

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Großensee

### Privat-Charmannte Doppelhaushälfte (Bj. 2020)



Objekt-Nr. **OM-295238**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **539.000 €**

22946 Großensee  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	277,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.12.2024
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	111,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	7,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne Doppelhaushälfte wurde 2020 gebaut und 2021 fertiggestellt. Sie zeichnet sich durch ihre zeitgemäße Gestaltung und den erstklassigen Wohnkomfort aus. Mit großzügigen ca. 111 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zusätzlichen ca. 7 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet sie ein gemütliches Zuhause für anspruchsvolle Bewohner oder Familien. Obwohl sie bereits genutzt wurde, ist das Haus in einem hervorragenden Zustand, ohne größere Mängel oder Schäden. Die Bauqualität ist hochwertig, und alle wichtigen Funktionen und Einrichtungen sind einwandfrei funktionstüchtig.

Das Haus erstreckt sich über drei Etagen und überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, der fünf Zimmer umfasst: ein einladendes Wohnzimmer, eine moderne Küche, drei gemütliche Schlafzimmer, ein elegantes Badezimmer und ein Gäste-WC. Die hochwertige Ausstattung lässt keine Wünsche offen, von der erstklassigen Einbauküche mit Markengeräten bis zu den praktischen Details wie Plissees und Fliegengittern an allen Fenstern.

Die sonnige Südterrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, während zwei Stellplätze für Fahrzeuge und eine Wallbox für Elektroautos den modernen Lebensstil unterstreichen. Zusätzlich bieten ein Gartenhaus und ein Außenstellraum reichlich Stauraum und Möglichkeiten zur Organisation.

Die beeindruckende energetische Effizienz dieses Hauses zeigt sich in seiner Energieeffizienzklasse A und einem bemerkenswert niedrigen Verbrauch von lediglich 39 kWh/(m<sup>2</sup>·a). Um diesen hohen Standard zu erreichen, setzt das Haus auf fortschrittliche LUNOS Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung in den Etagen Erdgeschoss, Dachgeschoss und sogar im ausgebauten Spitzboden. Durch diese innovative Technologie können etwa 91 % der in der Luft enthaltenen Heizenergie zurückgewonnen werden. Diese Effizienz wird zusätzlich durch eine moderne Erdgas-Heizung aus dem Jahr 2021 unterstützt, die nicht nur für wohlige Wärme sorgt, sondern auch zu vergleichsweise geringen jährlichen Gaskosten von aktuell nur 387 Euro führt.

Diese exklusive Immobilie bietet eine einmalige Gelegenheit, modernen und komfortablen Lebensstil in einer der begehrtesten Wohngegenden von Großensee zu genießen. Der nahegelegene Großensee lädt zu erholsamen Spaziergängen und Naturerlebnissen ein und komplettiert das perfekte Bild dieses außergewöhnlichen Zuhauses.

## Ausstattung

- Ruhige, zentrale Lage in Großensee.
- Kurzer Weg (5 Minuten zu Fuß) zum Großensee zur Badestelle.
- Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten (Siemens und Sharp).
- Alle Fenster mit Plissees und Fliegengittern.
- Wallbox für Elektroauto vorhanden.
- Alles ist vorbereitet für eine elektrische Markise.
- Es gibt zwei Außensteckdosen.
- Gartenhaus für zusätzlichen Stauraum.
- Niedrige jährliche Warm-Nebenkosten: aktuell nur 1448 Euro pro Jahr (inklusive Steuern, Versicherung, Müll, Wasser und Gas), entspricht 120 Euro pro Monat ohne Strom.
- Teilweise Übernahme von aktuellem Kredit und KfW-Darlehen aus 2021 zu günstigen Konditionen möglich (Prüfung erforderlich).

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Bei ernsthaftem Interesse hinterlassen Sie uns bitte Ihre Kontaktdaten (Name, Telefon und E-Mail Adresse), damit wir Ihnen ein Exposé mit der Adresse, zusätzlichen Bildern und dem Energieausweis zusenden können. Bitte beachten Sie, dass Besichtigungen nur nach Bestätigung der Bonität möglich sind.

## Lage

Großensee, ein malerischer Wohnort im Kreis Stormarn in Schleswig-Holstein, ist mit seinen ca. 1.700 Einwohnern eine charmante Gemeinde, die sich durch ihre landschaftliche Schönheit auszeichnet. Umgeben von üppigen Wäldern, grünen Auen und dem idyllischen Großensee, ist die Region weit über die Grenzen des Kreises hinaus für ihre Naturschönheit bekannt und beliebt.

