

Exposé

Einfamilienhaus in Grauel

Energieeffizientes A+ Einfamilienhaus in idyllischer Lage



Objekt-Nr. OM-295153

Einfamilienhaus

Verkauf: **525.000 €**

24594 Grauel
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	844,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	148,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	60,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Individuelles A+ Energiesparhaus / Einfamilienhaus

PROVISIONSFREI – Privatverkauf

Einfach einziehen und genießen!

Eckdaten:

Grundstück: 844qm

Wohnfläche: 148 qm

Baujahr: 2021

Zimmer: 4 Schlafzimmer, 1 Wohn- und Esszimmer, 1 Küche, 1 Dusch-Bad, 1 Vollbad, ausbaufähiger Spitzboden

Ausstattung: Luft-Wasser-Wärmepumpe, Photovoltaikanlage mit Speicher, Carport, 2 Geräteschuppen, 2 Terrassen, uvm.

Liebe Hausinteressenten,

wir bieten unser neugebautes Holzhaus in schöner Dorflage zum Verkauf an. Unser Haus liegt ruhig gelegen in einer Sackgasse. Es wurde 2021 neu gebaut in Holzständerweise mit Holzfassade und diffusionsoffener Bauweise. Es ist ideal geschnitten für eine größere Familie. Mit insgesamt 4 Schlafzimmern, davon 3 Zimmern im Obergeschoss und einem weiteren großzügigem Zimmer im Erdgeschoss, welches als weiteres Schlafzimmer oder als Büro genutzt werden kann. Im Erdgeschoss befinden sich ebenfalls ein Gästebad mit großer Dusche und ein Hauswirtschaftsraum, in dem Kleiderschrank, Waschmaschine, Trockner, die Heizung und die Technik seinen Platz finden. Das Haus verfügt über einem großen Wohn- und Essbereich in L-Form mit einer hochwertigen Küche inklusive Kücheninsel. Die Besonderheiten der Küche sind eine Vollholzarbeitsplatte und ein modernes Induktionskochfeld mit integrierter Umluft. Abgerundet wird der große Raum mit einem tollen, großen Kaminofen. Ein weiteres Highlight ist die 32 m² (4x8 m) große Terrasse, mit Blick in den großen Garten und dem alten Baumbestand.

Abgerundet wird das wunderschöne Haus mit einem Doppelcarport für zwei Stellplätze, mit angrenzendem, mit Strom ausgestatteten Schuppen. Ein weiterer geräumiger Schuppen befindet sich auf dem Grundstück. Der Garten ist durch eine über 100 Jahre alte Kastanie einzigartig und bietet dadurch eine ganz besondere Atmosphäre. Auf der Terrasse kann man gemütlich mit Blick auf die Kastanie und die Rasenfläche sitzen. Kinder haben hier mehr als genug Platz sich auszutoben.

Es ist wirklich ein tolles Haus zum Wohlfühlen und Entspannen. Man kann direkt einziehen und muss keinerlei Renovierungsarbeiten mehr vornehmen. Lediglich der Garten ist noch nicht fertig angelegt und man hat daher noch viel Gestaltungsspielraum, sich den Garten so zu gestalten, wie man es mag.

Das Haus ist energetisch auf dem neuesten Stand, ruhig und dennoch zentral gelegen, hat ein großzügiges Grundstück und eine gute Aufteilung der Wohnfläche.

Also einfach einziehen und genießen!

Falls Interesse besteht, ist natürlich auch eine Besichtigung möglich, jedoch möchten wir darum bitten, dass nur besichtigt wird, wenn sich über die Finanzierung Gedanken gemacht wurde

Ausstattung

Besonderheiten des Hauses:

- Luft-Wasser-Wärmepumpe

- 11,48 kW/h Photovoltaikanlage mit 7,68 kW/h Batteriespeicher generiert monatliche Einnahmen und zeitweise energetische Unabhängigkeit
- Doppelcarport mit angrenzendem gedämmten Schuppen mit Strom
- Geräteschuppen
- Alter Baumbestand
- Vollholzarbeitsplatte in der Küche
- Diffusionsoffene Wand mit ökologischem Lehmstreichputz gestrichen für ein sehr gutes Raumklima
- Dachboden kann bei Bedarf ausgebaut erweitert werden, große Fenster sowie Zuleitung für Strom und Heizung sind bereits vorhanden
- Hochwertiger Kaminofen
- Eingebaute Bluetooth Lautsprecher im Vollbad im OG
- Integrierte Nischenbeleuchtung bei der Wanne im Vollbad
- Glasfaseranschluss
- Hochwertige Steinfensterbänke

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Lage

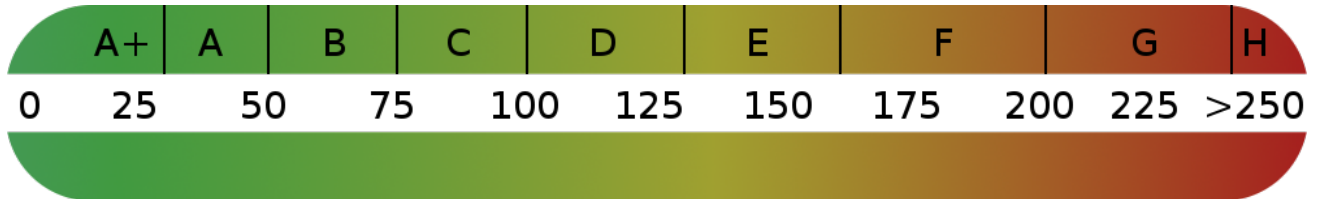
Ein weiterer großer Vorteil ist die Lage, das Haus ist auf dem Dorf gelegen, aber man hat innerhalb von 2 Kilometern alle Kitas, Schulen und Lebensmittelgeschäfte in dem nächstgrößeren Ort Hohenwestedt verfügbar, sodass man dies auch mühelos mit dem Fahrrad erledigen kann. Man ist schnell im Ort und es ist trotzdem sehr ruhig und ländlich in einer Sackgasse gelegen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	16,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Duschbad EG



Duschbad EG



Schlafzimmer 1 EG

Exposé - Galerie



Flur/Eingangsbereich



Schlafzimmer 2 OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 OG



Kinderzimmer 1 OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 OG



Kinderzimmer 2 OG

Exposé - Galerie



Vollbad OG



Vollbad OG

Exposé - Galerie



Vollbad OG



Vollbad OG



Hauseingang

Exposé - Galerie

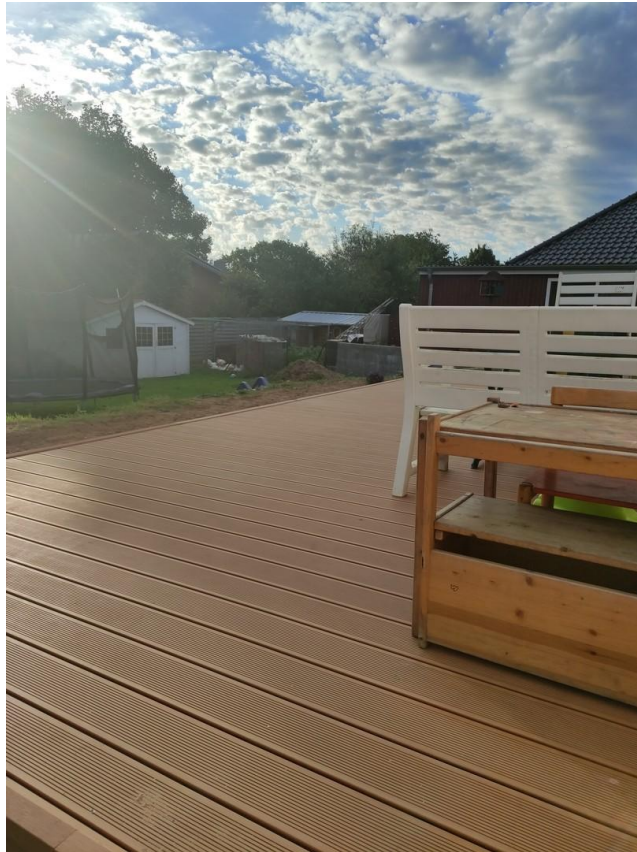


Garten



Garten

Exposé - Galerie



Terrasse



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Stromspeicher

Exposé - Galerie

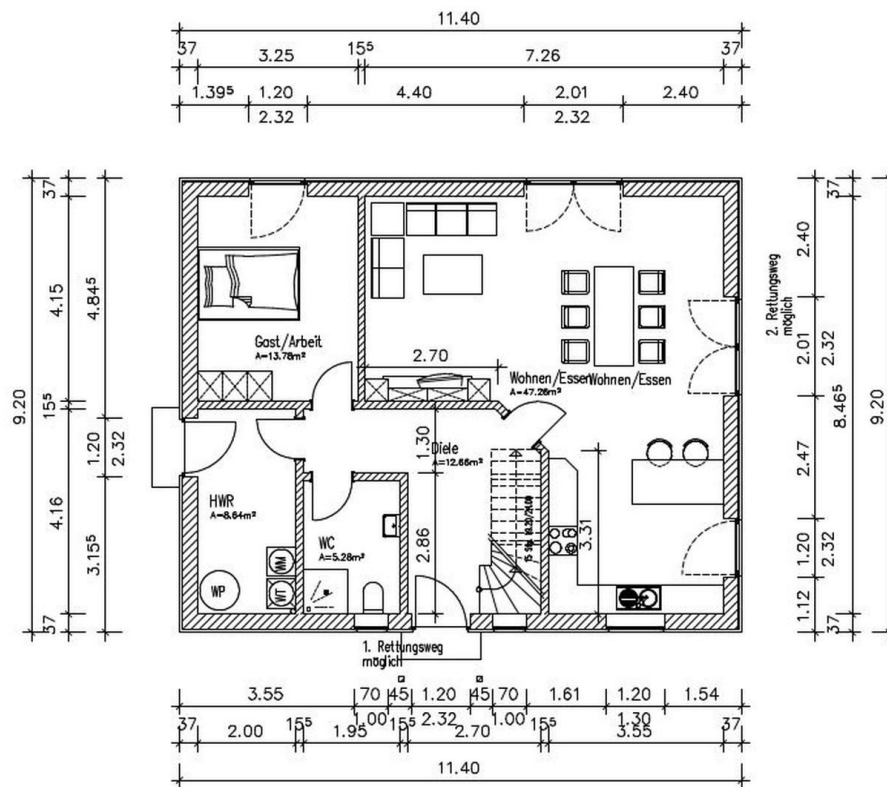


Wechselrichter

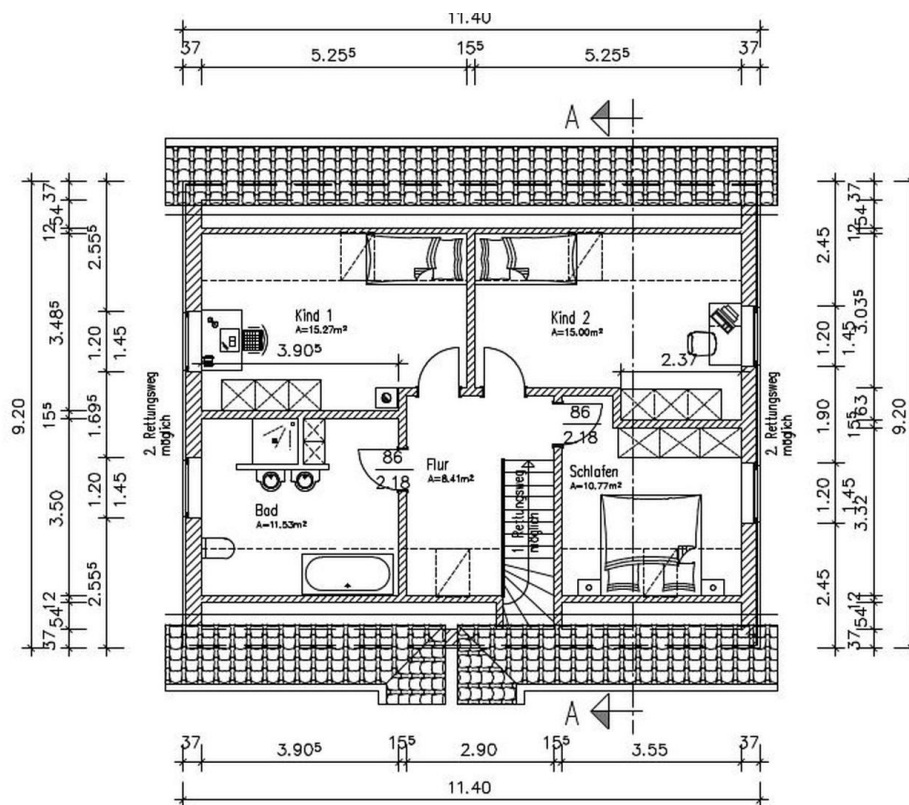


Luft-Wasser-Wärmepumpe

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

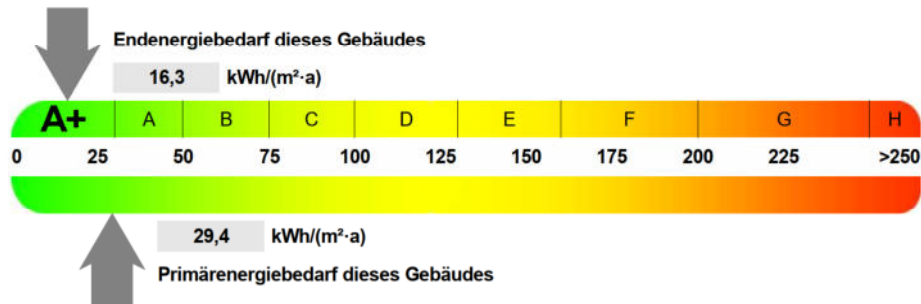
Registriernummer:

SH-2023-004717460

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 9,1 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 29,4 kWh/(m²·a) Anforderungswert 111,5 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t ³

Ist-Wert 0,32 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 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]

16,3 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:

Summe:

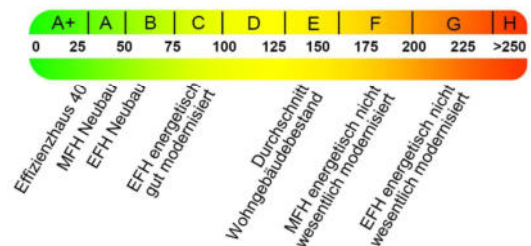
Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfül- lung:
%	%
%	%
%	%

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