Einfamilienhaus mit Wintergarten!

Tulpenweg 8, 23898 Sandesneben
419.000,-- €

Heitmann Immobilien Tel.: 04102 – 82 34 44 info@HeitmannImmobilien.de www.HeitmannImmobilien.de

Daten und Fakten

Wohnfläche	218 m²
Grundstücksgröße	702 m²
Baujahr	1978 / 1997
Bauweise	massiv
Zimmer	6
Bäder	2
Gäste-WC	
Heizung / Öl	2005
Wintergarten mit Kamin	
Kamin im Wohnzimmer	
Klimaanlage im Schlafzimmer	
Alarmanlage	
Gegensprechanlage	
Dach erneuert inkl. Dämmung	2012
Garage mit elektrischem Tor	
Carport	2010
Hundezwinger	
Gartenhaus	
Kaufpreis	€ 419.000,--
Maklercourtage	3,25% inkl. MwSt.
Übergabe	nach Vereinbarung

Das könnte Ihr Zuhause werden….

Treten Sie ein in dieses gemütliche Haus mit seinem einzigartigen Charme, welches sich in einer Sackgasse einer ruhigen Wohngegend befindet und 1978 in massiver Bauweise errichtet wurde. Eine Erweiterung durch einen Anbau erfolgte 1997.

Es empfängt Sie ein großzügiger, heller Windfang. Weiter gelangen Sie in die Essdiele, an die sich der Wintergarten anschließt. Dieser ist das ganze Jahr nutzbar, da er nicht nur über die normale Zentralheizung erwärmt wird, sondern über einen Außenkamin verfügt, der kuschelige Stunden verspricht. An heißen Tagen lässt sich die Glasfront komplett öffnen, sodass er sich nicht zu stark aufheizen kann.

Das Wohnzimmer verfügt ebenfalls über einen Kamin und ist mit einem Fliesenboden in Holzoptik ausgestattet.

Die Küche, in deren Anschluss sich ein Hauswirtschaftsraum mit Zugang zur Garage und einem weiteren Abstellraum befindet, ist mit einer Einbauküche ausgestattet.

Das Schlafzimmer hat einen direkten Zugang zum Garten und liegt gegenüber dem Vollbad.

Ein Arbeitszimmer sowie ein Gäste-WC runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Das ausgebaute Dachgeschoss verfügt über 4 Räume (7,16,17+21 m²) sowie ein Duschbad.

Der voll verglaste Giebel verschafft ein ganz besonderes Ambiente mit viel Gemütlichkeit. Die Räume sind teilweise mit Einbauschränken ausgestattet.

Das könnte Ihr Zuhause werden….

Der Garten ist liebevoll angelegt und voll eingefriedet. Hier ist genügend Platz zum Spielen und Relaxen.

Neben einem Gartenhäuschen befindet sich auch ein moderner Hundezwinger auf dem Grundstück, der auf Wunsch abgebaut werden würde.

Die Immobilie ist mit einer videounterstützten Gegensprechanlage sowie einer Alarmanlage ausgestattet. Eine Rundum-Beleuchtung sorgt für sicheren Zugang auch in der dunklen Jahreszeit.

Für die Unterkunft der Pkw sorgen eine Garage mit elektrischem Tor sowie ein Carport. Ein weiterer Abstellraum eignet sich prima für eine Werkstatt oder als Lagerraum.

Das Haus wurde 2012 mit einem neuen Dach inkl. Dämmung ausgestattet, wodurch der Ölverbrauch bemerkenswert niedrig ist.

Dieses zauberhafte Haus sucht neue Eigentümer, die diese Immobilie zu schätzen wissen.

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin und bitten Sie höflich, den Bewohnern ihre Privatsphäre zu gönnen und somit von Alleingängen abzusehen.

LAGE

Dieses gemütliche Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Sackgasse (30er Zone) mit Einzelhausbebauung.

Sandesneben liegt vor den Toren Hamburgs und Lübecks und zeichnet sich besonders durch die gute Infrastruktur aus.

- Grundschule, Gemeinschaftsschule, sowie Oberstufe vor Ort
- Kita
- zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs
- gute Busanbindung
- Ärztehaus + Apotheke
- 15 min. bis Trittau
- 25 min. bis Mölln
- 45 min. bis HH-Innenstadt

Heitmann
IMMOBILIEN
Nach Hause – und los!

Bilder sagen mehr als Worte

Heitmann
IMMOBILIEN
Nach Hause – und los!

Bilder sagen mehr als Worte

Heitmann
IMMOBILIEN
Nach Hause – und los!

Bilder sagen mehr als Worte

Wohnzimmer

Küche

Schlafzimmer

Arbeitszimmer

Bad

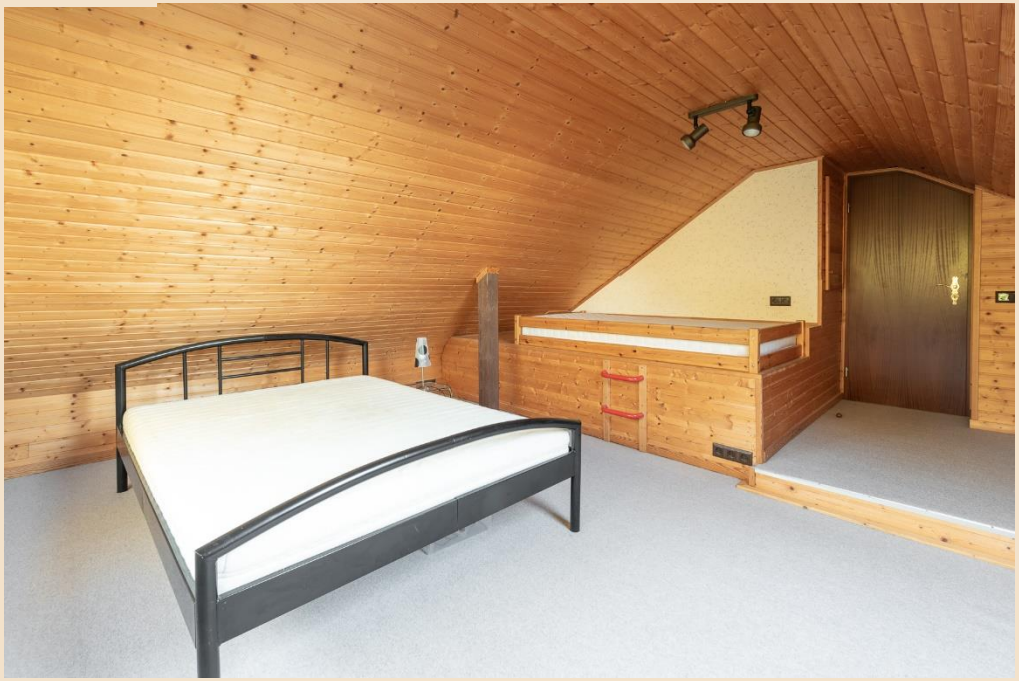
Gäste-WC

Heitmann
IMMOBILIEN
Nach Hause – und los!

Bilder sagen mehr als Worte

Dachgeschoss

Dachgeschoss



Heitmann
IMMOBILIEN
Nach Hause – und los!

Bilder sagen mehr als Worte

Heitmann
IMMOBILIEN
Nach Hause – und los!

Bilder sagen mehr als Worte

Heitmann
IMMOBILIEN
Nach Hause – und los!

Bilder sagen mehr als Worte

Heitmann
IMMOBILIEN
Nach Hause – und los!

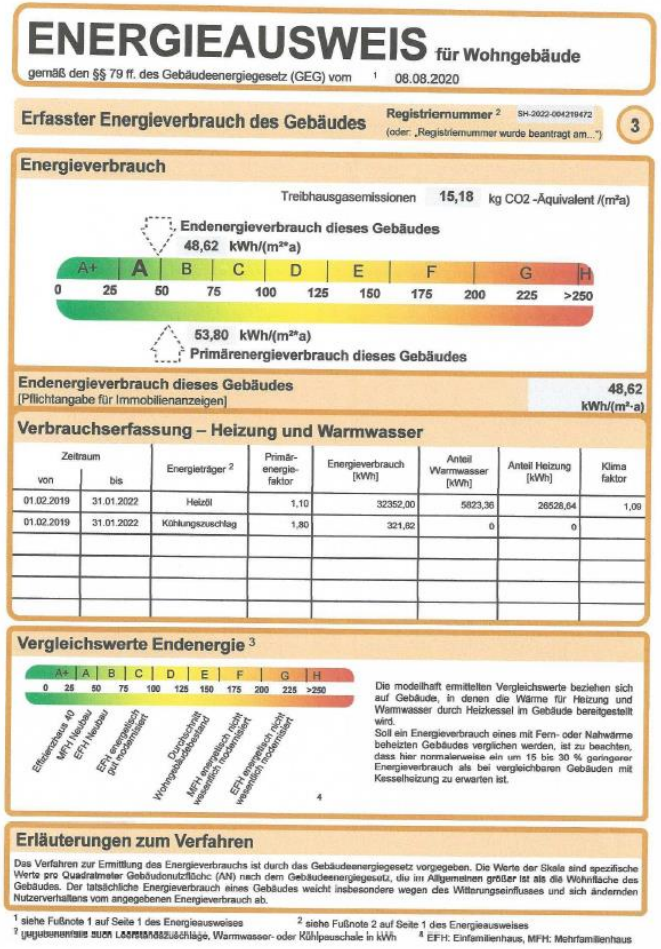
Bilder sagen mehr als Worte

Heitmann
IMMOBILIEN
Nach Hause – und los!

Dachgeschoss

Heitmann IMMOBILIEN
Nach Hause – und los!

Der Energieausweis



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes — Registriernummer [2] SH-2022-004219472 (oder: „Registriernummer wurde beantragt am...") — 3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 15,18 kg CO2 -Äquivalent /(m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
48,62 kWh/(m²a)

A+	A	B	C	D	E	F	G	H
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

53,80 kWh/(m²a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe für Immobilienanzeigen) — 48,62 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [2]	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.02.2019	31.01.2022	Heizöl	1,10	32352,00	5823,36	26528,64	1,09
01.02.2019	31.01.2022	Kühlungszuschlag	1,80	321,82	0	0	

Vergleichswerte Endenergie [3]

A+	A	B	C	D	E	F	G	H
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Effizienzhaus 40 MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Durchschnitt Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht weitreichend modernisiert
EFH energetisch nicht weitreichend modernisiert

[4]

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
[3] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
[4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Die Wohnfläche

Erdgeschoss		**Dachgeschoss**	
Wohnzimmer	28 m²	Kind 1	16 m²
Essdiele	19 m²	Kind 2	17 m²
Wintergarten	23 m²	Kind 3	21 m²
Küche	10 m²	Bad	4 m²
Schlafzimmer	15 m²	Flur	10 m²
Arbeitszimmer	19 m²	Abstellraum	7 m²
Bad	6 m²		
Gäste-WC	2 m²		
Flur/Windfang	9 m²		
HWR	9 m²		
Terrasse 25%	3 m²		
Summe	**143 m²**		**75 m²**
Gesamtwohnfläche	**218 m²**		

Nebenräume

Abstellräume	12 m²
Tankraum	5 m²
Garage	15 m²

Über uns

Immobilien sind für uns eine Herzensangelegenheit. Kaum ein materieller Besitz ist mit so vielen Emotionen verbunden.
Eine Immobilie ist nicht einfach nur ein Gebäude. Es ist ein Heim. Hier wird gelebt, geliebt und gelacht. Hier werden Pläne geschmiedet und Familien gegründet, Kinder groß gezogen.
Deshalb ist es uns ein besonderes Anliegen, Sie beim Verkauf oder Kauf Ihres Zuhauses mit Rat und Tat und Herz zu begleiten.

Wir sind echte Ahrensburger – und wir lieben den Norden!

In Ahrensburg geboren und fest verwurzelt mit besten Verbindungen und einem hervorragenden Netzwerk in Schleswig-Holstein ausgestattet. Das ist Heitmann Immobilien.
Viele wollen es, aber wir bekommen es auch hin. Wir sind für die Menschen in unserer Region da und begleiten Sie rund um Ihre Immobilie kompetent, professionell und vor allem menschlich.

Dipl. Kfm. Claus Heitmann und Stefanie Heitmann

Der Vermittlungstätigkeit von Heitmann Immobilien liegen die von Verkäufer:innen erteilten Auskünfte zugrunde. Trotz großer Mühe und Genauigkeit beider Seiten übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben.

Das Angebot ist freibleibend und nur für den Empfänger bestimmt, der bei Weitergabe für die volle Courtage haftet.