

Einfamilienhaus im Dornröschenschlaf

Papenwisch 28, 22927 Großhansdorf



Daten und Fakten

Wohnfläche	ca. 100 m ²
Grundstücksgröße	852 m ²
Zimmer	4 1/2
Baujahr	1961
Gaszentralheizung	2000
Vollkeller mit Garage	
Sanierungsbedürftig	
Bebauung B-Plan	
GFZ	0,2
GRZ	0,2
Übergabe	nach Vereinbarung
Kaufpreis	€ 425.000,--
Courtage	3,25% inkl. MwSt.

Beschreibung

Sie haben Geschick und verstehen etwas von Sanierung? Dann sollten Sie dieses Haus auf dem Dornröschenschlaf wecken.

Das 1961 in massiver Bauweise errichtete Einfamilienhaus mit ca. 100 m² Wohnfläche steht auf einem zauberhaften Grundstück (852 m²) in begehrter Wohnlage von Großhansdorf.

Es ist etwas in die Jahre gekommen und wartet nun auf seine Komplettsanierung. Die Heizungsanlage (Gas) ist allerdings erst 2020 erneuert worden.

Mit seinen 4 ½ Zimmern ist es ideal für die kleine Familie. Ein Vollkeller bietet genügend Lagerfläche und beherbergt den PkW.

Vom Eingangsbereich mit seiner Diele (7m²) erreicht man das Wohnzimmer (24m²), das Esszimmer (14m²) sowie die Küche (7m²) und das kleine Arbeitszimmer (6m²). Ein Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden.

Im Dachgeschoss befinden sich 2 Räume (17 + 14 m²) sowie das Badezimmer.

Der Vollkeller beherbergt die Gaszentralheizung aus dem Jahre 2020. Die Garage sowie ein weiterer Raum bieten Stauraum oder Platz für eine kleine Werkstatt

Das Grundstück ist sehr gut geschnitten und der Garten lädt Kinder geradezu zum Spielen ein. Dem Hobbygärtner schlägt das Herz höher bei den Gestaltungsmöglichkeiten, die dieser Garten bietet.

Momentan befindet sich das Haus im Dornröschenschlaf und wartet darauf, geweckt zu werden.

Ein Neubau oder Anbau ist nach B-Plan möglich.

Bilder sagen mehr als Worte



Bilder sagen mehr als Worte





Wohnzimmer



Esszimmer



Küche

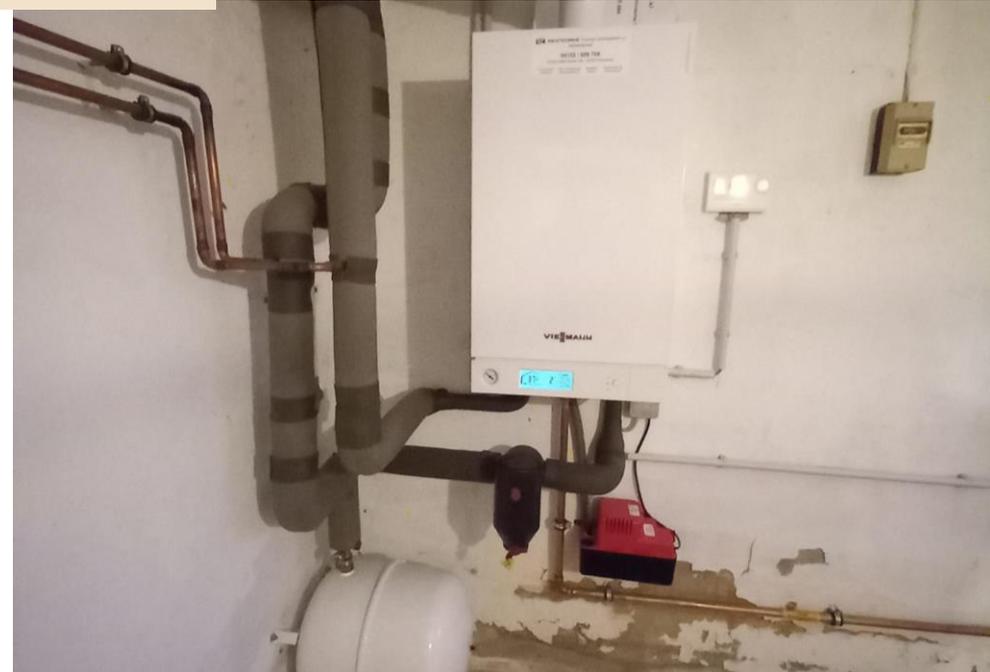


Dachgeschoss





Bad, Keller, Garage, Heizung



Bilder sagen mehr als Worte

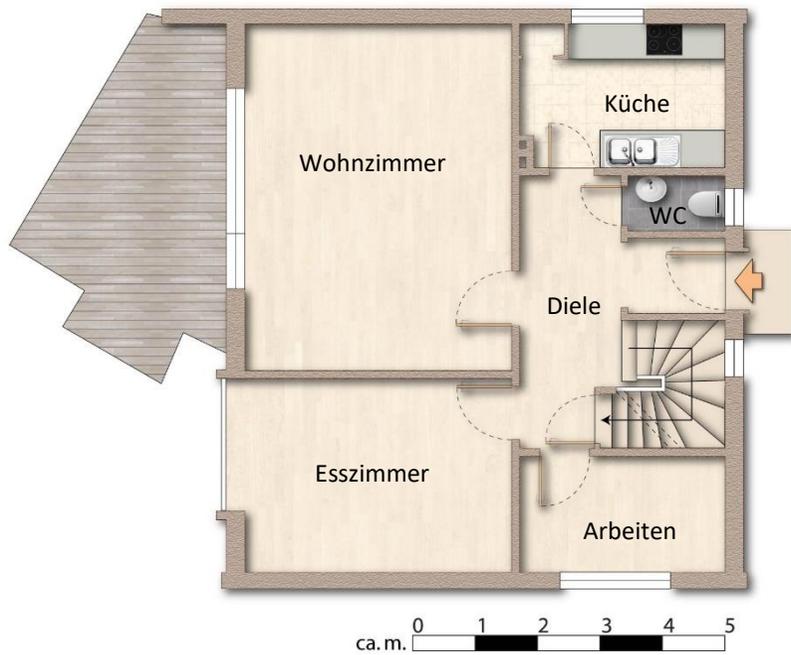


Bilder sagen mehr als Worte

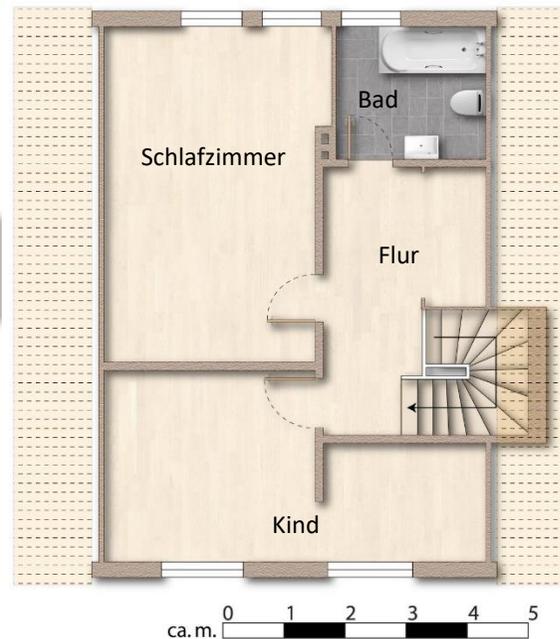


Der Grundriss

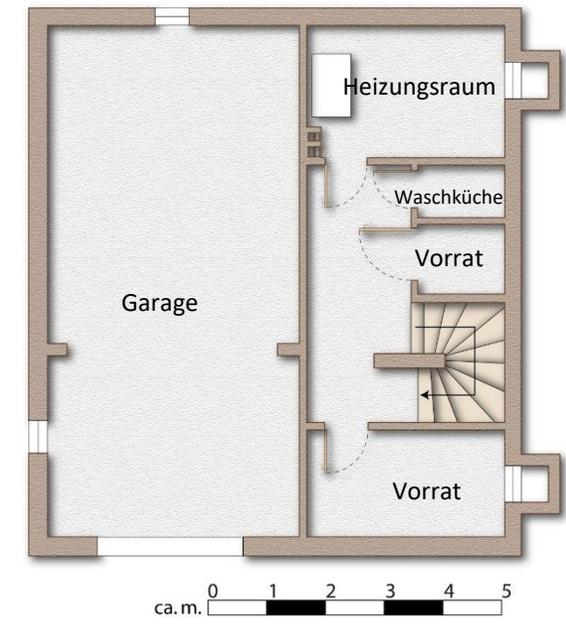
Erdgeschoss



Dachgeschoss



Keller



Die Wohnfläche

Erdgeschoss		Dachgeschoss	
Wohnzimmer	24 m ²	Schlafzimmer	17 m ²
Esszimmer	14 m ²	Kind	14 m ²
Diele	7 m ²	Bad	4 m ²
Gäste-WC	2 m ²	Flur	6 m ²
Arbeiten	6 m ²		
Küche	7 m ²		
Summe	60 m²		41 m²
		Gesamt	101 m²

Lage

Die Waldgemeinde Großhansdorf (9000 Einwohner) liegt nordöstlich von der Hansestadt Hamburg und in direkter Nachbarschaft zu Ahrensburg.

Es gibt verschiedene Geschäftsviertel für die Einkäufe der Dinge des täglichen Bedarfs, außerdem einige Dienstleister und Gastronomen sowie einen Wochenmarkt mit frischen, regionalen Angeboten.

- Schulen
- Kitas
- Einkaufsmöglichkeiten
- Ärzte aller Fachrichtungen
- Apotheken
- Wochenmarkt
- U-Bahn Anschluss (U1)
- Autobahnanschluss (A1)
- A 20, A 21 und A 24 ebenfalls schnell erreichbar
- Reitställe
- Golfplätze
- Sportvereine
- 45 Minuten HH-City
- 45 Minuten an die Ostsee



Der Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

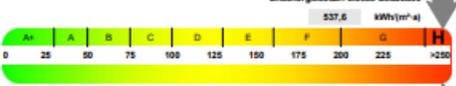
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes
Registriernummer: BW-2023-004880495
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 135,3 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

537,6 kWh/(m²·a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

605,2 kWh/(m²·a)

Aufzeichnungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 605,2 kWh/(m²·a) Anforderungswert 541,0 kWh/(m²·a)

Erwartete Qualität der Gebäudedichte²

Ist-Wert 1,82 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 W/(m²·K)

Erwarteter Wärmeschutz des Bauteils eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendete Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 10559

Regelung nach § 31 GEG ("Modulgebäudeverfahren")

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 537,6 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:			

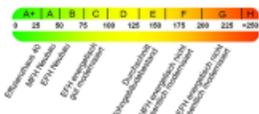
Maßnahmen zur Einsparung ³

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



Eigentums-Wohnung: 9 kWh/(m²·a)
 MFH Neubau: 25 kWh/(m²·a)
 MFH Neubau EPV Neubau: 50 kWh/(m²·a)
 EPV eingebauter MFH Neubau: 75 kWh/(m²·a)
 EPV eingebauter MFH Mehrfamilienhaus: 100 kWh/(m²·a)
 EPV eingebauter MFH Mehrfamilienhaus: 125 kWh/(m²·a)
 EPV eingebauter MFH Mehrfamilienhaus: 150 kWh/(m²·a)
 EPV eingebauter MFH Mehrfamilienhaus: 175 kWh/(m²·a)
 EPV eingebauter MFH Mehrfamilienhaus: 200 kWh/(m²·a)
 EPV eingebauter MFH Mehrfamilienhaus: 225 kWh/(m²·a)
 EPV eingebauter MFH Mehrfamilienhaus: 250 kWh/(m²·a)

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 angegebenen 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 EPV: Erdwärmepumpe, MFH: Mehrfamilienhaus

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.