

## Ihre Suche hat ein Ende! Neubau - ebenerdig, 90m<sup>2</sup>, 3 Zimmer



### Objektkriterien

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Immobilientyp     | Verkauf - Wohnen      |
| Objekt-Nummer     | MJ-811                |
| Kategorie         | Neubau                |
| Straße            | Grot Koppel 43 b      |
| Straße            | Grot Koppel 43 b      |
| Ort               | 25584 Holstenniendorf |
| Baujahr           | 2023                  |
| Wohnfläche        | 90 m <sup>2</sup>     |
| Grundstücksfläche | 469 m <sup>2</sup>    |
| Zimmer            | 3                     |

### Konditionen

|                  |                |
|------------------|----------------|
| Kaufpreis        | 329.000,00 €   |
| Courtage Details | Provisionsfrei |

### Ansprechpartner

|                 |                             |
|-----------------|-----------------------------|
| Ansprechpartner | Herr Janzen                 |
| E-Mail-Adresse  | info@weissert-immobilien.de |
| Telefonnummer   | 04821 - 900 8230            |

Beschreibung ERSTBEZUG - Der barrierefreie Doppelhaus-Bungalow befindet sich in ruhiger Lage in einem gepflegten Neubaugebiet in Holstennendorf.

Auf dem ca. 469m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich neben dem Haus eine gepflasterte Auffahrt mit PKW-Stellplatz sowie eine Wallbox zum Aufladen Ihres Elektro-Autos. Das Haus mit einer zeitlosen Koinerfassade wurde im Jahr 2022/2023 in massiver Bauweise "Stein auf Stein" errichtet.

Die gepflegte Außenanlage lädt zum Wohlfühlen ein. Die sonnige, überdachte Terrasse ist nach Süden ausgerichtet. Hier kann man den Tag bei einem Glas Wein ausklingen lassen. Auch der Eingangsbereich ist überdacht, so dass Sie trockenen Fußes Zugang zum Haus haben.

Die Immobilie hat eine Größe von ca. 90m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich auf 3 Zimmer verteilt. Darüber hinaus stehen Ihnen der nicht ausbaufähige Dachstuhl als Abstellfläche zur Verfügung. Aufgrund des Grundrisses eignet sich das Haus hervorragend für Paare und kleine Familien.

Innen präsentiert sich das Objekt in einem hochwertigen Ambiente und lässt sich barrierefrei betreten. Vom hellen Flur gelangen Sie in das hochwertige Duschbad, das helle Wohnzimmer mit moderner Einbauküche und bodentiefer Fensterfront sowie zwei Schlafzimmer und den großzügigen Haustechnik/Hauswirtschaftsraum. Alle Räume sind selbstverständlich mit einer Fußbodenheizung und Einzelraumregelung ausgestattet.

Gemütliche Kochabende mit der Familie, zu zweit oder mit Freunden. Die nagelneue, helle Markenküche im Landhaus-Stil ist vollständig ausgestattet. Vorhanden sind: ein erhöhter Backofen, ein Induktionsfeld mit Dunstabzug sowie ein Kühlschrank mit zusätzlichem Gefrierfach. Passend zur Küche sind auch sämtliche Innentüren als hochwertige Landhaus-Stiltüren ausgeführt. Stuckleisten und Hamburger-Profil-Fußleisten in allen Räumen runden das Bild ab.

Wohlfühlen im Bad: Das hochwertige Duschbad befindet sich in einem exklusiven Zustand. Zur Ausstattung gehören: großflächige Fliesen, Marken-Armaturen sowie



eine Walk-in-Dusche.

Außerdem gut zu wissen:

- Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe versorgt das Haus über eine Fußbodenheizung mit Wärme. Der Energiebedarf beträgt 16,80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) Energieeffizienzklasse A+
- Die Sohle verfügt über eine 8 cm Untersohlendämmung.
- Das Walmdach ist isoliert mit einer ca. 24 cm Geschossdecken-Dämmung aus Mineralwolle und mit schwarzen Tondachpfannen eingedeckt.
- Die Fassade ist mit einer ca. 14 cm dicken Kerndämmung aus Mineralwolle gedämmt.
- Bei den anthrazitfarbigen Fenster handelt es sich um energieeffiziente Kunststoff-Fenster mit 3-fach-Verglasung (U-Wert ca. 0,6 W/(m<sup>2</sup>-K). Alle Fenster und Terrassenelemente sind mit elektrischen Komfort-Rollläden ausgestattet.
- Die Wohnräume sind mit pflegeleichtem Vinyl-Boden belegt.
- Die moderne Elektroausstattung umfasst zahlreiche Steckdosen, Netzwerkdosen, Einbaustrahler (innen und außen) sowie eine Wallbox.

