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

Am Hang 1, 24223 Schwentinental
€ 525.000,--

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

Daten und Fakten

Wohnfläche	ca. 162 m²
EG: ca. 98 m², DG: ca. 64 m²	
Grundstücksgröße	800 m²
Baujahr	1968
Vollkeller (beheizbar)	ca. 100 m²
Zimmer	7
Garage	1
Stellplätze	2-3
Gaszentralheizung	2018
Kaminofen	2018
Einbauküche	
Rollläden (teilweise elektrisch)	ca. 26 m²
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 € 6.000 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.

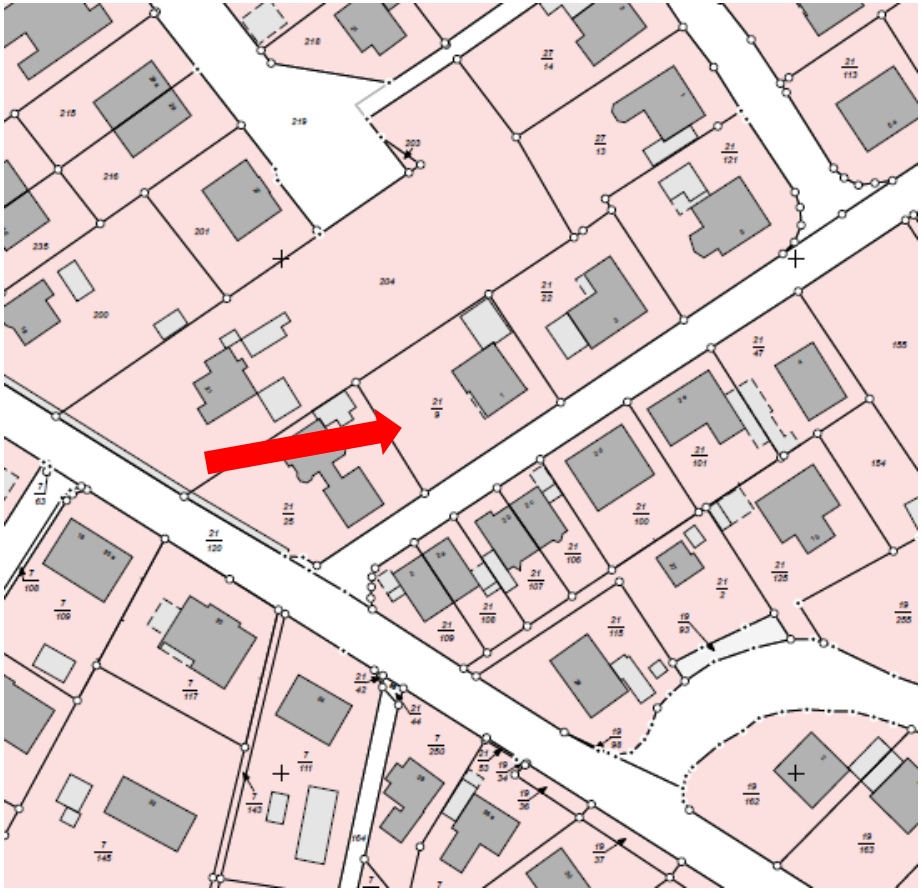
Ein Haus, das mehr bietet als Fläche.

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

Wildpark Schwentinental
Rosensee
Schwentine
Jahnstraße
Parkplatz
zeitlos schön
Zur Schwentine
Am Rosensee
Uttoxeter-Halle
Spielplatz
Lichtmeditation
Am Hang
Elsa-Brandström-Straße
Fridtjof-Nansen-Straße
Klaus Brandt
Sprachbildung/
Sprachförderung im...
Bundesstraße 202

Heitmann
IMMOBILIEN
Nach Hause - und los!

Bilder sagen mehr als Worte

Wohn-Essbereich

Diele/Flur

Küche

Duschbad EG

Heitmann
IMMOBILIEN
Nach Hause - und los!

Bilder sagen mehr als Worte

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

Arbeitszimmer

Schlafzimmer

Treppenaufgang

Galerie

Gästezimmer

Flur im DG

Wohnbereich DG

Zimmer DG

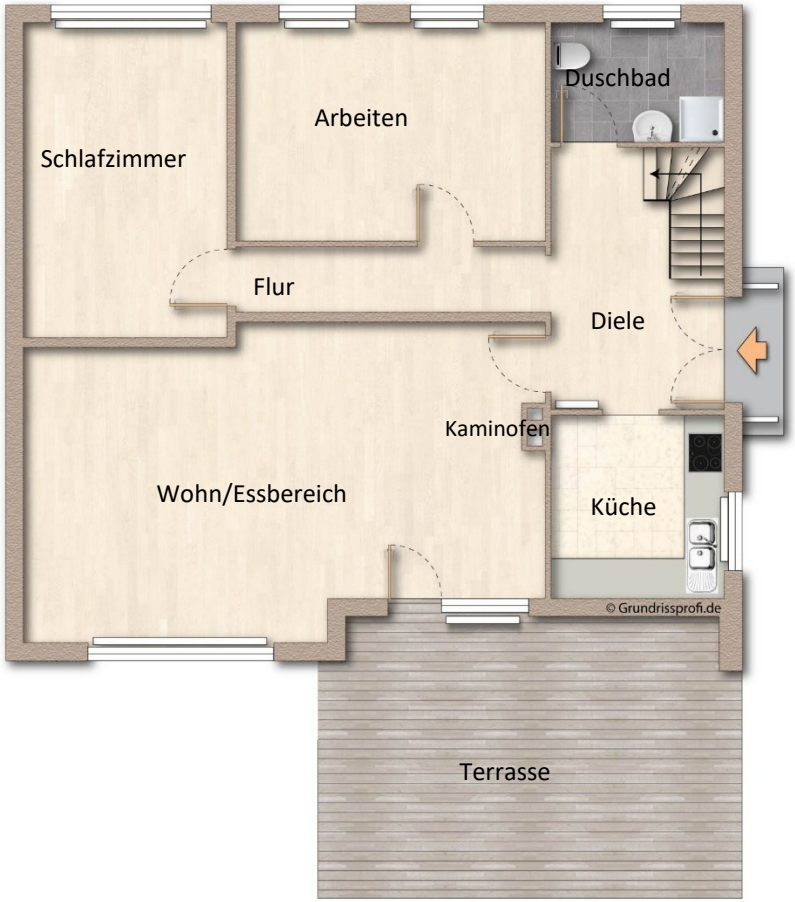
Duschbad DG

Küche DG

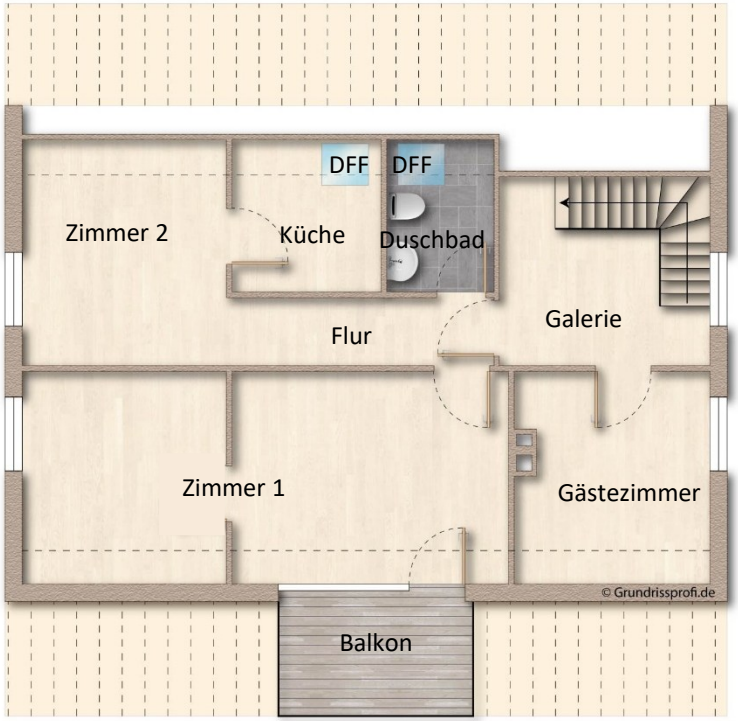
Balkon

Der GRUNDRISS

Erdgeschoss

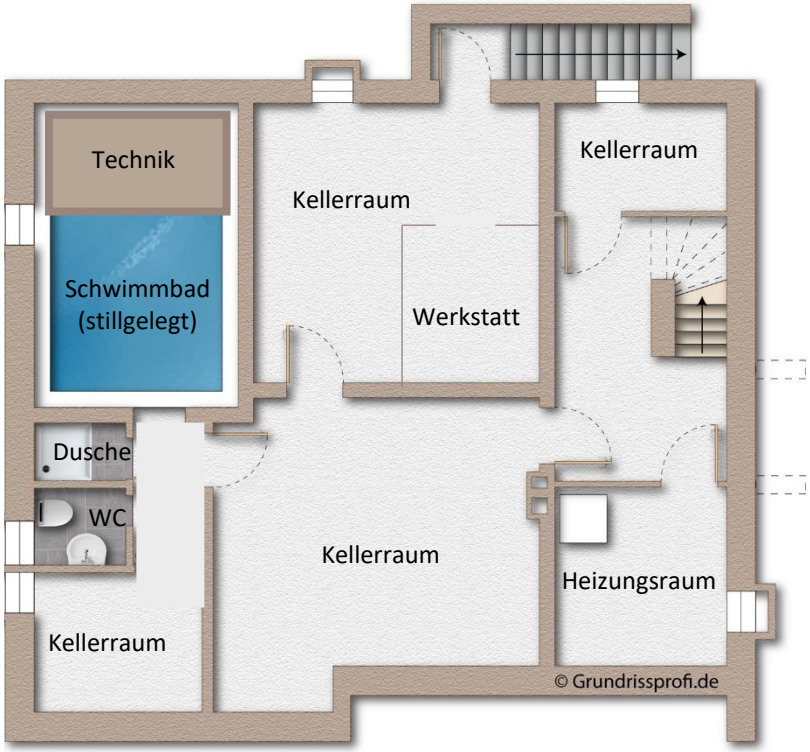


Dachgeschoss



Der GRUNDRISS

Keller

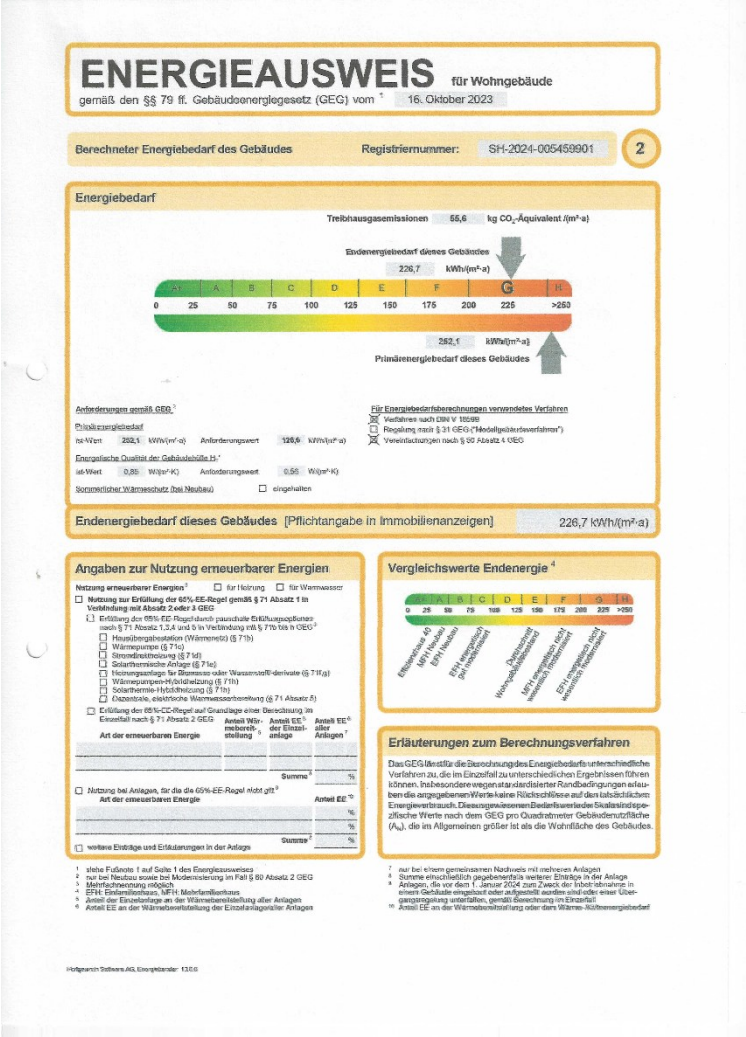


Die Wohn- und Nutzfläche

Erdgeschoss			Dachgeschoss		
Wohn-Essbereich	ca.	34 m²	Gäste	ca.	10 m²
Küche	ca.	8 m²	Galerie	ca.	8 m²
Flur	ca.	15 m²	Zimmer 1	ca.	24 m²
Eltern	ca.	15 m²	Zimmer 2	ca.	19 m²
Arbeiten	ca.	15 m²	Duschbad	ca.	2 m²
Duschbad	ca.	5 m²	Balkon 25%	ca.	1 m²
Terrasse 25%	ca.	6 m²			
Summe	ca.	98 m²		ca.	64 m²
Gesamtwohnfläche	**ca.**	**162 m²**			

Heitmann IMMOBILIEN
Nach Hause - und los!

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 CO_2-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 226,7 kWh/(m²·a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

282,1 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG [1]

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 282,1 kWh/(m²·a) Anforderungswert 126,6 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T [1]

Ist-Wert 0,55 W/(m²·K) Anforderungswert 0,55 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

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

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien [2] ☐ 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 Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG [3]

- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
- ☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
- ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
- ☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)
- ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 8)

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

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung [5]	Anteil EE [6] der Einzelanlage	Anteil EE [6] aller Anlagen [7]
		Summe [8]	%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt [9]

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE [10]
	%
	%
Summe [8]	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie [4]

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 | Durchschnittliches Wohngebäudebestand | MFH energetisch durch wenerlich modernisiert | EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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. Dieses gewährleisten Bedarfswerte der Skalaindizes energetische 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 Mehrfachnennung möglich
4 EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
5 Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
6 Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen
7 auf bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
8 Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
9 Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
10 Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kältenergiebedarf

Hottgenroth Software AG, Energieausweis 13.0.6

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.