

Exposé

Einfamilienhaus in Reinfeld

Architektenhaus mit Logenplatz nah am See - modernisiert



Objekt-Nr. **OM-325982**

Einfamilienhaus

Verkauf: **688.000 €**

23858 Reinfeld
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	656,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	230,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	135,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sinnliches Erleben garantiert:

Exklusiver Wohntraum in Verbindung mit der Natur, eine beeindruckende zeitlose Architektur, die sich großzügig nach außen öffnet. Großzügig verglaste, lichtdurchflutete offene Wohnräume, teil-überdachte Terrassen und diverse Raumnischen vereinen die Geborgenheit des Innenraums mit dem Naturerlebnis des Draußen.

Ein großer Wellnessbereich im Gartengeschoss mit Sauna und Schwimmhalle lädt zu allen Jahreszeiten zum Entspannen ein und rundet das besondere Wohnerlebnis ab.

Die Größe von ges. 365m² Wohn-Nutzfläche und besondere Raumaufteilung erlauben Platz für Singles und Paare mit gehobenem Wohnanspruch, eine große Familie oder gar Mehrgenerationenwohnen,

s. Beschreibung EG und DG.

Auch Wohnen und Arbeiten an einem Standort kann hier bestens verwirklicht werden.

Mehrere Balkone, Terrassen und Außenzugänge auf verschiedenen Ebenen verleihen jedem Wohnbereich ein eigenes Flair und dem Gesamtkonzept einen einzigartigen Charakter.

Ausstattung

Nicht nur gesaugt und gewischt, wir haben seit 2019 in den folgenden Gewerken aufwendig renoviert und saniert:

- komplette Elektrik innen und außen
- alle Fensterelemente auf Sondermaß Marke SCHÜCO Basaltgrau
- Heizung, effiziente VIESSMANN Therme und Heizkörper
- 2 Bäder saniert, 1 Gäste-WC
- moderne Markenküche Schüller in Blaugrau Satin - Anthrazit Stahlgrau
- Bodenbeläge und überwiegend Wände
- Außentüren, Haustür
- tlw. Innentüren
- Zwischendeckendämmung Dachboden und DG

...

Im Haus ist bereits ein Glasfaser Anschluss installiert und in Nutzung.

EG ca. 132m²

Das Erdgeschoss besticht durch seine offene loftartige Raumgestaltung. Die moderne grifflose Markenküche mit Kochinsel ist im Design an den Essplatz und Wohnraum angepasst, so dass die Wohnbereiche auch optisch ineinander übergehen.

Die leicht versetzten Ebenen von zwei Stufen erlauben einen Rundumblick nach Süd-Westen, dank des leicht erhöhten Koch- Essbereichs auch beim Kochen.

Hohe Deckenhöhen und die raumhohen Glasfronten unterstreichen das großzügige freie Raumgefühl.

Mittig im Wohnzimmerbereich befindet sich ein großer Kamin mit frisch gefliestem Ofenplatz, der den Anschluss eines neuen Kaminofens nach eigenem Geschmack ermöglicht.

Auf der Südseite bildet laut Grundriss eine sog. Sitzecke eine weitere charmante Nische, die sich als Lese- Bibliotheksecke, als weiterer Essplatz oder Arbeitsbereich anbietet.

Von hier aus betritt man den seitlichen kleinen Balkon südseits.

Über die gesamte Hauslänge der Westfront erstreckt sich der Hauptbalkon. Mit seinen rund 30m² gleicht er eher einer Terrasse, von der aus man in den Gartenbereich gelangt.

Der ehemals als Büro-Einliegerwohnung genutzte Bereich linker Hand vom Hauseingang ist neben dem benachbarten Duschbad der einzig geschlossene Raum auf dieser Wohnebene und lässt mit seinen vorteilhaft geschnittenen 16m² viele Nutzungsmöglichkeiten offen.

DG ca. 98m²

Im Dachgeschoss befindet sich im westlichen Seitengiebel das große Hauptschlafzimmer, dank der giebelhohen Glasfront mit beeindruckendem Ausblick. Daran angrenzend die Ankleide und das kernsanierte, moderne Badezimmer.

Von den drei weiteren Zimmern, die mit 13,5 m² und 15,5,m² ansprechende Raumgrößen besitzen, enthält eines vorinstallierte Küchenanschlüsse. So bestünde die Möglichkeit eine zweite Küche im DG einzurichten. Oder auch ergänzend eine kleine Tee- Kaffeetheke in Reichweite des Schlafzimmers.

