

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bendestorf

### Neuwertiges, energetisch modernstes Fachwerkhaus von HUF Haus in bester Lage



Objekt-Nr. **OM-322779**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.575.000 €**

Ansprechpartner:  
Frank Liebermann  
Telefon: 0173 8809455

21227 Bendestorf  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2019	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	2.637,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	3,00	Garagen	1
Wohnfläche	194,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	15,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses luxuriöse Einfamilienhaus wurde 2019 von der Firma HUF HAUS unter modernsten Voraussetzungen gebaut. Hierzu gehören eine Wärmepumpe, die durch eine Indach Photovoltaik-Anlage mit Strom versorgt wird, wie auch eine Dreifach-Verglasung und eine überaus starke Dämmung unter der Bodenplatte.

Es befindet sich auf einem großzügigen 2637 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 2,63m.

Die Bäder sind mit erlesenen Steinplatten an den Wänden ausgestattet.

Im gesamten Erdgeschoss wurden großflächig, hochwertige Marmorplatten verlegt.

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

Im angrenzenden Essbereich, der viel 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 Parkähnliche Umgebung und tollem Weitblick.

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

Das Haus kann um zwei weitere Zimmer erweitert werden.

Über eine offene Podestreppe gelangen Sie auf eine großzügige Galerie im OG. Diese wird zur Zeit als Büro mit schönem Blick durch das riesige Dachfenster mit Beschattung genutzt.

Ein sehr großes Duschbad mit Sauna, Doppelwaschtisch und Platz für Sportgeräte, so wie ein komfortables, großes Schlafzimmer mit Ankleide runden dieses besondere Haus ab.

Zusammenfassend gesagt besticht dieses Haus durch seine Energetische

Effizienz und den damit verbundenen niedrigen Energiekosten, helle Räume und einem schönen Blick in die Natur, gelegen in einer ruhigen Seitenstraße.

3 PKW-Stellplätze direkt vor dem Haus und eine Garage mit Carport ermöglichen eine Unterbringung für fünf Fahrzeuge auf dem eigenen Grundstück.

Erleben Sie dieses Außergewöhnliche Wohngefühl mit tollem Ausblick und technischer Ausstattung wie z.B. eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und einem Smart Home per Touch Panel.

## Ausstattung

- > Wärmepumpe und Dreifach Verglasung
- > Photovoltaik als Indach Anlage verbaut
- > Unterbringung für fünf Fahrzeuge
- > Fußbodenheizung auf beiden Etagen
- > Zwei Terrassen

- > Großes Bad mit Sauna und üppiger Dusche
- > Gäste-WC mit Dusche
- > Ausgestattet mit sehr hochwertigem Naturstein auf Böden und Wänden
- > Bulthaup Einbauküche mit Kochinsel und besonderen Elektrogeräten
- > Außenjalousien in EG und OG
- > Diverse Einbauschränke auf beiden Etagen
- > Höchste Energieeffizienz (A+) mit sehr niedrigen Energiekosten
- > Glasfaserkabel liegt am Grundstück
- > Zwei weitere Zimmer noch machbar

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Bendestorf, gelegen in der malerischen Lüneburger Heide, ist eine charmante Gemeinde die sich durch ihre Hügeligkeit, 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, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	23,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Terrassen vor/neben dem Haus

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Carport/Garage



Waldcharakter hinter dem Haus

# Exposé - Galerie



Hauptterrasse



# Exposé - Galerie



Beleuchteter Garten



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Essbereich



Dachfenster über Esstisch

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Von der Galerie

# Exposé - Galerie



Bad OG



Dusche OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Registriernummer <sup>2</sup> NI-2019-002904710

1

Gültig bis: 01.10.2029

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

Gebäude	
Gebäudetyp	Einfamilienhaus, freistehend
Adresse	Am Irmenhof 6a, 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> )	302 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, Abwärme      Verwendung: Beheizung, Warmwasserbereitung
Art der Lüftung/Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input checked="" 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

Gebäudefoto  
(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.

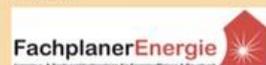
Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer     Aussteller

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

02.10.2019

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

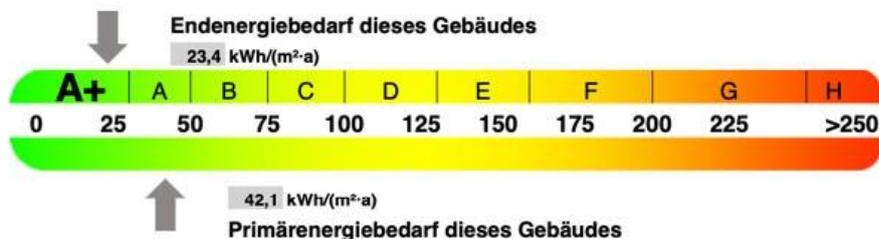
Registriernummer <sup>2</sup> NI-2019-002904710

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

2

### Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 14 kg/(m<sup>2</sup>·a)



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

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 42,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 81,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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

Ist-Wert 0,39 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]

23,4 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)

Umweltenergie (WW-WP) (Bsp-WP)	100 %
Art:	Deckungsanteil:
	%
	%

### Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

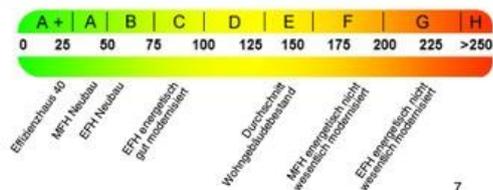
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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: 81,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der 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> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige

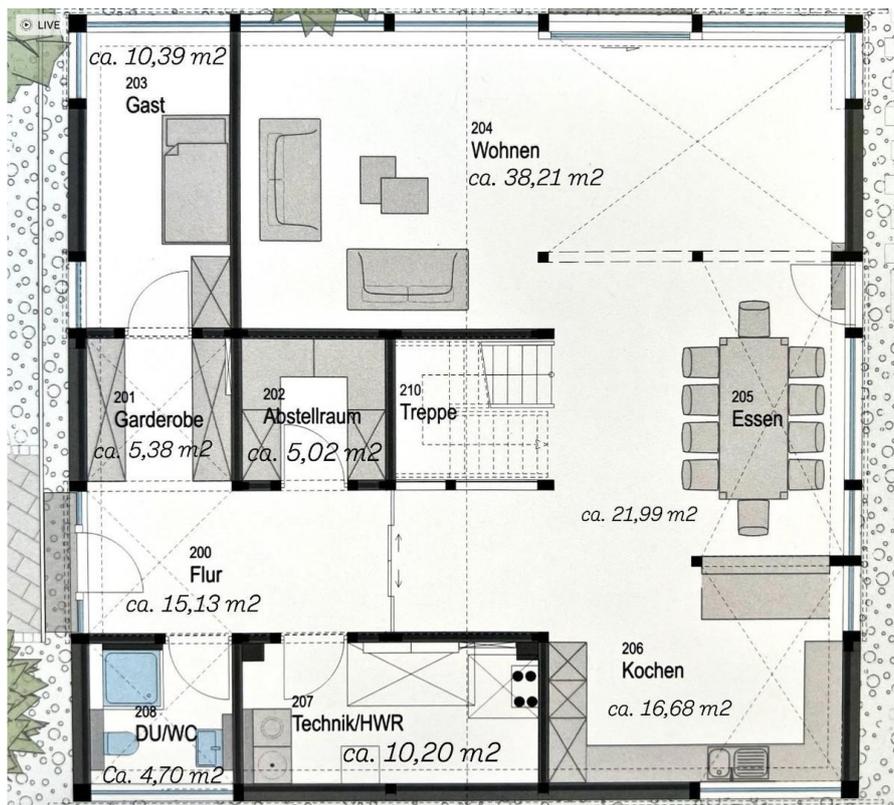
<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5</sup> nur bei Neubau

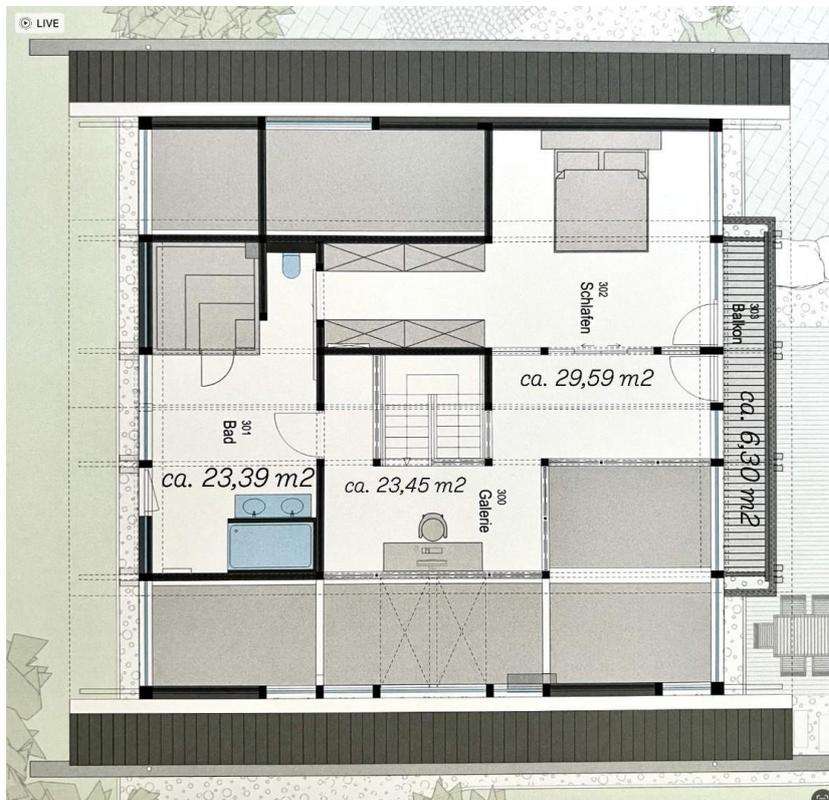
<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

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

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss