

Lage die begeistert: Einfamilienhaus mit Gartenjuwel in Bestlage

Am Hang 1, 24223 Schwentinental

€ 525.000,--



Daten und Fakten

| | |
|---------------------------------------|------------------------|
| Wohnfläche | ca. 162 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 bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Eigennutzung, Mehrgenerationenwohnen oder Arbeiten und Wohnen unter einem Dach. Ein Pluspunkt für alle, die Flexibilität schätzen.

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.

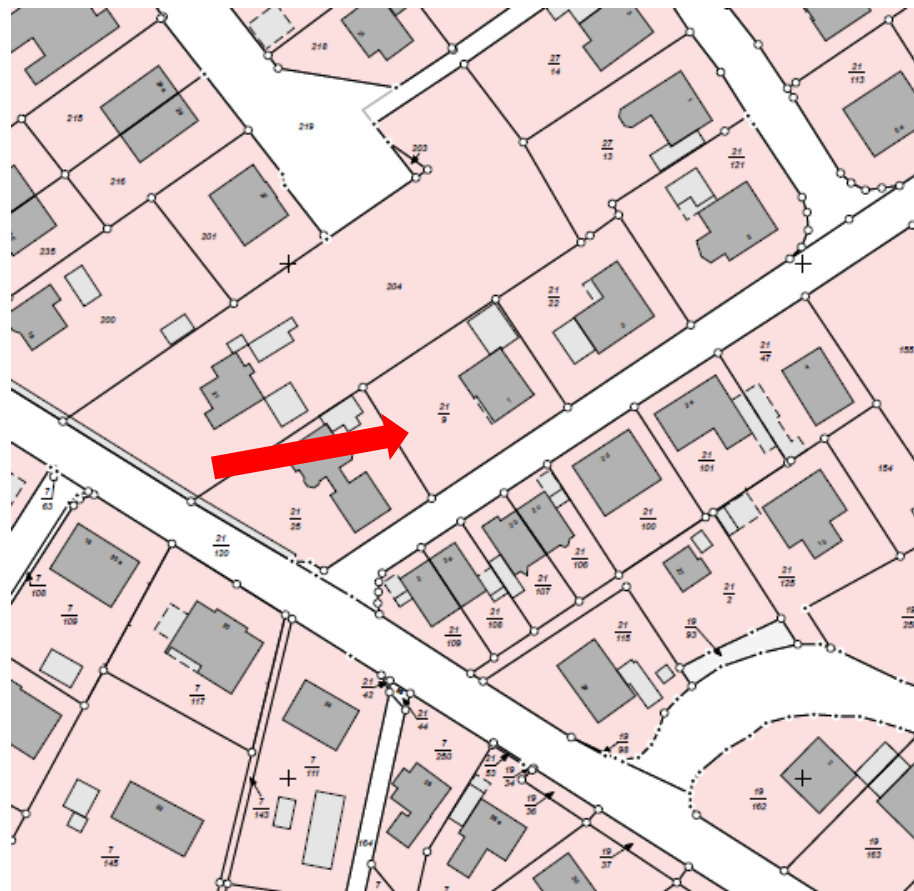
Ein Haus, das mehr bietet als Fläche.

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

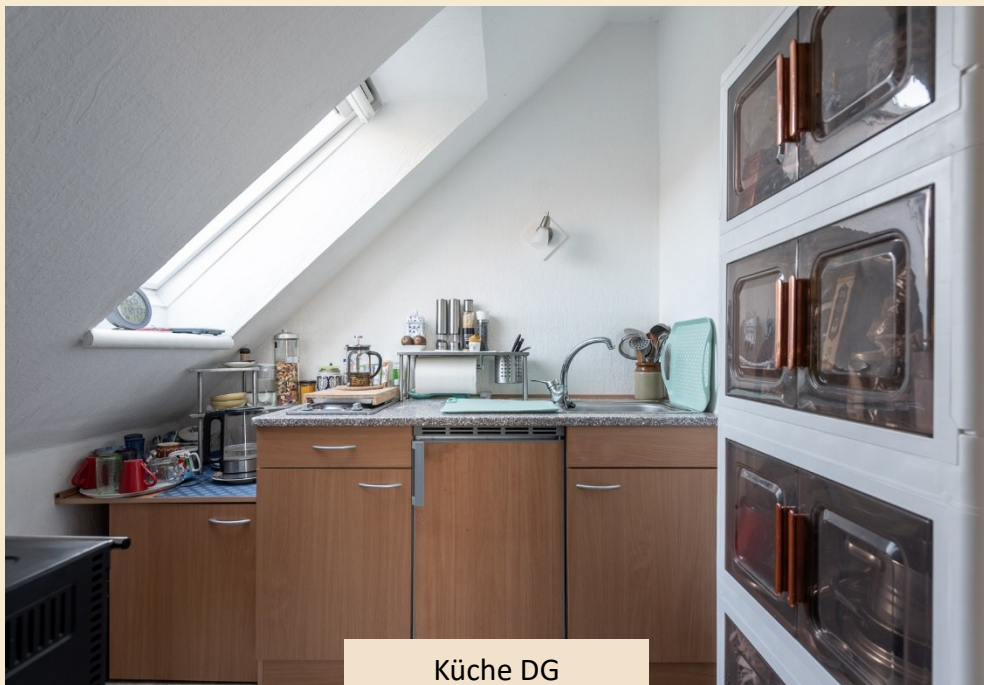




Zimmer DG



Duschbad DG



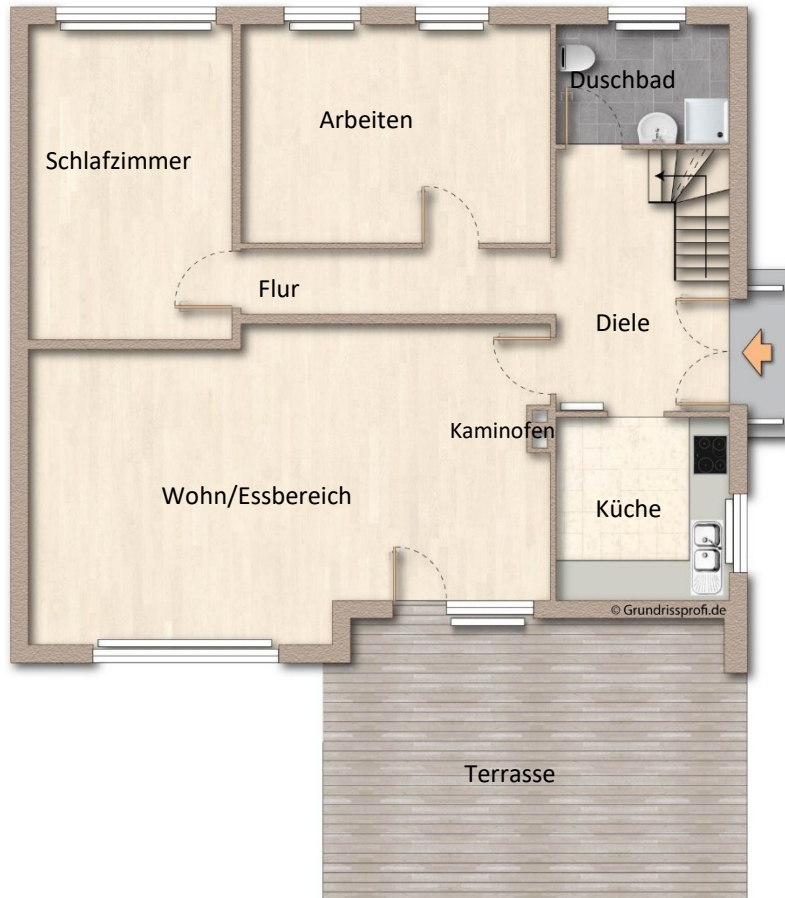
Küche DG



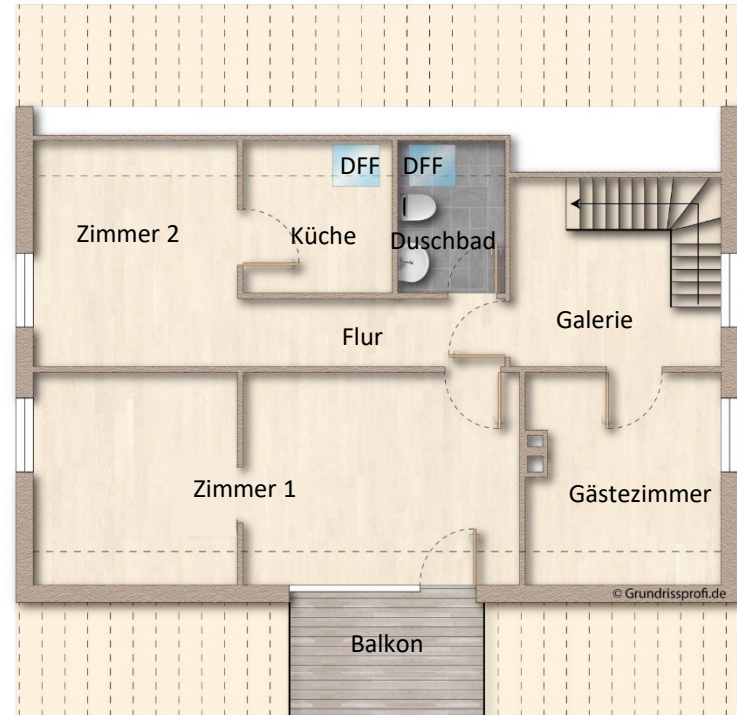
Balkon

Der GRUNDRISS

Erdgeschoss

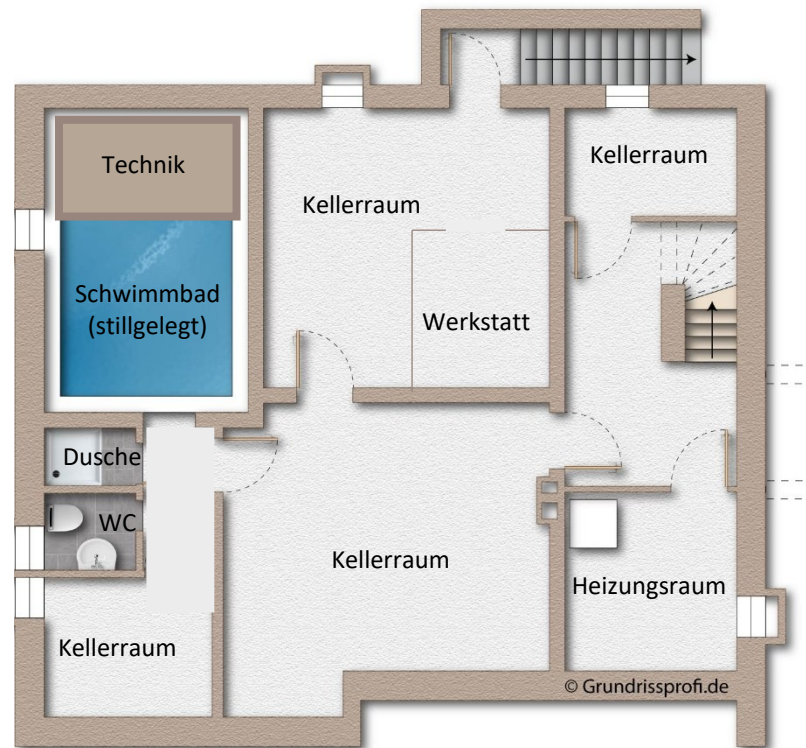


Dachgeschoss



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

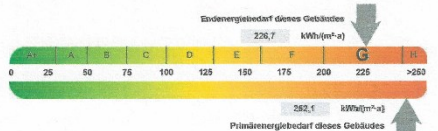
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registrierungsnummer: SH-2024-005459901 **2**

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 55,6 kg CO₂-Äquivalente/(m²·a)

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



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
282,1 kWh/(m²·a)

Änderungen gemäß GEG¹

Endenergiebedarf Vollständig mit Absatz 2 oder 3 GEG Anforderungswert 126,6 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle² $\eta_{\text{t-Wert}}$ 0,85 W/(m²·K) Anforderungswert 0,55 W/(m²·K)

Sonnenschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 18999
 Rechenweg nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
 Vereinfachungen nach § 50 Absatz 1 UEG

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 60% EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 im Einklang mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 60% EE-Regel durch pauschale Erhaltungspausen nach § 71 Absatz 1,2,4 und 5 in Verbindung mit § 77b bis h GEG⁴

Hauptregelenergie (Wärmepumpe) (§ 71b)

Wärmepumpe (§ 71c)

Solarthermische Anlage (§ 71d)

Solarstromerzeugung (§ 71e)

Solarthermie-Hybridheizung (§ 71f)

Solarthermie-Hybridheizung (§ 71g)

Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)

Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)

Chemische, elektrische Wärmespeicherung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 60% EE-Regel auf Grundlage einer Dersicherung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

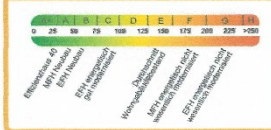
| Art der erneuerbaren Energie | Anteil Wärmeeinstellung ⁵ | Anteil EE ⁶ | Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷ |
|------------------------------|--------------------------------------|------------------------|---|
| | | | |
| Summe | | | |

Nutzung bei Anlagen, für die die 60% EE-Regel nicht gilt⁸

| Art der erneuerbaren Energie | Anteil EE ⁶ |
|------------------------------|------------------------|
| | |
| Summe | |

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 sind neben den angegebenen Werten keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch, Energiegewinnen, Bauteil- oder Endenergiekennwerte 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 im Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 50 Absatz 2 GEG
3 Mehrfachnutzung möglich
4 EE = Erdenergie aus geothermischen, oberflächennahen oder aus der Luft entnommenen Wärmeenergie
5 Anteil der Einzelanlage an der Wärmeeinstellung aller Anlagen
6 Anteil EE an der Wärmeeinstellung der Einzelanlage oder der Wärmeeinstellung aller Anlagen
7 nur bei einem gemeinsamen Nordweis mit mehreren Anlagen
8 Systeme einschließlich eingebauter weiterer Einträge in der Anlage
9 Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt wurden und/oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
10 Anteil EE an der Wärmeeinstellung oder der Wärmeeinstellung aller Anlagen

Hofmann Dübbers AG, Energieberater 1326

Heitmann Immobilien

Tel.: 04102 – 82 34 44

info@HeitmannImmobilien.de

www.HeitmannImmobilien.de

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.