UG/Souterrain/Gartengeschoss ca. 135m²

Zwei süd- westlich gelegene helle Aufenthaltsräume bieten weitere Nutzungsmöglichkeiten zur kreativen Gestaltung wie ein Atelier, Büro/Arbeiten, Werken oder oder. Von hier aus betritt man ebenerdig die rückwärtige Gartenebene mit Rasenfläche und weiteren gepflasterten Freisitzen.

Neben dem Vorratsraum mit einer integrierten kühlen Weinregal-Wand, der Waschküche, Anschluss/Technikraum, weiterem WC und einem Abstellraum, bildet die Sauna und Schwimmhalle mit einem Schwimmbecken von 8 x 4m ein weiteres Highlight des Hauses.

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Die Immobilie wird von privat verkauft. 2024 und aktuell wird das Haus eigengenutzt und kann in 2025 nach Absprache übergeben werden.

Anfragen richten Sie bitte schriftlich über dieses Portal. Wir danken für ein paar freundliche Worte zu Ihrem Gesuch.

Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Lage

Die Immobilie liegt direkt in der Stadt Reinfeld, kein Teilort, in unmittelbarer Nähe zum Herrenteich mit Badesee und idyllischem Rundweg. Bekannt auch das Naturschutzgebiet Oberer Herrenteich. Im Winter sieht man durch die Bäume den nahe gelegenen See blitzen.

Besonders hervorzuheben ist der fußläufig zu erreichende Bahnhof, mit direkter Verbindung an die beiden Hansestädte Hamburg und Lübeck in nur 33min und 10min Fahrtzeit.

Eine nahe gelegene Grundschule, als auch die Immanuel-Kant Gemeinschaftschule mit Oberstufe bieten für die Bildung des Nachwuchses beste Voraussetzungen.

Für den täglichen Bedarf ist eine ausreichend gute Infrastruktur vorhanden, zahlreiche Supermärkte, Ärzte und Apotheken.

Der nahe gelegene Golfplatz, der städtische Sportverein mit zahlreichen Sparten, ein Tennisverein, sowie der Ruderverein des Herrenteichs bieten alles, was das Sportlerherz begehrt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	97,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Hausfront real Gartenansicht