Die Lage von Großensee bietet den Bewohnern ein perfektes Gleichgewicht zwischen ländlicher Idylle und urbaner Anbindung. Die Nähe zur Autobahn A24/A1 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Hamburger Innenstadt, von Lübeck und den Ostseebädern. Darüber hinaus sorgen eine U-Bahnhaltestelle in Großhansdorf, Regionalbahnen in Ahrensburg und Rahlstedt sowie eine Bushaltestelle im Ort für eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

In Großensee und der näheren Umgebung finden Bewohner eine Vielzahl von Annehmlichkeiten vor. Zahlreiche Restaurants, ein traditioneller Bäcker mit frischem Brot und Brötchen, eine Hausarztpraxis und ein Kindergarten mit Ganztagesbetreuung tragen zum hohen Lebensstandard bei. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie Restaurants und Cafés sind in den umliegenden Orten Trittau, Lütjensee, Ahrensburg und Großhansdorf leicht zu erreichen.

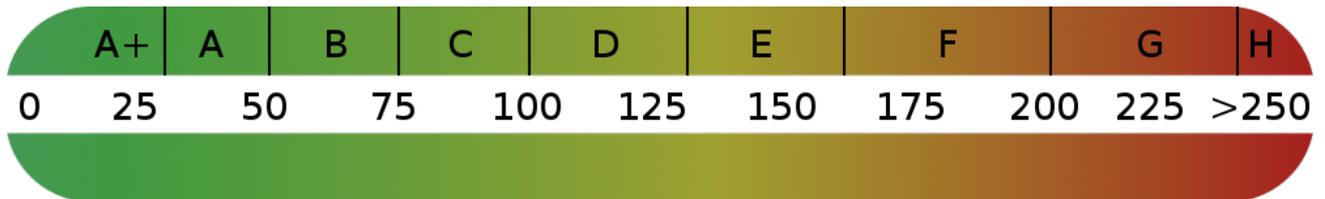
Für Freizeitaktivitäten bietet Großensee eine Vielzahl von Möglichkeiten. Der Badensee mit ausgezeichneter Wasserqualität ist ein beliebter Treffpunkt für Wassersport und Erholung. Darüber hinaus gibt es einen Tennisclub, Reiterhöfe, einen Sportverein und sogar einen Golfplatz, die vielfältige Freizeitmöglichkeiten für die Bewohner bieten. Insgesamt ist Großensee ein idyllischer Wohnort, der eine hohe Lebensqualität und eine enge Verbindung zur Natur bietet, ohne dabei auf die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens zu verzichten.

### **Infrastruktur:**

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	39,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Essbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Bad



Bad 2

# Exposé - Galerie

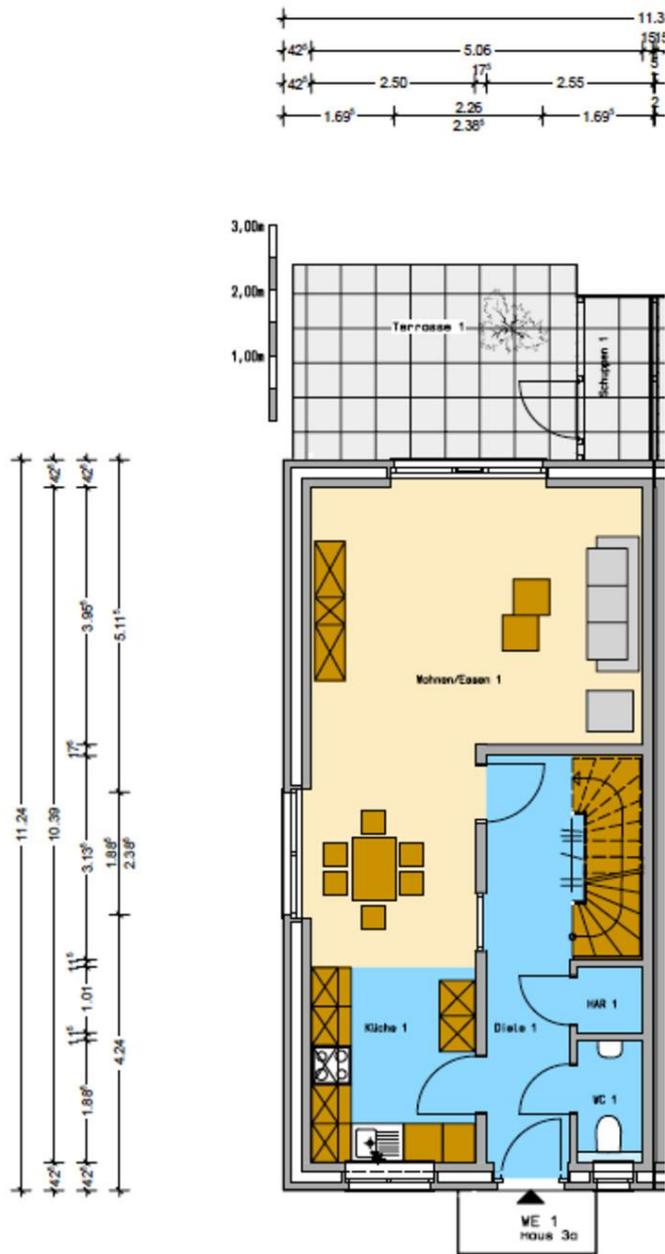


linke Haushälfte

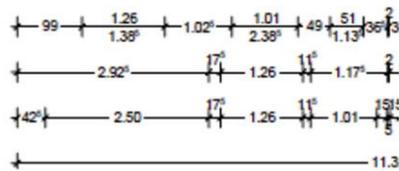


Terrasse

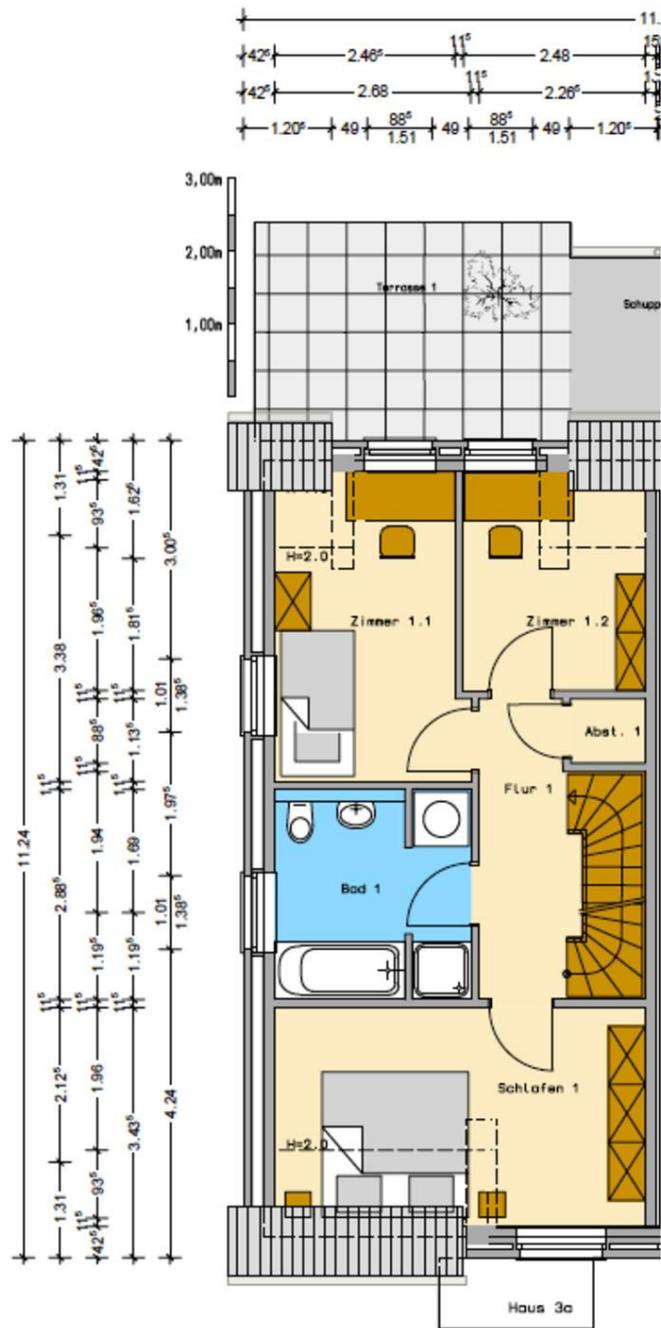
# Exposé - Grundrisse



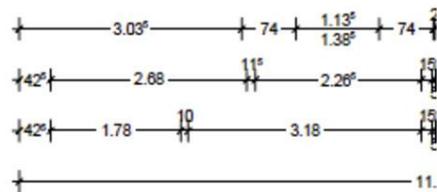
Erdgeschoss



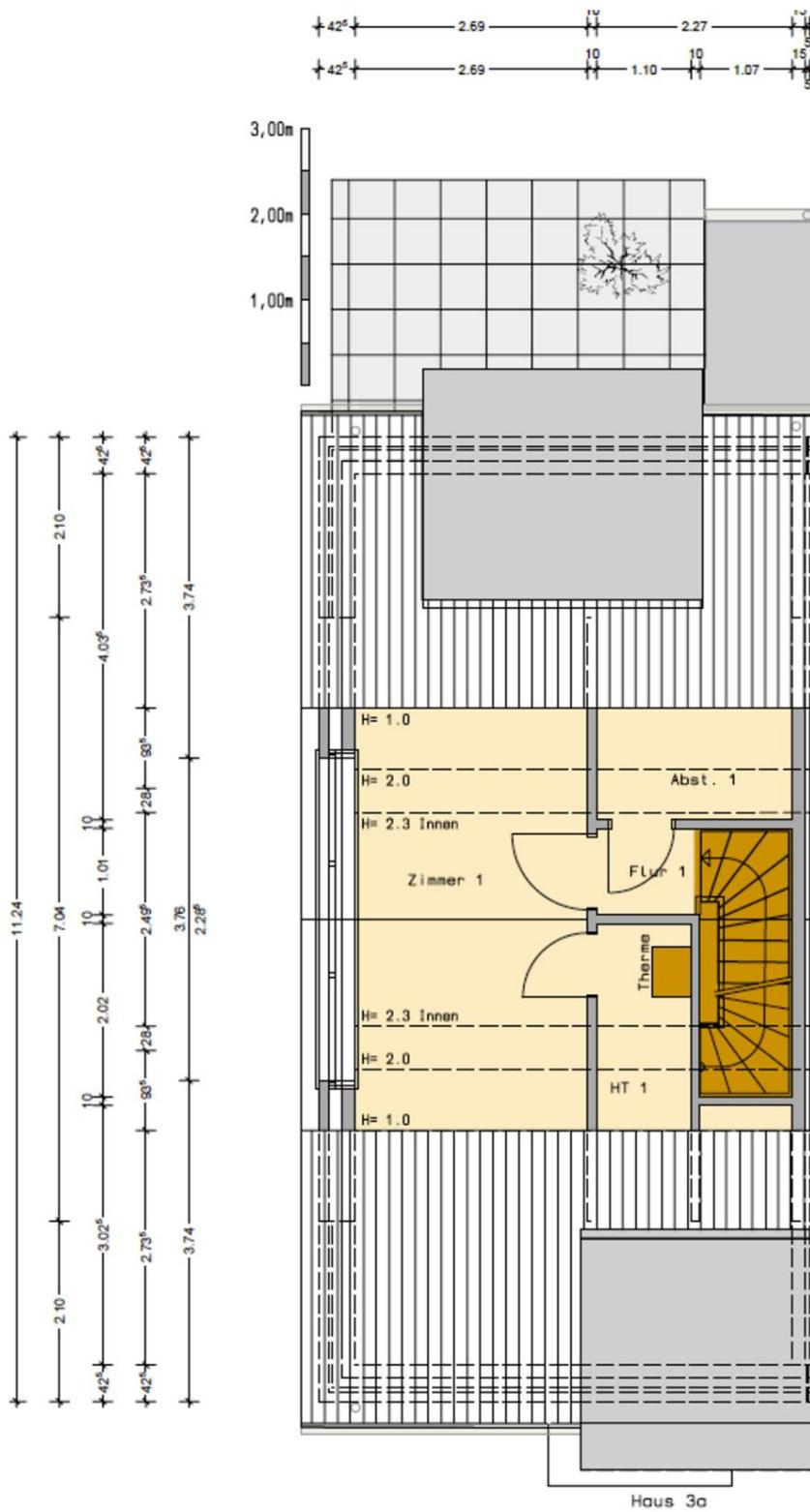
# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss



# Exposé - Grundrisse



Spitzboden