

Viel Raum. Viel Licht. Feldrandlage. Energieeffizienz A+

Hauptstraße 46, 22959 Linau
599.000,00 €



Daten und Fakten

Wohnfläche	ca. 180 m ²
Grundstücksgröße	720 m ²
Baujahr	2002
Bauweise	Holzständerwerk
Heizung - Wärmepumpe	2023
PV-Anlage mit Speicher (16 kWh)	2018/2023
Fußbodenheizung	
Zimmer	5
Teilkeller	ca.52 m ² / massiv
Wasserenthärtungsanlage	
Zisterne für Gartenwasser	4.500 l
Kaminofen	
große Süd-Terrasse teilweise überdacht	
Sauna	
Gartenhaus	
Garage + Carport	
Weitere Stellplätze vor dem Haus	
Glasfaseranschluß	
Maklercourtage	3,25% inkl. MwSt.
Übergabe	nach Vereinbarung

Das könnte Ihr Zuhause werden....

Ihr neues Zuhause: Natürlich wohnen – energieeffizient leben

Willkommen in einem Haus, das Geborgenheit und Natürlichkeit ausstrahlt – ein echtes Familiennest, in dem Holz nicht nur Baustoff, sondern Lebensgefühl ist. Wer die Wärme und Ruhe eines Holzhauses schätzt, wird sich hier sofort verlieben.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Landhausküche. Bodentiefe Fenster lassen Licht und Natur in die Räume strömen, während die charmante Balkendecke für unvergleichliche Gemütlichkeit sorgt. Der Kaminofen im Wohnzimmer lädt zu kuscheligen Abenden ein. Praktisch und durchdacht: ein Hauswirtschaftsraum mit Außentür, ein Arbeitszimmer sowie ein Gäste-Duschbad runden diese Ebene ab.

Das Dachgeschoss ist ein Ort des Rückzugs und der Entspannung: Drei helle Zimmer mit Loggia oder Balkon bieten viel Raum für die ganze Familie. Die große Galerie schafft Weite und ein helles Ambiente. Das komfortable Vollbad macht die Etage komplett und lädt zu entspannten Wellnessmomenten ein.

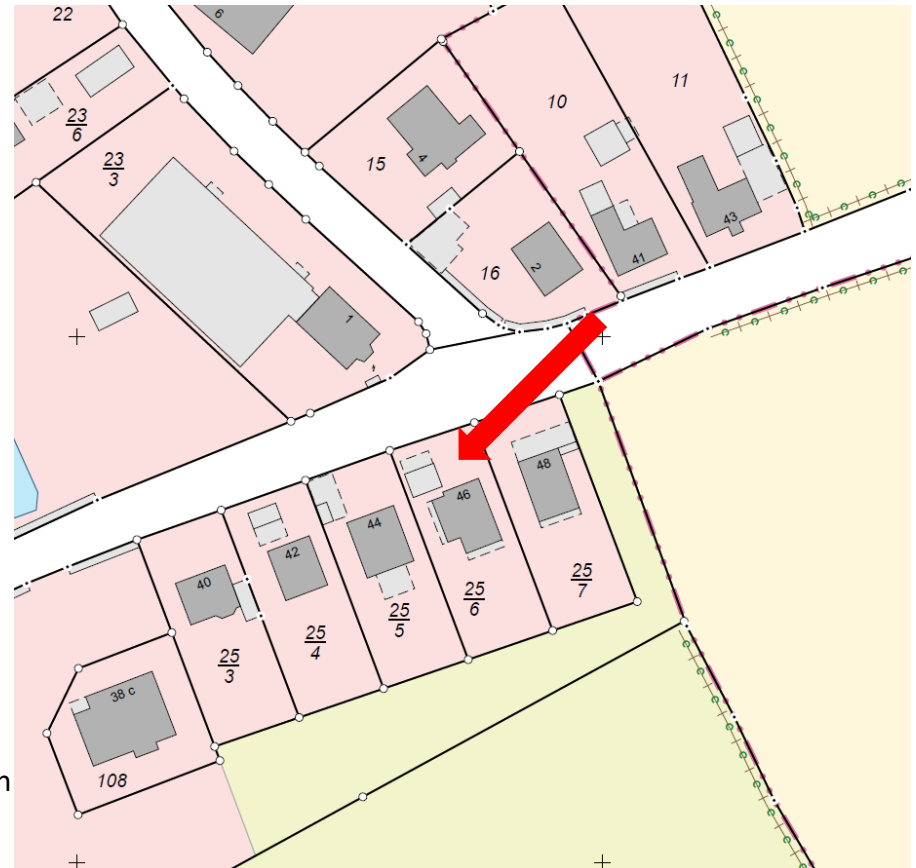
Auch im Untergeschoss bleiben keine Wünsche offen – der teilunterkellerte Bereich ist massiv gebaut und beherbergt eine Sauna sowie einen vielseitig nutzbaren Hobbyraum.