Exposé - Galerie



Essplatz mit Übergang zur Küch



Küchenmöbel

Exposé - Galerie



Insel



Bad DG

Exposé - Galerie



Bad DG II



netter Ausblick West

Exposé - Galerie



Sitzplatz Süd



... netter Ausblick Sommer

Exposé - Galerie

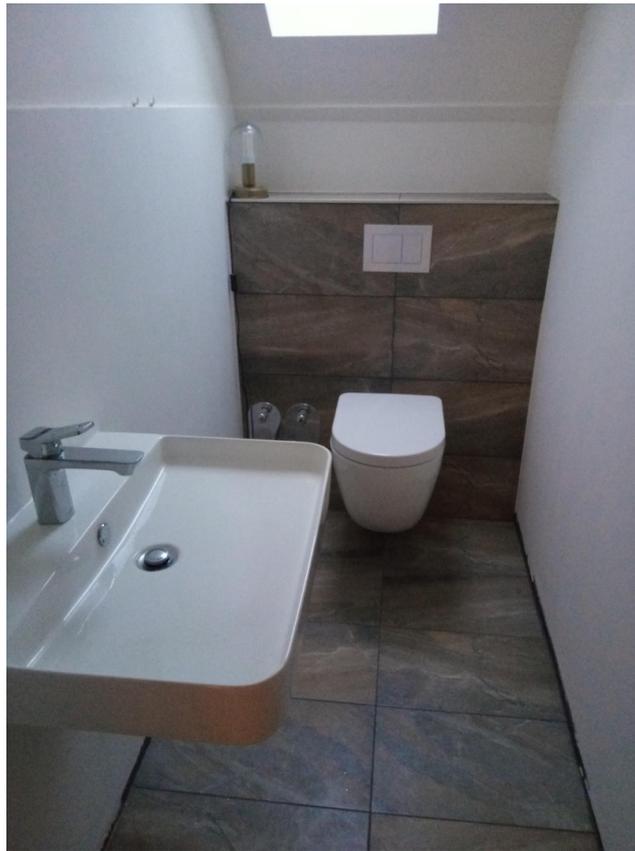


Duschbad EG



Duschbad EG II

Exposé - Galerie



Gäste WC



Schwimmhalle

Exposé - Galerie



Sauna



Bsp. Zimmer DG Süd

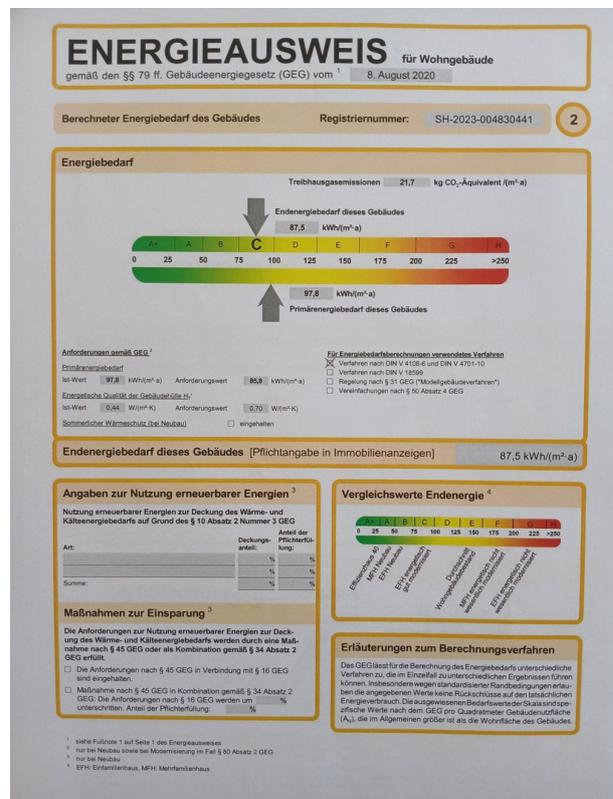
Exposé - Galerie



Hauptschlafzimmer DG



Blick über den Buchrand



Energieausweis

Exposé - Galerie

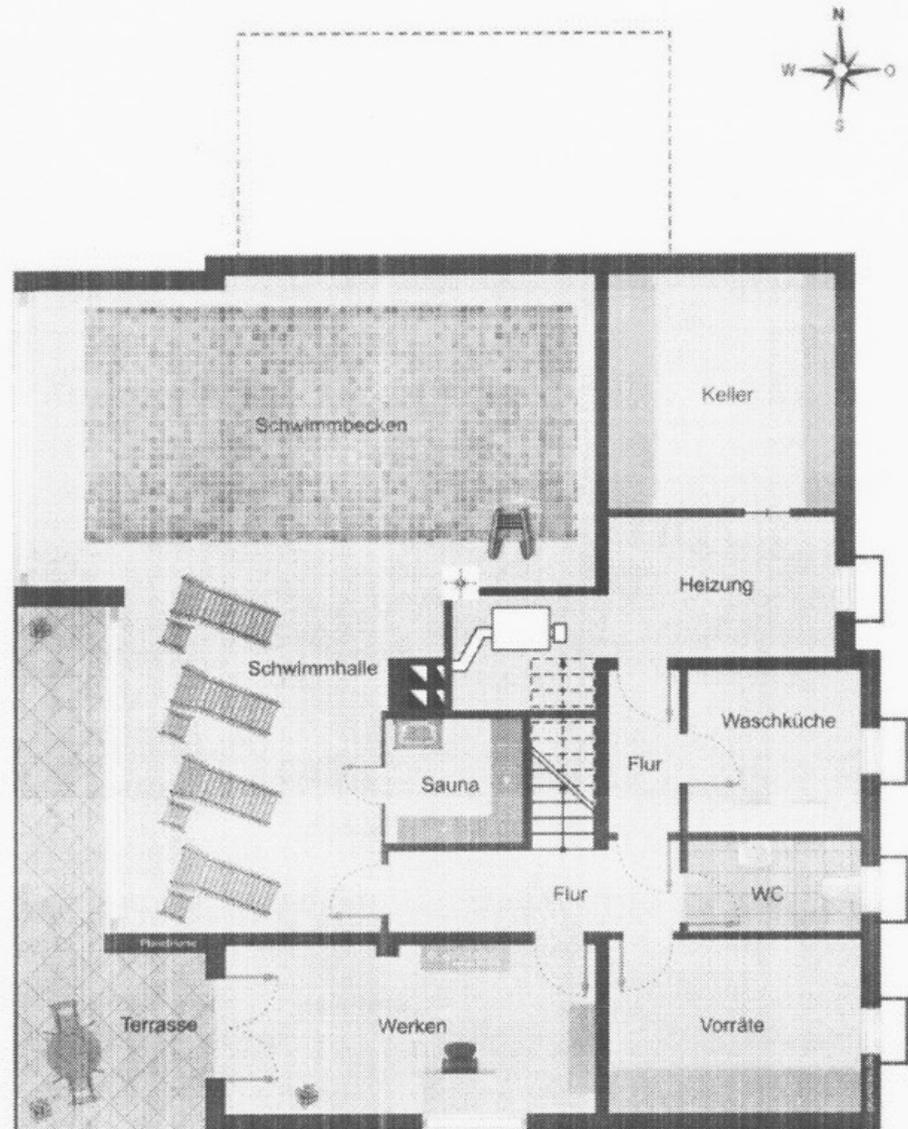


Winterimpression Garten



weitere Freisitz Ecke

Exposé - Grundrisse



Nicht maßstabsgerecht und ohne Gewähr.

