

Der helle Wohnbereich bietet einen ausgezeichneten Blick auf die Parkähnlichen umliegenden Grundstücke und tollem Weitblick.

Selbstverständlich befindet sich im Erdgeschoss auch ein Gäste-WC, ein Vorratsraum und ein Hauswirtschaftsraum.

Über eine offene Podestreppe gelangen Sie zu einem großen Schlafzimmer mit Ankleide, einem weiteren Zimmer das als Kinderzimmer oder als Home Office genutzt werden kann.

Das ebenfalls im Obergeschoss befindliche lichtdurchflutete Badezimmer verfügt über eine separate Dusche, eine Badewanne und 2 Waschtische.

Zusammenfassend gesagt besticht dieses Haus in Südwest Ausrichtung durch niedrige Energiekosten, helle Räume und einem schönen Blick in die Natur, gelegen in einer ruhigen Seitenstraße.

3 PKW-Stellplätze auf dem eigenen Grundstück direkt vor dem Haus runden dieses neuwertige Kfz 40 Haus im Angebot ab.

Genutzt wurde dieses Haus im wesentlichen als Musterhaus für die Firma HUF HAUS und wurde dabei nicht bewohnt.

DIESES HAUS WIRD OHNE MAKLERCOURTAGE VERKAUFT.

## Ausstattung

-> Wärmepumpe und Dreifach Verglasung

-> 3 PKW Stellplätze

-> Fußbodenheizung auf beiden Etagen

-> Große SW Terrasse

-> Großes V-Bad mit 2 Waschtischen

-> Gäste-WC

-> Bulthaup Einbauküche mit Kochinsel

-> Außenjalousien im EG

-> Diverse Einbauschränke auf beiden Etagen

-> Höchste Energieeffizienz (A+) mit sehr niedrigen Energiekosten

>. Glasfaserkabel liegt am Grundstück

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Bendestorf, gelegen in der malerischen Lüneburger Heide, ist eine charmante Gemeinde die sich durch ihre naturnahe Lage und eine hohe Lebensqualität auszeichnet. Umgeben von idyllischen Wäldern und Wiesen bietet der Villenort eine ruhige und entspannte Atmosphäre, ideal für Familien und Naturliebhaber.

Die hervorragende Anbindung an die Städte Hamburg und Buchholz in der Nordheide macht Bendestorf zu einem attraktiven Wohnort für Pendler. In nur wenigen Minuten erreichen Sie die Autobahn A1, die eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Regionen ermöglicht. Zudem ist der öffentliche Nahverkehr gut ausgebaut, sodass Sie bequem in die umliegenden Städte gelangen.

Bendestorf selbst bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten, darunter Wander- und Radwege, die direkt vor der Haustür beginnen. Ein Tennisplatz sorgt für sportliche Betätigung und gesellige Stunden im Freien. Darüber hinaus befinden sich in der Nähe mehrere Golfplätze, die sowohl für Anfänger als auch für erfahrene Golfer attraktive Möglichkeiten bieten.

Die Gemeinde verfügt über eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, die den täglichen Bedarf abdecken.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Anbindung und einem freundlichen Umfeld macht Bendestorf zur gefragtesten Wohnlage in Hamburgs Süden.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis  |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014  |
| Endenergiebedarf       | 21,10 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | A+, A           |



## Exposé - Galerie



Sicht aus dem Garten

# Exposé - Galerie



Ausblick Wohnzimmer



Aus der Küche bis Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Bulthaup Küche



Hauseingang und Podesttreppe

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Ausblick Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kleiderschrank begehbar



Kleiderschrank begehbar



# Exposé - Galerie



Aussicht Bad OG



Bad OG

# Exposé - Galerie

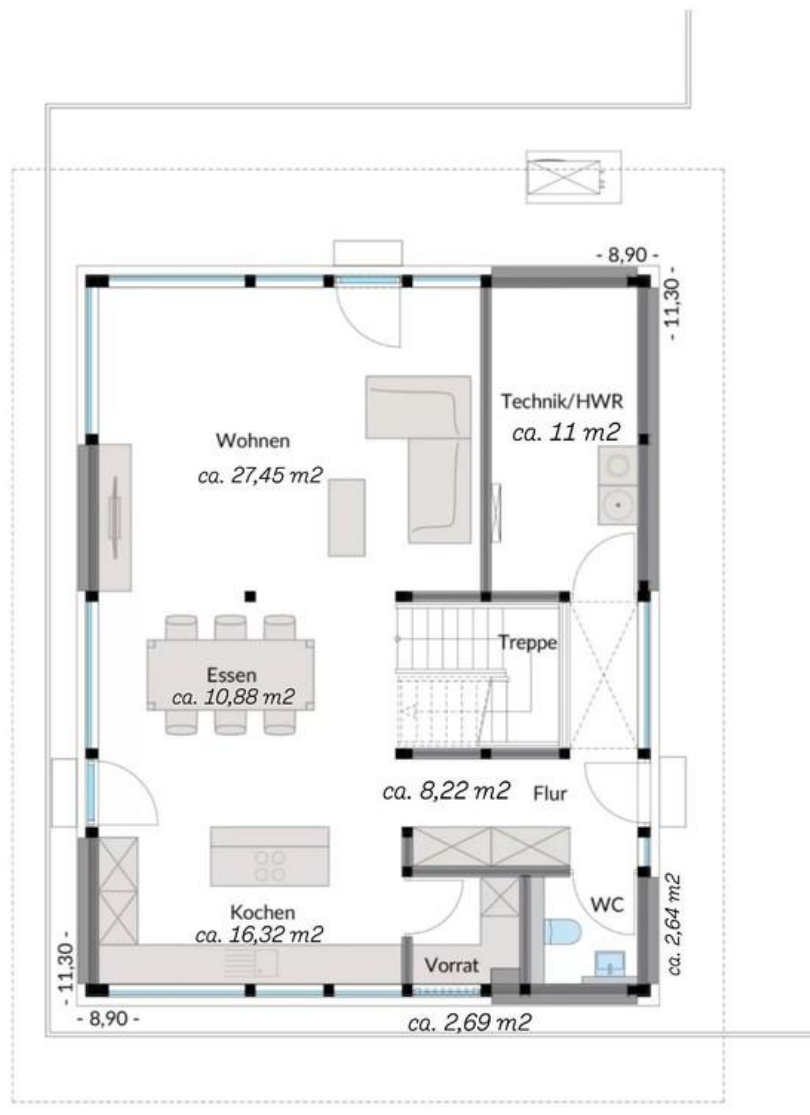


Bad OG



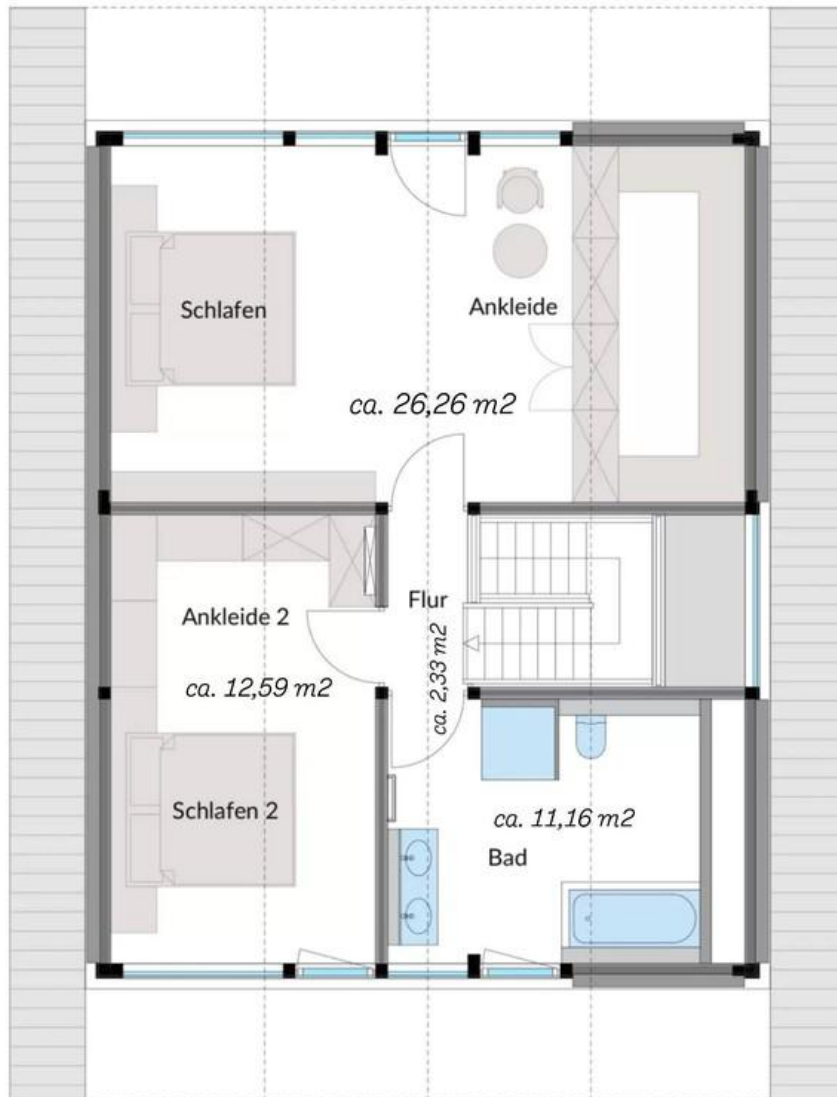
Bad OG

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 11.04.2029

Registriernummer <sup>2</sup> NI-2019-002904747

(oder: \*Registriernummer wurde beantragt am ...\*)

1

| Gebäude   |  |
|---|--|
| Gebäudetyp  | Einfamilienhaus, freistehend   |
| Adresse   | Am Irmenhof 6, 21227 Bendestorf  |
| Gebäudeteil   | Wohngebäude  |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                                      | 2019   |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>                              | 2019   |
| Anzahl Wohnungen  | 1  |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )                               | 161 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt  |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup> | Strom-Mix  |
| Erneuerbare Energien  | Art: Umweltwärme Verwendung: Beheizung, Warmwasserbereitung  |
| Art der Lüftung/Kühlung   | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung<br><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)<br><input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf   |

Gebäudfoto  
(freiwillig)

### 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 beigelegt (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

**FachplanerEnergie**  
Ingenieur- & Sachverständigenbüro für Energieeffizienz & Bauphysik

FachplanerEnergie  
Dipl.-Ing. (BA) Thomas Schüßler  
Kinzigstraße 34  
36043 Fulda

12.04.2019

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der 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>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