Der Außenbereich überzeugt mit einem pflegeleicht angelegten Garten in ruhiger Feldrandlage. Auf der großzügigen Süd- und Westterrasse – teilweise überdacht – genießen Sie Sonne und Natur zu jeder Tageszeit. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage, ein Carport und weitere Stellplätze zur Verfügung.

Technisch ist das Haus bestens gerüstet: Die moderne Wärmepumpe (2023) mit Fußbodenheizung sorgt für effiziente Wärme, während die Photovoltaikanlage (2018 + 2023) mit 16 kWh Speicher den nachhaltigen Energiebedarf deckt. Glasierte Dachpfannen, eine 4.500 Liter-Wasserzisterne für die Gartenbewässerung, eine Entkalkungsanlage für Trinkwasser und ein praktisches Gartenhaus ergänzen die Ausstattung.
Ein Zuhause, das Natürlichkeit, Komfort und Nachhaltigkeit vereint – hier können Sie Wurzeln schlagen.

LAGE

- Idyllischer Ort im Kreis Herzogtum Lauenburg (Schleswig-Holstein)
- Ruhige, naturnahe Lage mit hohem Erholungswert
- Viele Freizeitmöglichkeiten wie Spaziergänge und Radtouren im Grünen
- Besonders familienfreundlich
- Kindergarten im Ort – kurze Wege für junge Familien
- Schulen in Trittau und Sandesneben gut erreichbar
- Sehr gute Verkehrsanbindung über B404 und B75
- Hamburg und Lübeck ca. 30–40 Minuten mit dem Auto
- A1 ebenfalls gut erreichbar
- Busanbindung für Pendler und Schüler in die umliegenden Orte vorhanden