UG Gartengeschoß

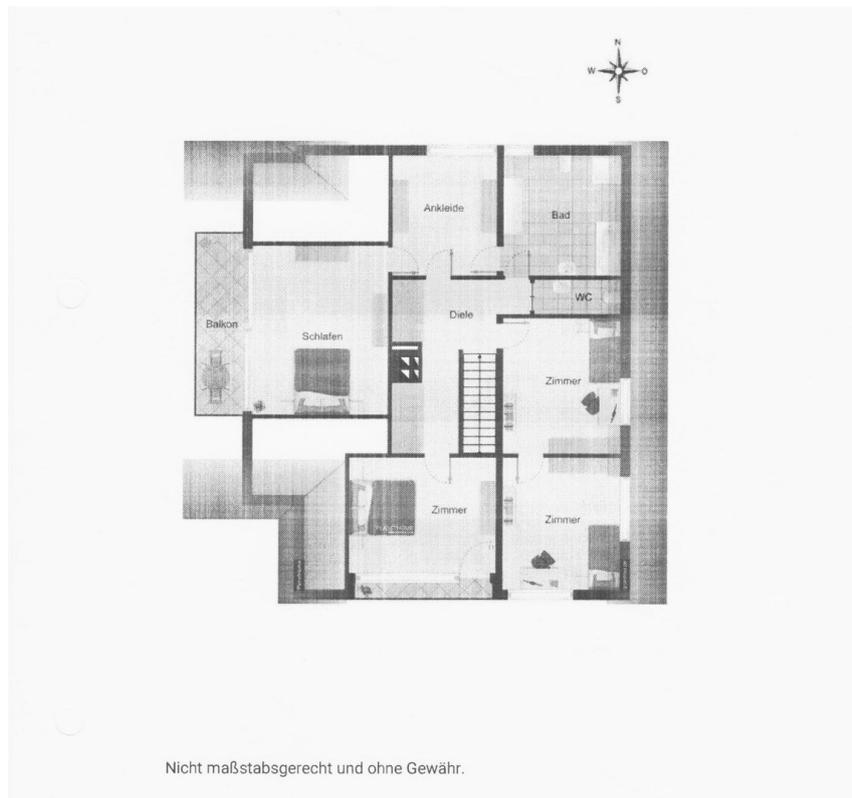
Exposé - Grundrisse



Nicht maßstabsgerecht und ohne Gewähr.

EG Erdgeschoß

Exposé - Grundrisse



DG Dachgeschoß

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹

8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

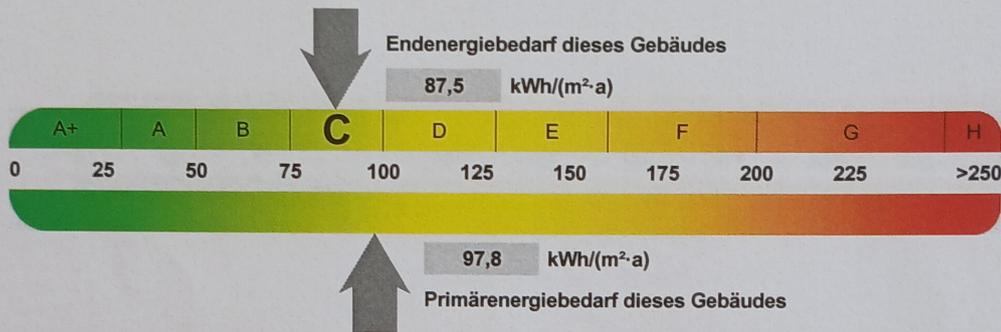
Registriernummer:

SH-2023-004830441

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **21,7** kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **97,8** kWh/(m²·a) Anforderungswert **85,8** kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert **0,44** W/(m²·K) Anforderungswert **0,70** W/(m²·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 § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

87,5 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

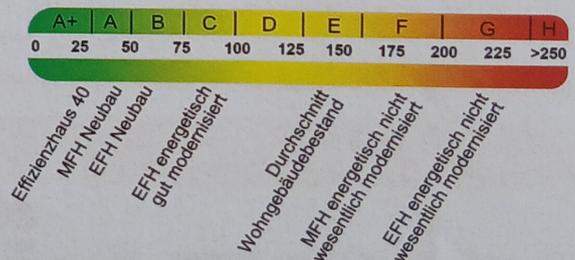
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:	
	%	%	%
	%	%	%
Summe:	%	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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 dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus