

Lage die begeistert: 1-2 Familienhaus mit Gartenjuwel in Bestlage

Am Hang 1, 24223 Schwentinental

€ 525.000,--



Daten und Fakten

Wohnfläche	ca. 162 m ²
EG: ca. 98 m ² , DG: ca. 64 m ²	
Grundstücksgröße	800 m ²
Baujahr	1968
Vollkeller (beheizbar)	ca. 100 m ²
Zimmer	7
Garage	1
Stellplätze	2-3
Gaszentralheizung	2018
Kaminofen	2018
Einbauküche	
Rollläden (teilweise elektrisch)	ca. 26 m ²
als Ein-oder Zweifamilienhaus nutzbar	
Terrasse + Balkon	
Gewächshaus	
Verfügbar	nach Vereinbarung
Kaufpreis	€525.000,--
Maklercourtage	3,25% inkl. MwSt.

Das könnte Ihr Zuhause werden....

In geschätzter Wohnlage mit Einzelhausbebauung präsentiert sich dieses Ein- oder Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1968. Solide gebaut, gut gepflegt und mit einem Grundstück von 800 m² bietet es genau das, was viele suchen: Ruhe, Platz und verlässliche Substanz.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Wohn-Esszimmer mit Kaminofen (2018) und direktem Zugang zur sonnigen Terrasse. Ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer, ein Duschbad sowie die Küche ergänzen diese Wohnebene zu einem durchdachten, alltagsfreundlichen Grundriss. Der Garten wirkt dabei wie eine natürliche Erweiterung – mit viel Grün, Freiflächen und einem kleinen Gewächshaus für Gartenliebhaber.

Im Dachgeschoss befindet sich eine zweite Wohneinheit mit drei bis vier Räumen, kleiner Küche, Duschbad und Balkon. Sie ist aktuell vermietet und kann entweder frei übergeben oder – auf Wunsch – mit den bestehenden Mietern übernommen werden. Ein Pluspunkt für alle, die Flexibilität schätzen. (Mieteinnahme knapp € 7.000 p.a.)

Der beheizbare Vollkeller mit Zugang zum Garten überzeugt mit guter Deckenhöhe (2,25 m) und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten: Werkstatt, Abstellflächen und ein stillgelegtes Schwimmbad, das sich neu interpretieren lässt – ob Fitnessraum, Sauna- oder Hobbybereich. Die Gaszentralheizung von 2018 sorgt für zuverlässige, moderne Wärmeversorgung.

Eine Garage sowie weitere Außenstellplätze runden das Angebot ab.

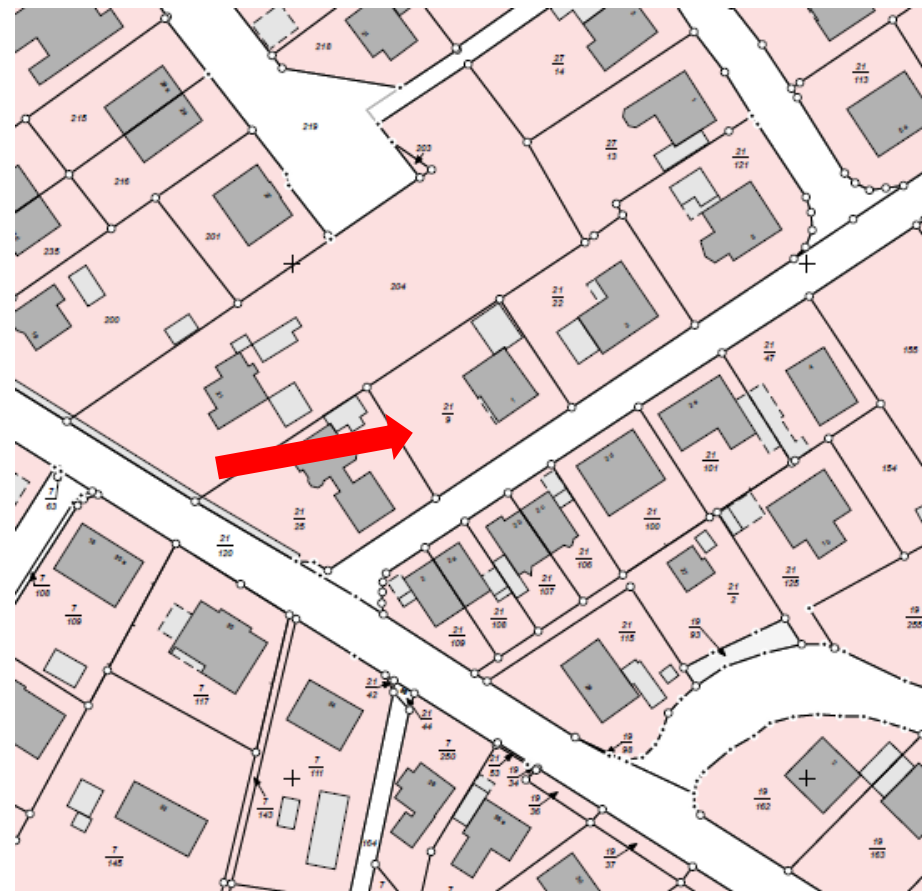
Ein Haus, das mehr bietet als Fläche.

Es bietet Möglichkeiten: für Familien, für Mehrgenerationenwohnen, für Vermietung oder einfach für Menschen, die Wert auf Ruhe, Freiraum und eine gute Adresse legen. Ein Haus, das sich klar präsentiert – und dennoch Potenzial für persönliche Akzente lässt.

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

LAGE

- **Ruhige Wohnlage** in gepflegter Einfamilienhausumgebung
- **Schulen & Kitas:** kurze Wege zu Grundschule, weiterführenden Schulen und mehreren Kitas
- **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte, Bäckerei, Apotheke und Nahversorgung in der Nähe
- **ÖPNV:** gute **Busanbindung**; **Bahnhof Raisdorf** mit Verbindung nach Kiel und Lübeck
- **Autoanbindung:** schnelle Erreichbarkeit der **B76** und **A21** Richtung Kiel, Hamburg und Lübeck
- **Ostsee:** beliebte Strände und Küstenorte in kurzer Fahrzeit erreichbar
- **Freizeit & Natur:** Schwentine, Grünflächen und Spazierwege direkt im Umfeld



LAGE



Bilder sagen mehr als Worte



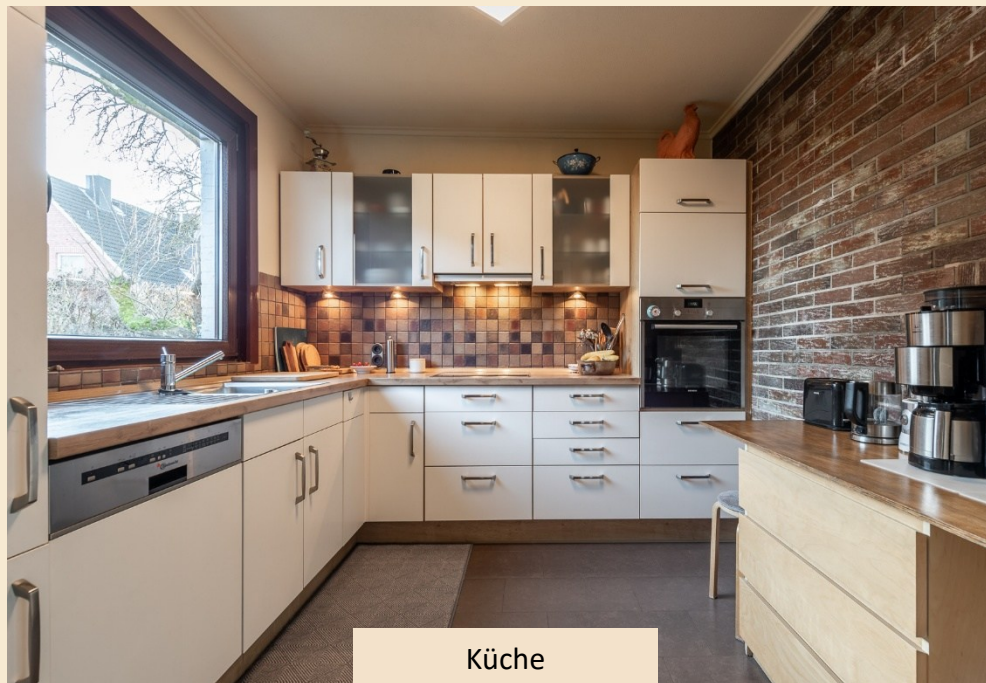


Wohn-Essbereich





Diele/Flur



Küche



Duschbad EG

Bilder sagen mehr als Worte





Arbeitszimmer



Schlafzimmer



Treppenaufgang



Galerie



Gästezimmer



Flur im DG



Wohnbereich DG





Zimmer DG



Duschbad DG



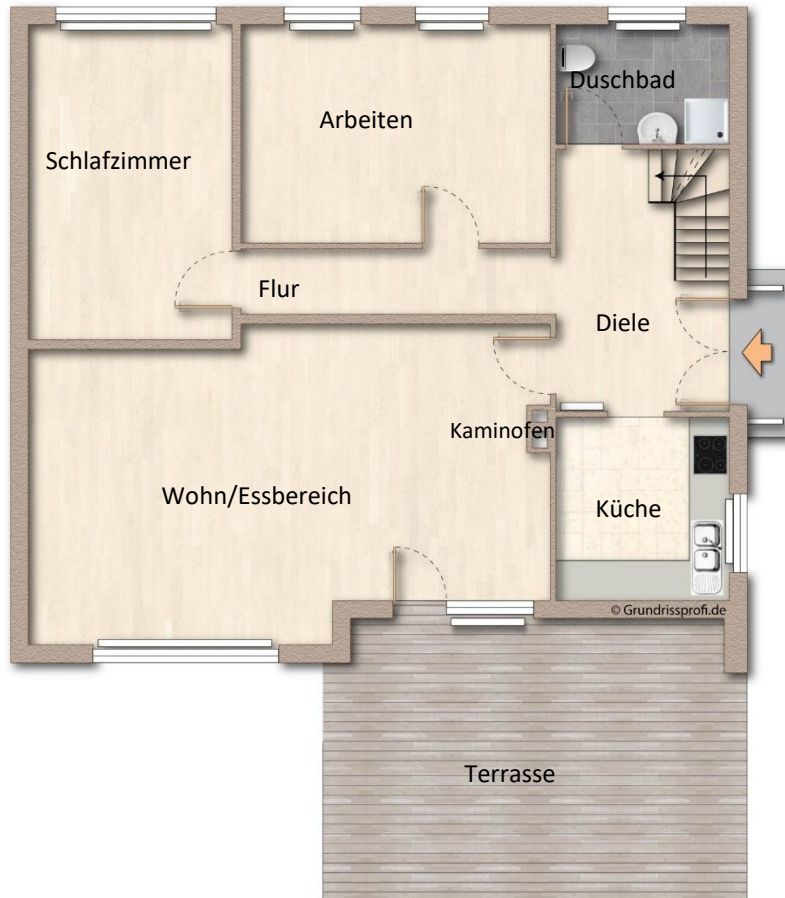
Küche DG



Balkon

Der GRUNDRISS

Erdgeschoss

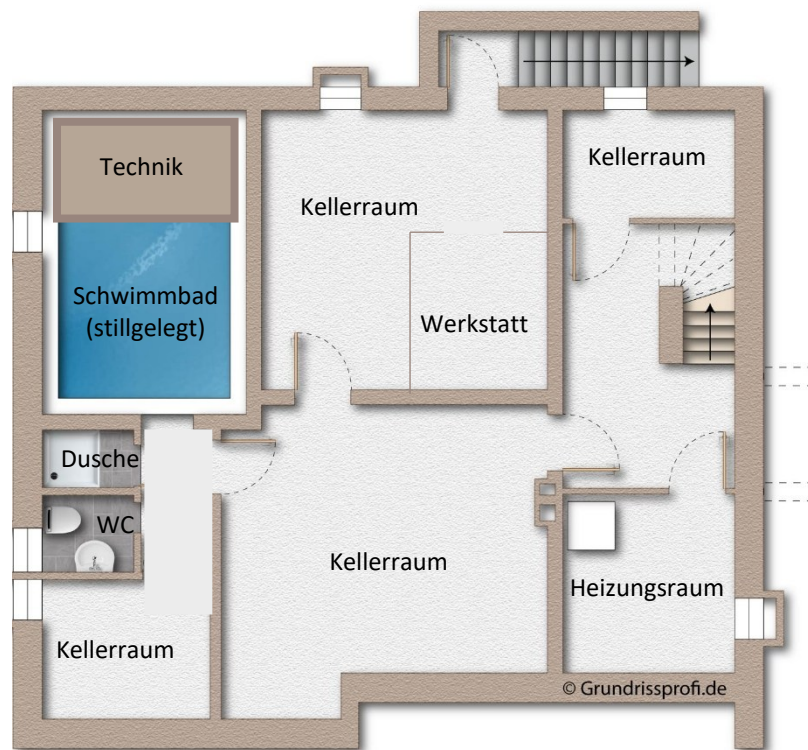


Dachgeschoss



Der GRUNDRISS

Keller



Die Wohn- und Nutzfläche

Erdgeschoss

Wohn-Essbereich	ca.	34 m ²
Küche	ca.	8 m ²
Flur	ca.	15 m ²
Eltern	ca.	15 m ²
Arbeiten	ca.	15 m ²
Duschbad	ca.	5 m ²
Terrasse 25%	ca.	6 m ²

Summe ca. 98 m²

Gesamtwohnfläche ca. 162 m²

Dachgeschoss

Gäste	ca.	10 m ²
Galerie	ca.	8 m ²
Zimmer 1	ca.	24 m ²
Zimmer 2	ca.	19 m ²
Duschbad	ca.	2 m ²
Balkon 25%	ca.	1 m ²

ca. 64 m²

Der Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: SH-2024-005459901

2

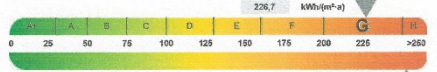
Energiebedarf

Treibhausgasemissionen

55,6 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

226,7 kWh/(m²·a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

252,1 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG¹

Einsparungsziel	Anforderungswert	Anforderungswert
ne-Wert	252,1 kWh/(m ² ·a)	126,6 kWh/(m ² ·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle²		
se-Wert	0,85 W/(m ² ·K)	0,55 W/(m ² ·K)
Sonnenlichter Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten		

Für Energiebedarfsberechnungen verwendete Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 31 GEG: "Modellgebäudeverfahren"

☒ Vereinfachungen nach § 90 Absatz 1 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 226,7 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³ ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☒ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erhöhpunkte nach § 71 Absatz 1, 2, 4 und 5 in Verbindung mit § 77b bis in GEG⁴

- ☐ Heizungsanlage (Wärmepumpe) (§ 71a)
- ☐ Wärmepumpe (§ 71a)
- ☐ Solarthermische Anlage (§ 71a)
- ☐ Solarthermische Anlage (§ 71a)
- ☐ Wärmepumpen-Heizung (§ 71a)
- ☐ Solarthermische-Heizung (§ 71a)
- ☐ Solarthermische-Heizung (§ 71a)
- ☐ Solarthermische-Heizung (§ 71a)
- ☐ Solarthermische-Heizung (§ 71a)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anzahl der Einzeleinrichtungen	Anzahl der Anlagen ⁵	Anzahl der Anlagen ⁶
Summe			
Anzahl EE: %			

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁷

Art der erneuerbaren Energie	Anzahl der Einzeleinrichtungen	Anzahl der Anlagen ⁵	Anzahl der Anlagen ⁶
Summe			
Anzahl EE: %			

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴


Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen unterschiedlicher Randbedingungen führen die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Werte können von den tatsächlichen Werten nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenfläche (A_G), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes, abweichen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur im Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 90 Absatz 2 GEG

³ Mehrfachnutzung möglich

⁴ EE: Einzeleinrichtung, WEG: Mehrzeleinrichtung

⁵ Anzahl der Einzeleinrichtungen an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anzahl EE an der Wärmebereitstellung der Einzeleinrichtungen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nordweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Erbschaftnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt wurden und über eine Übergangsregelung unterliegen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anzahl EE an der Wärmebereitstellung oder der Wärme-Rückenergiebedarf

Hofmann Software AG, Energieberater 13.02

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.