Bilder sagen mehr als Worte



Bilder sagen mehr als Worte





Wohn-Essbereich



Bilder sagen mehr als Worte



Bilder sagen mehr als Worte



Schlafzimmer



Gästebad



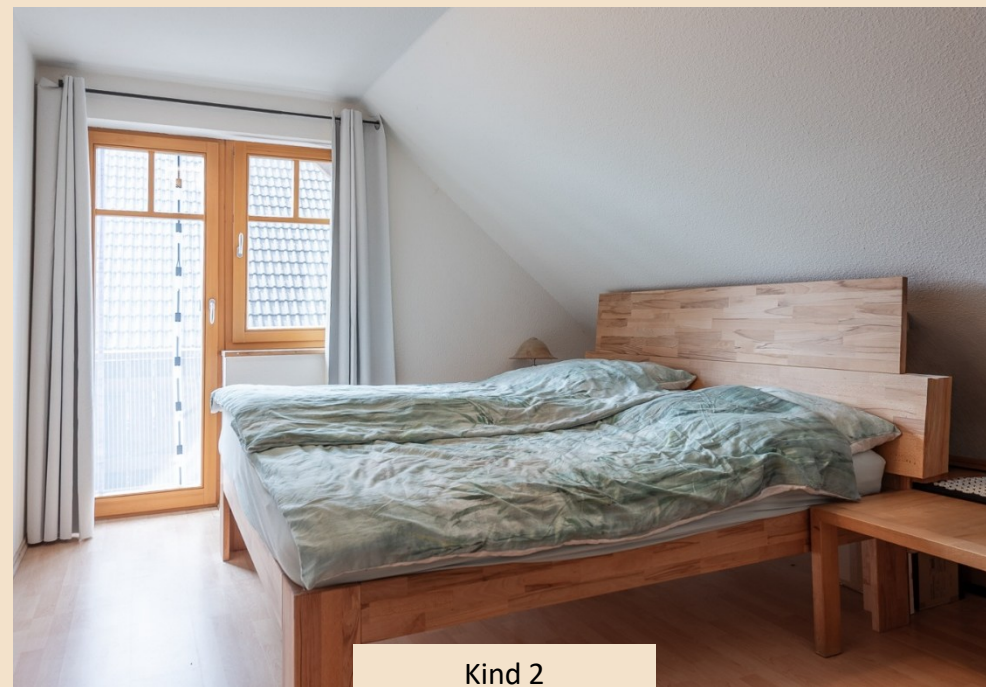
Bad

Bilder sagen mehr als Worte

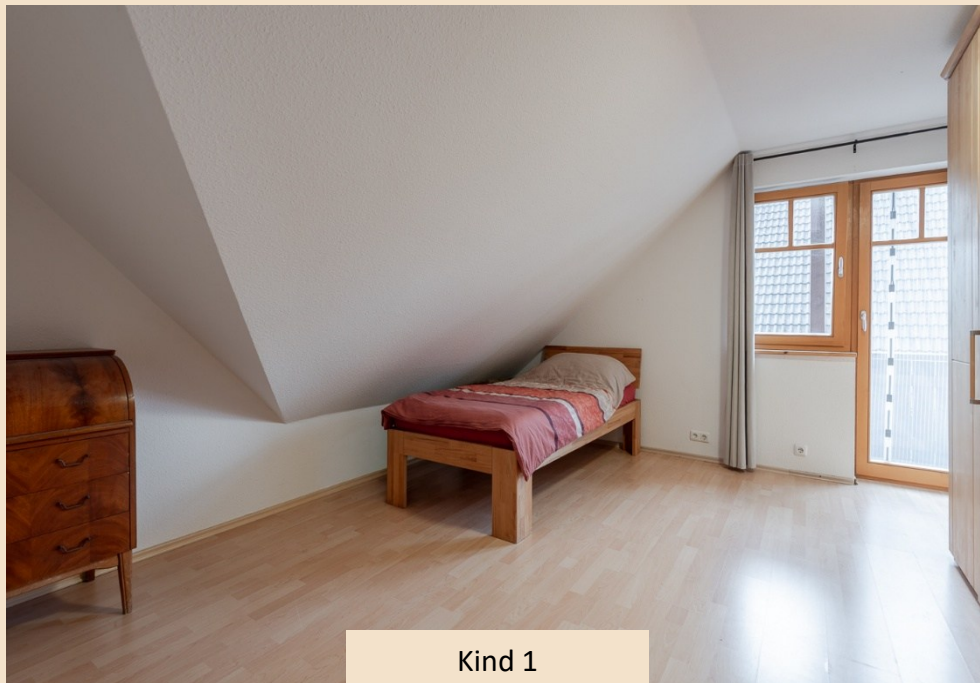




Arbeitszimmer



Kind 2



Kind 1



Bilder sagen mehr als Worte



Sauna - Hobby

Bilder sagen mehr als Worte



Der GRUNDRISS

Erdgeschoss

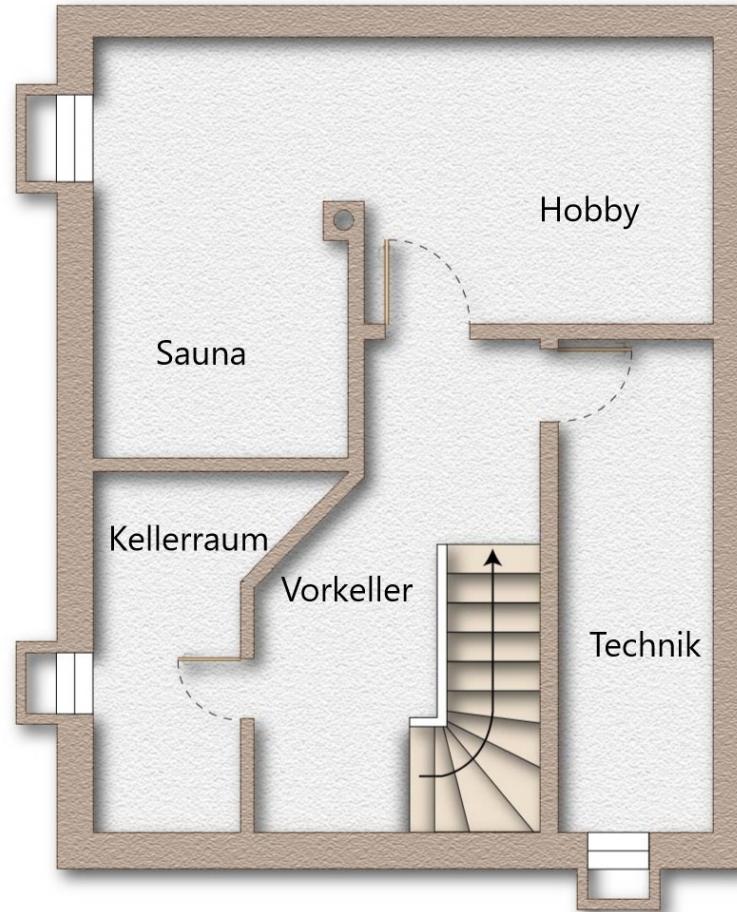


Dachgeschoss



Der GRUNDRISS

Keller



Die Wohnfläche

Erdgeschoss		Dachgeschoss	
Wohn-Essbereich	ca. 46 m ²	Schlafzimmer	ca. 18 m ²
Küche	ca. 12 m ²	Kind 1	ca. 13 m ²
HWR	ca. 9 m ²	Kind 2	ca. 13 m ²
Gäste-WC	ca. 3 m ²	Galerie	ca. 9 m ²
Arbeitszimmer	ca. 10 m ²	Bad	ca. 8 m ²
Diele	ca. 9 m ²	Flur	ca. 6 m ²
Terrasse 25%	ca. 20 m ²	Loggia/Balkon 25%	ca. 4 m ²
Summe	ca. 109 m ²		ca. 71 m ²
Gesamtwohnfläche	ca. 180 m²		

Der Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

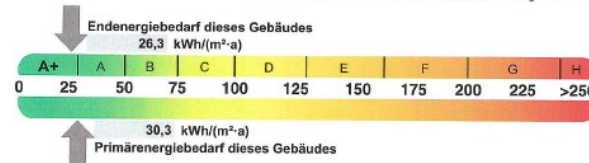
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: SH-2022-004066500

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 11,99 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Anforderungen gemäß GEG³

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H₁⁴

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert 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] 26,3 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

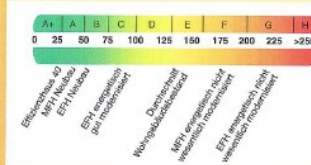
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	0 %	0 %
	0 %	0 %
Summe:	0 %	0 %

Maßnahmen zur Einsparung³

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 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 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.

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.