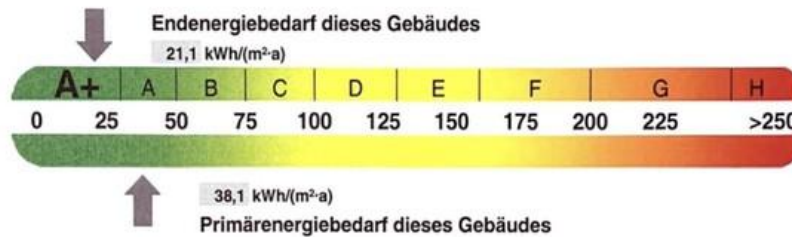
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> NI-2019-002904747  
(oder: \*Registriernummer wurde beantragt am ...\*)

2

### Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 13 kg/(m<sup>2</sup>·a)



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

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 38,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 75,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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

Ist-Wert 0,37 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,4 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]

21,1 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: | Umweltwärme | Deckungsanteil: | 100 % |
|------|-------------|-----------------|-------|
|      |             |                 |       |

### Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

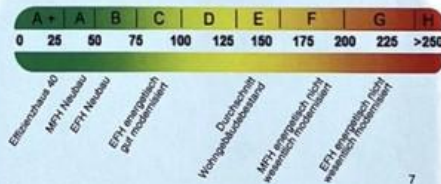
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

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<br>Primärenergiebedarf:   | 75,8 | kWh/(m <sup>2</sup> ·a) |
| verschärfter Anforderungswert<br>für die energetische Qualität der<br>Gebäudehülle H <sub>T</sub> : | 0,4  | 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> Angabe

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

<sup>4</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>5</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>6</sup> nur bei Neubau

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

<sup>8</sup> freiwillige

<sup>9</sup> nur bei Neubau

<sup>10</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus