

# Exposé

## Einfamilienhaus in Schwarzenbek

**Schönes Einfamilienhaus auf großem Grundstück und zentraler Lage!**



Objekt-Nr. OM-324451

### Einfamilienhaus

Verkauf: **579.900 €**

Ansprechpartner:  
MeRoSe Bau GmbH

Bismarckstraße 15  
21493 Schwarzenbek  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

|                   |                       |                |                 |
|-------------------|-----------------------|----------------|-----------------|
| Baujahr           | 2025                  | Übernahme      | ab Datum        |
| Grundstücksfläche | 470,00 m <sup>2</sup> | Übernahmedatum | 01.12.2025      |
| Etagen            | 2                     | Zustand        | Erstbezug       |
| Zimmer            | 5,00                  | Schlafzimmer   | 3               |
| Wohnfläche        | 120,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer     | 2               |
| Energieträger     | Strom                 | Heizung        | Fußbodenheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in diesem einladenden Einfamilienhaus, das sich durch ihre durchdachte Raumaufteilung und ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten auszeichnet.

Dieses Haus ist zum jetzigen Zeitpunkt noch frei gestaltbar. Es ist eine Bruttowohnfläche von ca. 112 m<sup>2</sup> bei einem Haus mit Staffelgeschoss und Walmdach und bis zu 124 m<sup>2</sup> Haus mit Satteldach und Ausbau, möglich. In jedem Fall bietet das Haus mit seinen vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten ausreichend Platz für Familien und Paare, die modernes Wohnen mit individuellem Gestaltungsspielraum verbinden möchten.

**Erdgeschoss:** Im Erdgeschoss befinden sich ein Gäste-WC, das Ihren Besuchern Komfort bietet, der Hauswirtschaftsraum bietet zusätzlichen Stauraum und ist ideal für die Unterbringung von Haushaltsgeräten und das Büro bietet Ihnen die Möglichkeit für ein geordnetes Homeoffice oder dem Ausleben eines Hobbys. Der lichtdurchflutete Wohnbereich ist mit einer offenen Küche kombiniert, die auf Wunsch auch durch eine Trennwand geschlossen werden kann, um eine entspannte Atmosphäre beim Kochen und Essen zu schaffen.

**Obergeschoss:** Im Obergeschoss finden Sie ein großzügiges Schlafzimmer, das zu erholsamen Nächten einlädt. Dazu kommen zwei weitere vielseitig nutzbare Zimmer, die als Kinderzimmer, Ankleide oder Büro eingerichtet werden können. Diese Anpassungsfähigkeit macht das obere Stockwerk besonders attraktiv für unterschiedliche Lebenssituationen und Bedürfnisse. Das gut ausgestattete Vollbad bietet ergänzt die Wohlfühlatmosphäre in ihrem neuen Zuhause.

Dieses Einfamilienhaus in begehrter Lage bietet eine hervorragende Grundlage für ein modernes und komfortables Zuhause. Genießen Sie die Vorzüge einer durchdachten Raumaufteilung und die Flexibilität, Ihr neues Heim nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen Beratungstermin – überzeugen Sie sich selbst von dieser charmanten Immobilie!

## Ausstattung

Wir verkaufen hier ein schlüsselfertiges Haus, dass bei der Übergabe einzugsbereit ist. Bis auf die Küche, die Außenanlage so wie z.t. den Bodenbelag, bereiten wir alles für Sie vor, sodass ihrem Einzug nichts im Wege steht.

Für ihr klimafreundliches Zuhause verwenden wir für die Ausstattung nur Materialien nur erstklassiger Hersteller, die mit ihrer Qualität überzeugen.

Genauere Details zu unserer Ausstattung finden Sie in unserer Bau-Leistungsbeschreibung, die wir Ihnen bei Interesse gerne zuschicken werden.

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Impressum:

ANGABEN GEMÄSS § 5 TMG:

MeRoSe Bau GmbH i.G.

Feldstraße 23b

21465 Wentorf

Telefon: 0152 | 26268716

E-Mail: [info@merose-bau.de](mailto:info@merose-bau.de)

Geschäftsführer: Sebastian Rolfes

## **Lage**

Schwarzenbek ist eine attraktive Kleinstadt im Speckgürtel von Hamburg. Geografisch gesehen liegt Schwarzenbek in einer ländlichen Gegend umgeben von Wäldern und Wiesen sowie der Bille, ein Nebenfluss der Elbe, der der Stadt einen besonderen Scharm verleiht.

Für Pendler ist Schwarzenbek ein idealer Wohnort, da man mit dem Hanse Express innerhalb von 20 Minuten nach Hamburg oder auch in 1 Stunde nach Schwerin kommt. Der Bahnhof ist nur wenige Minuten vom Objekt entfernt.

Ebenso attraktiv ist Schwarzenbek für Familien, da Kindergärten und Schulen in der Nähe ausreichend vorhanden sind.

In der Stadt selbst gibt es zahlreiche kulturelle und sportliche Angebote sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, die den Bewohnern eine hohe Lebensqualität bieten. Schwarzenbek hat sich in den letzten Jahren auch durch seine zahlreichen Veranstaltungen und Feste einen Namen gemacht, die Besucher aus der Umgebung anziehen.

Insgesamt ist Schwarzenbek eine attraktive Stadt, die sowohl die Vorteile der Nähe zu einer Metropole als auch den Charme einer ruhigen, ländlichen Gemeinde verbindet.

### **Infrastruktur:**

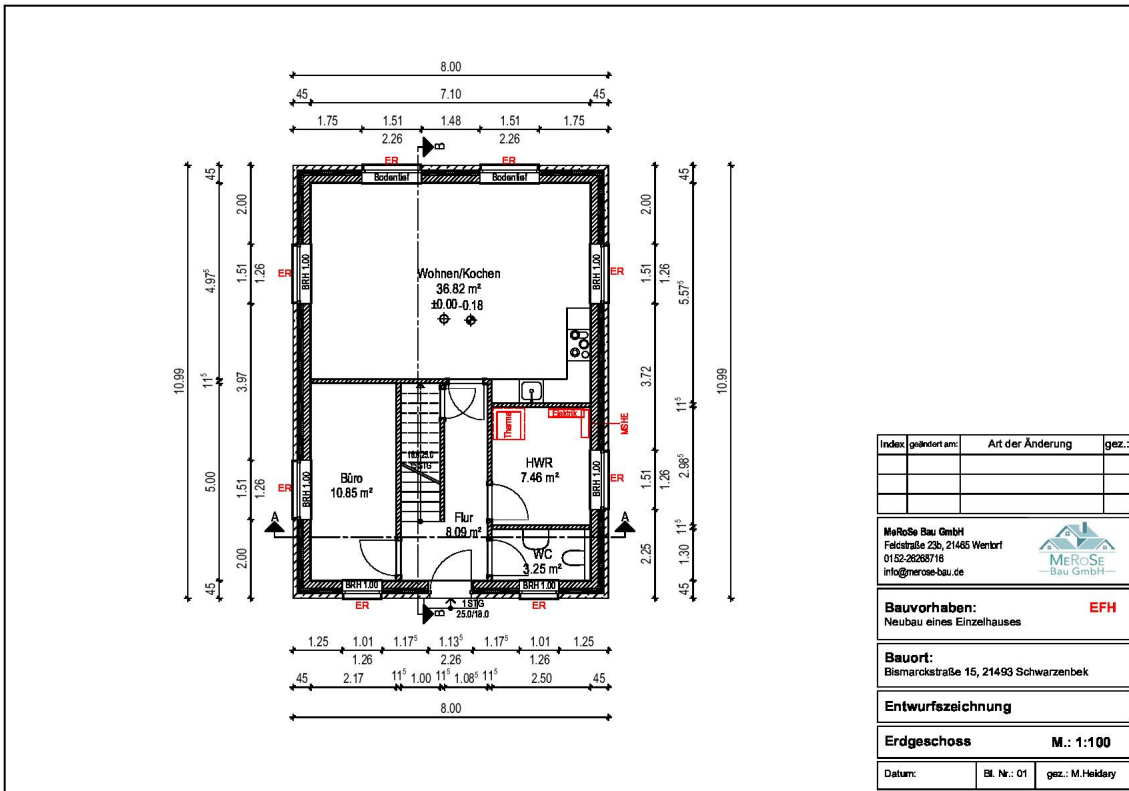
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergiebedarf       | 18,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | A+, A                        |



# Exposé - Grundrisse



| Index | geändert am: | Art der Änderung | gez.: |
|-------|--------------|------------------|-------|
|       |              |                  |       |
|       |              |                  |       |

**MeRoSe Bau GmbH**  
 Falckstraße 23b, 21485 Wenkerf  
 0152-26268716  
 info@merose-bau.de



**Bauvorhaben:** EFH  
 Neubau eines Einzelhauses

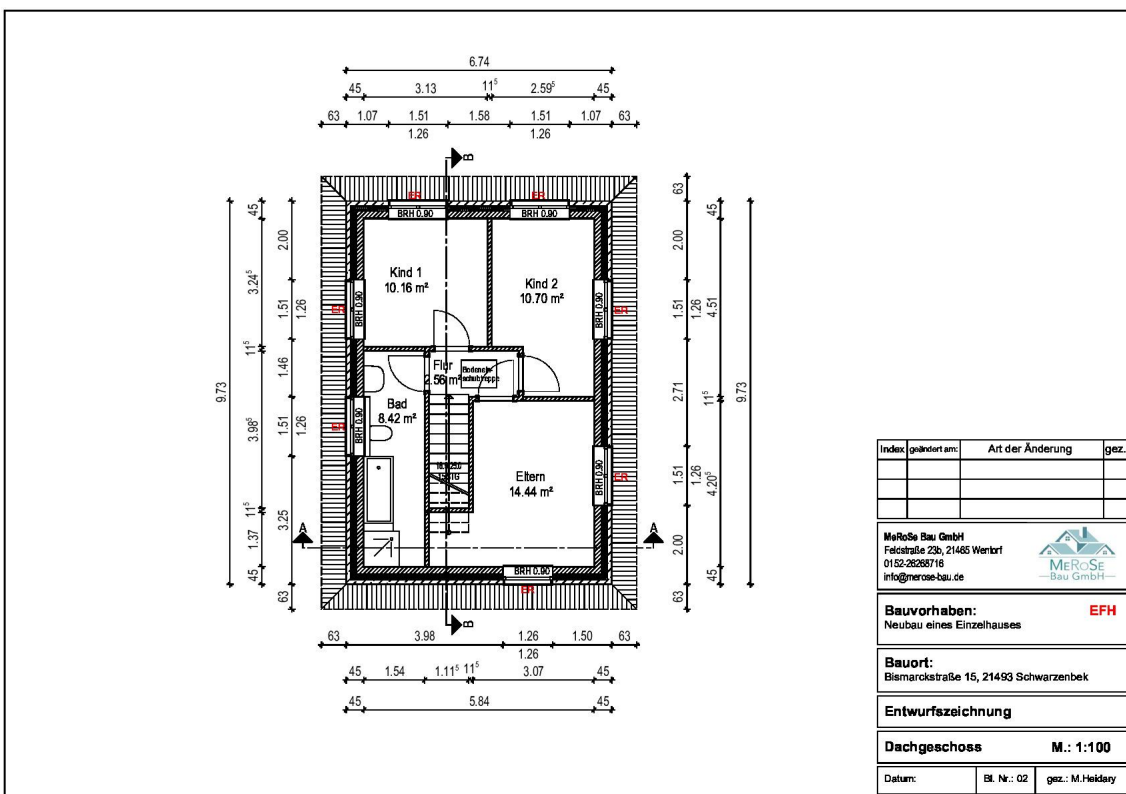
**Bauort:**  
 Bismarckstraße 15, 21493 Schwarzenbek

**Entwurfszeichnung**

**Erdgeschoss M.: 1:100**

Datum: Bl. Nr.: 01 gez.: M. Heikary

# Exposé - Grundrisse



| Index | geändert am: | Art der Änderung | gez.: |
|-------|--------------|------------------|-------|
|       |              |                  |       |
|       |              |                  |       |
|       |              |                  |       |

**MeRoSe Bau GmbH**  
 Falckstraße 23b, 21485 Wenkerf  
 0152-26268716  
 info@merose-bau.de

**Bauvorhaben:** **EFH**  
 Neubau eines Einzelhauses

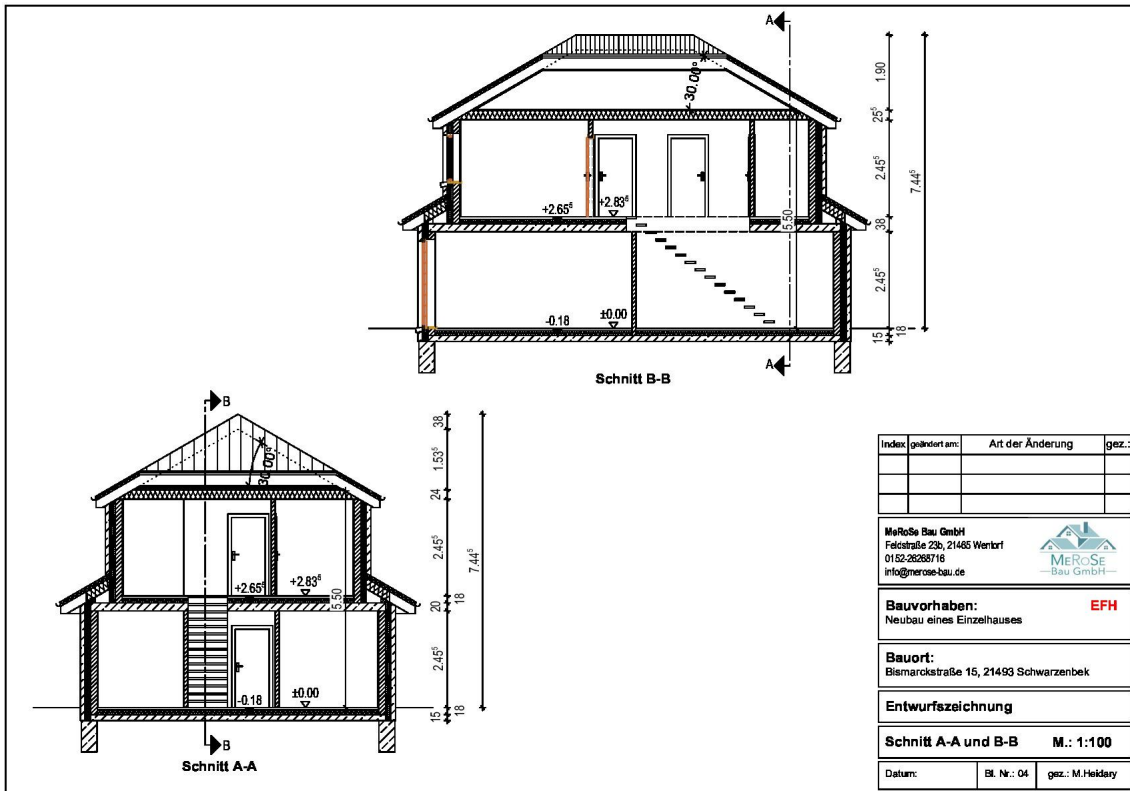
**Bauort:**  
 Bismarckstraße 15, 21493 Schwarzenbek

**Entwurfszeichnung**

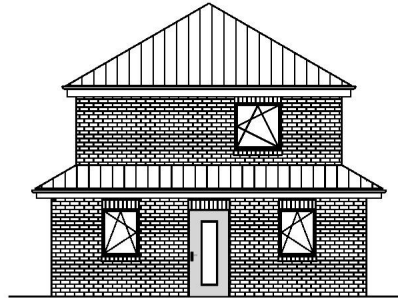
**Dachgeschoss** **M.: 1:100**

Datum: Bl. Nr.: 02 gez.: M. Heikary

# Exposé - Grundrisse



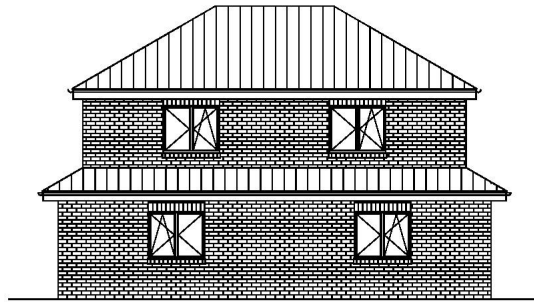
# Exposé - Grundrisse



| Index   | geändert am:       | Art der Änderung        | gez.:            |
|---|--------------------|-------------------------|------------------|
|   |                    |                         |                  |
|   |                    |                         |                  |
| <b>MeRoSe Bau GmbH</b><br>Falschstraße 23b, 21485 Wenkerf<br>0152-2828718<br>info@merose-bau.de |                    |                         |                  |
| <b>Bauvorhaben:</b><br>Neubau eines Einzelhauses  |                    |                         | <b>EFH</b>       |
| <b>Bauort:</b><br>Bismarckstraße 15, 21493 Schwarzenbek   |                    |                         |                  |
| <b>Entwurfszeichnung</b>  |                    |                         |                  |
| <b>Nord-Ostansicht</b>  |                    |                         | <b>M.: 1:100</b> |
| <b>Datum:</b>   | <b>Bl. Nr.:</b> 05 | <b>gez.:</b> M. Heikery |                  |

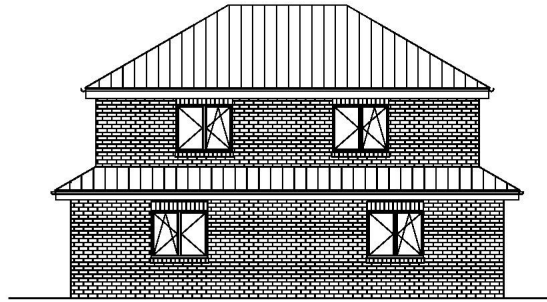


# Exposé - Grundrisse



| Index   | geändert am:       | Art der Änderung        | gez.:            |
|---|--------------------|-------------------------|------------------|
|   |                    |                         |                  |
|   |                    |                         |                  |
| <b>MeRoSe Bau GmbH</b><br>Falschstraße 23b, 21485 Wenkerf<br>0152-2828718<br>info@merose-bau.de |                    |                         |                  |
| <b>Bauvorhaben:</b><br>Neubau eines Einzelhauses  |                    |                         | <b>EFH</b>       |
| <b>Bauort:</b><br>Bismarckstraße 15, 21493 Schwarzenbek   |                    |                         |                  |
| <b>Entwurfszeichnung</b>  |                    |                         |                  |
| <b>Nord-Westansicht</b>   |                    |                         | <b>M.: 1:100</b> |
| <b>Datum:</b>   | <b>Bl. Nr.: 06</b> | <b>gez.: M. Heikery</b> |                  |

# Exposé - Grundrisse



| Index | geändert am: | Art der Änderung | gez.: |
|-------|--------------|------------------|-------|
|       |              |                  |       |
|       |              |                  |       |

MeRoSe Bau GmbH  
Falschstraße 23b, 21485 Wenkerf  
0152-26268716  
info@merose-bau.de



**Bauvorhaben:** EFH  
Neubau eines Einzelhauses

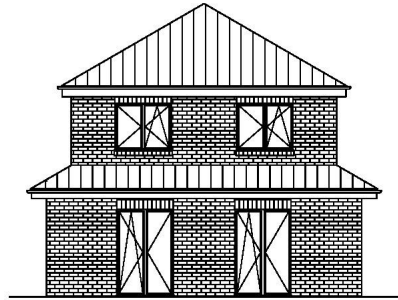
**Bauort:**  
Bismarckstraße 15, 21493 Schwarzenbek

**Entwurfszeichnung**

**Süd-Ostansicht** **M.: 1:100**

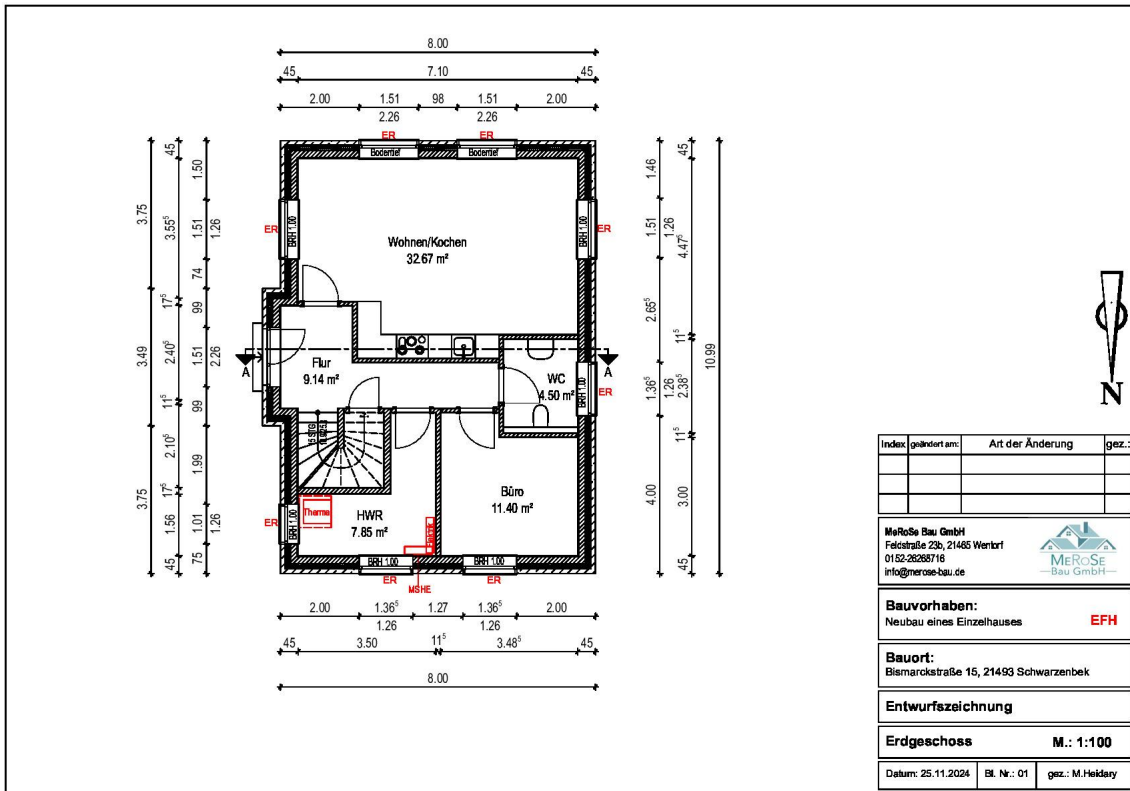
Datum: Bl. Nr.: 07 gez.: M. Heikery

# Exposé - Grundrisse

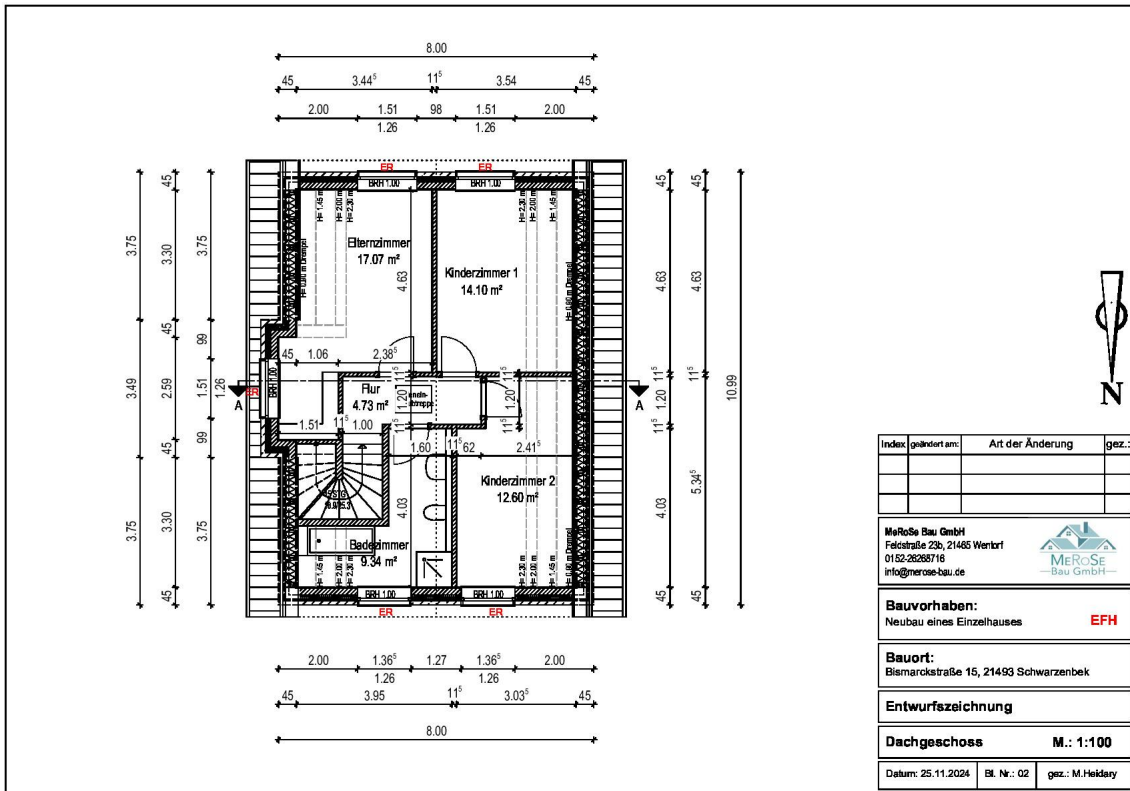


| Index   | geändert am: | Art der Änderung | gez.:            |
|---|--------------|------------------|------------------|
|   |              |                  |                  |
|   |              |                  |                  |
| <b>MeROSe Bau GmbH</b><br>Falschstraße 23b, 21485 Wenkerf<br>0152-2828718<br>info@merose-bau.de |              |                  |                  |
| <b>Bauvorhaben:</b><br>Neubau eines Einzelhauses  |              |                  | <b>EFH</b>       |
| <b>Bauort:</b><br>Bismarckstraße 15, 21493 Schwarzenbek   |              |                  |                  |
| <b>Entwurfszeichnung</b>  |              |                  |                  |
| <b>Süd-Westansicht</b>  |              |                  | <b>M.: 1:100</b> |
| Datum:  | Bl. Nr.: 06  | gez.: M. Heikary |                  |

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



| Index | geändert am: | Art der Änderung | gez.: |
|-------|--------------|------------------|-------|
|       |              |                  |       |
|       |              |                  |       |
|       |              |                  |       |

**MeRoSe Bau GmbH**  
 Falckstraße 23b, 21485 Wenkerf  
 0152-2828718  
 info@merose-bau.de

**Bauvorhaben:**  
 Neubau eines Einzelhauses **EFH**

**Bauort:**  
 Bismarckstraße 15, 21493 Schwarzenbek

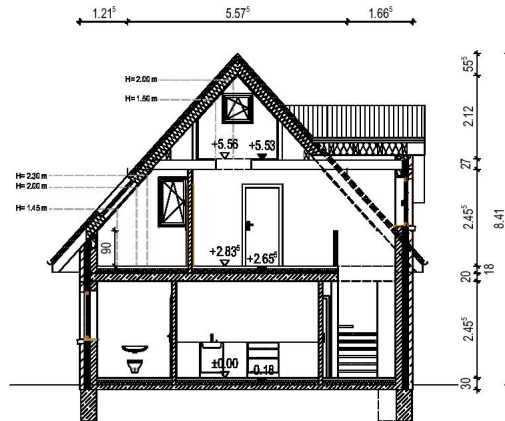
**Entwurfszeichnung**

**Dachgeschoss M.: 1:100**

Datum: 25.11.2024 Bl. Nr.: 02 gez.: M. Heikery



# Exposé - Grundrisse



| Index | geändert am: | Art der Änderung | gez.: |
|-------|--------------|------------------|-------|
|       |              |                  |       |
|       |              |                  |       |
|       |              |                  |       |

**MeRoSe Bau GmbH**  
 Falckstraße 23b, 21485 Wenkerf  
 0152-2828718  
 info@merose-bau.de

**Bauvorhaben:**  
 Neubau eines Einzelhauses **EFH**

**Bauort:**  
 Bismarckstraße 15, 21493 Schwarzenbek

**Entwurfszeichnung**

**Schnitt A-A** **M.: 1:100**

Datum: 25.11.2024 | Bl. Nr.: 04 | gez.: M. Heikary

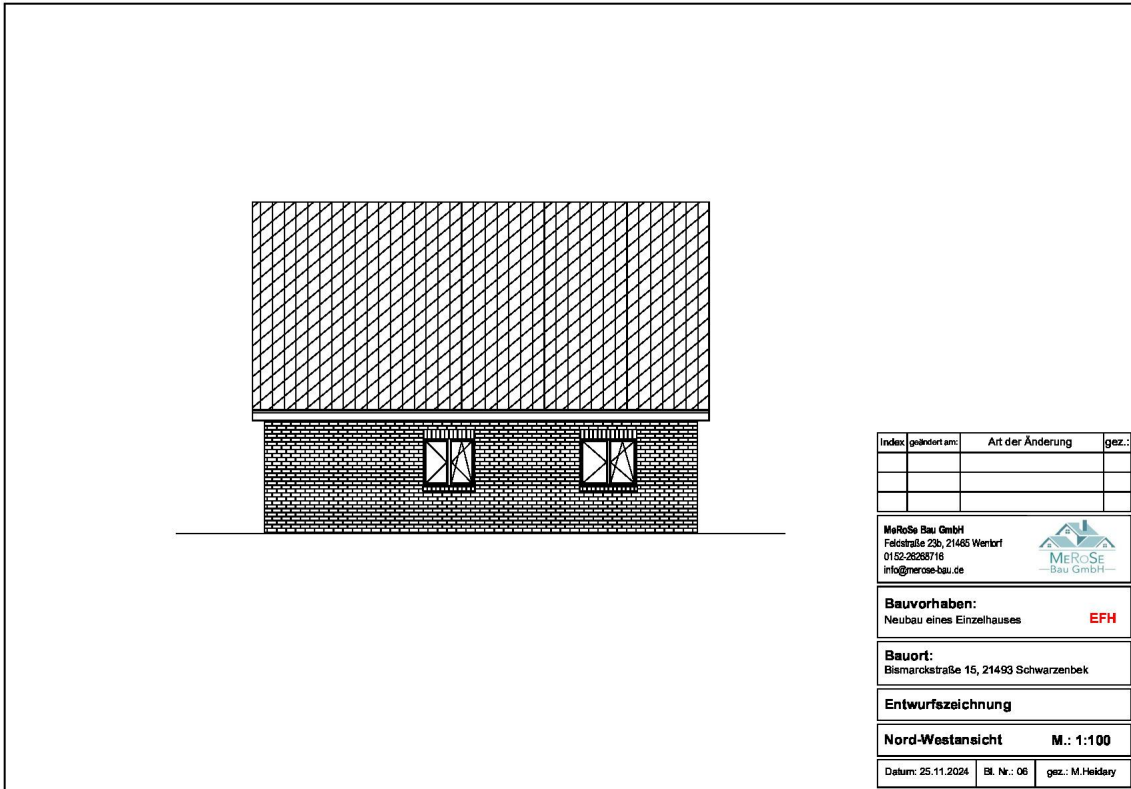
# Exposé - Grundrisse



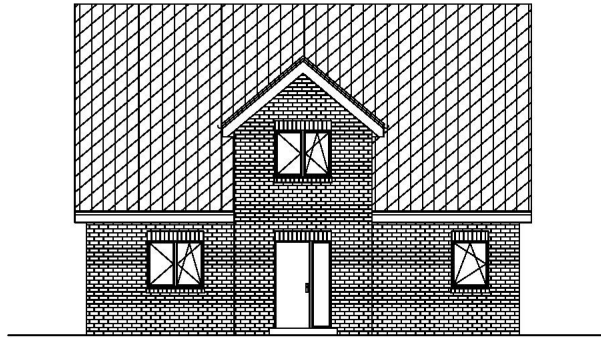
| Index   | geändert am: | Art der Änderung | gez.:            |
|---|--------------|------------------|------------------|
|   |              |                  |                  |
|   |              |                  |                  |
| <b>MeRoSe Bau GmbH</b><br>Falschstraße 23b, 21485 Wenkerf<br>0152-2828718<br>info@merose-bau.de |              |                  |                  |
|              |              |                  |                  |
| <b>Bauvorhaben:</b><br>Neubau eines Einzelhauses <b>EFH</b>                                     |              |                  |                  |
| <b>Bauort:</b><br>Bismarckstraße 15, 21493 Schwarzenbek   |              |                  |                  |
| <b>Entwurfszeichnung</b>  |              |                  |                  |
| <b>Nord-Ostansicht</b>  |              |                  | <b>M.: 1:100</b> |
| Datum: 25.11.2024   | Bl. Nr.: 05  | gez.: M. Heikery |                  |



# Exposé - Grundrisse

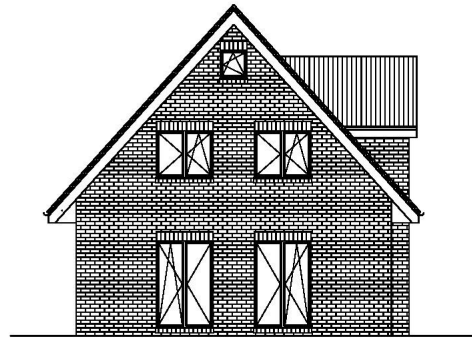


# Exposé - Grundrisse



| Index   | geändert am: | Art der Änderung | gez.: |
|---|--------------|------------------|-------|
|   |              |                  |       |
|   |              |                  |       |
| <b>MeRoSe Bau GmbH</b><br>Feldstraße 23b, 21485 Wenkerf<br>0152-2828718<br>info@merose-bau.de |              |                  |       |
|            |              |                  |       |
| <b>Bauvorhaben:</b><br>Neubau eines Einzelhauses  |              | <b>EFH</b>       |       |
| <b>Bauort:</b><br>Bismarckstraße 15, 21493 Schwarzenbek                                       |              |                  |       |
| <b>Entwurfszeichnung</b>  |              |                  |       |
| <b>Süd-Ostansicht</b>   |              | <b>M.: 1:100</b> |       |
| Datum: 25.11.2024   | Bl. Nr.: 07  | gez.: M. Heikery |       |

# Exposé - Grundrisse



| Index | geändert am: | Art der Änderung | gez.: |
|-------|--------------|------------------|-------|
|       |              |                  |       |
|       |              |                  |       |

MeRoSe Bau GmbH  
Falschstraße 23b, 21485 Wenkerf  
0152-26268716  
info@merose-bau.de



**Bauvorhaben:**  
Neubau eines Einzelhauses **EFH**

**Bauort:**  
Bismarckstraße 15, 21493 Schwarzenbek

**Entwurfszeichnung**

**Süd-Westansicht** **M.: 1:100**

Datum: 25.11.2024 Bl. Nr.: 06 gez.: M. Heikery