Die Immobilie kann ab sofort übergeben werden. Das Angebot ist für den Käufer provisionsfrei.

#### Lage

Holstenniendorf ist eine typische landwirtschaftliche geprägte Gemeinde im Kreis Steinburg, etwa 15 km nordwestlich von Itzehoe gelegen. Die ca. 400 Einwohner genießen die ruhige Lage inmitten der freien Natur. Zum Greifen nah liegt der Nord-Ostsee-Kanal, den Sie mit dem Fahrrad innerhalb 10 Minuten erreichen können. Eine Radtour entlang des Kanals ist ein beliebtes Freizeitvergnügen für Einheimische wie auch Touristen. Es werden bereits Ferienunterkünfte in der Gemeinde angeboten, denn die reine Luft und die Nähe zur Nordsee zieht auch Erholungssuchende auf Zeit an.

Kindergarten, Schule, Einzelhändler sowie ein Supermarkt sind in Wacken vorhanden, das ca. 3 km entfernt liegt. Ein umfangreicheres Angebot finden Sie in der Gemeinde Schenefeld, wo auch die Amtsverwaltung





ist. Für Berufspendler wird interessant sein, dass die Anschlussstelle zur A23 nur ca. 4 Fahrminuten von Holstenniendorf entfernt ist. So erreichen Sie bequem Ziele in Nord und Süd.

#### Sonstiges

Bitte haben Sie Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefon, E-Mail) bearbeitet werden können. Wir werden dann telefonisch oder per E-Mail mit Ihnen Kontakt aufnehmen. Mit Ihrer Anfrage und Übermittlung Ihrer Daten erklären Sie sich mit einer Kontaktaufnahme durch unser Büro einverstanden. Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich behandelt (gemäß DSGVO) und nicht an Dritte weitergegeben.

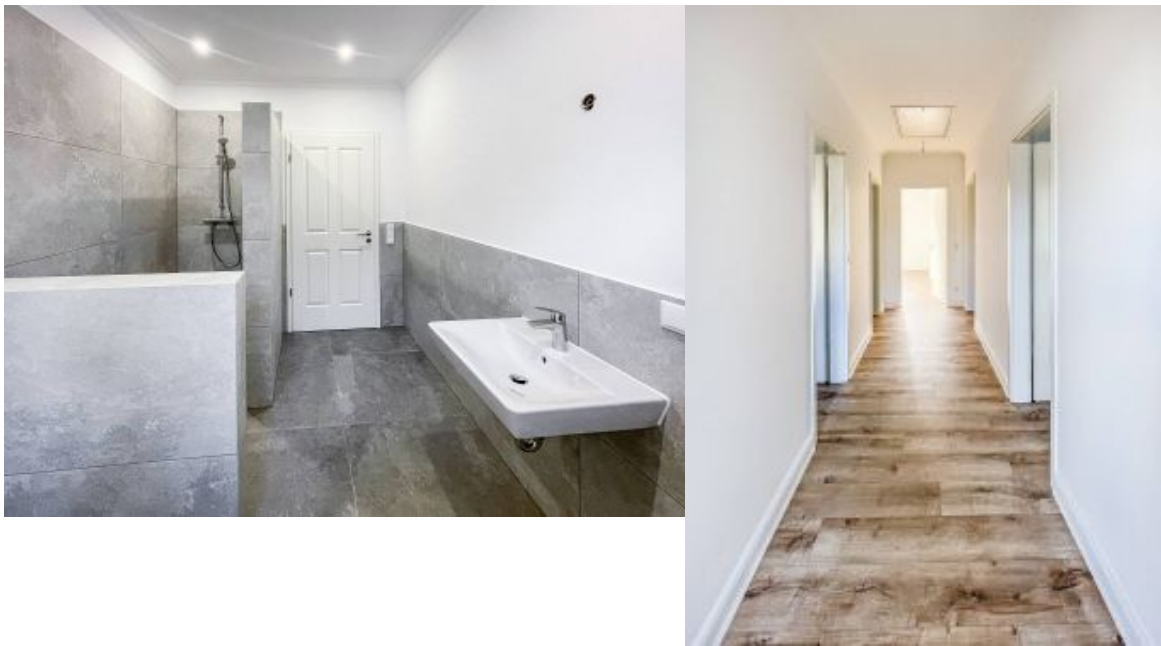
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen für Fragen gerne zur Verfügung. Neben diesem Angebot bieten wir Ihnen Unterstützung bei einer Finanzierung oder bauen auch auf Ihrem Grundstück Ihr Wunschhaus.

### Kontaktdaten

|                 |                             |
|-----------------|-----------------------------|
| Ansprechpartner | Herr Janzen                 |
| Telefonnummer   | 04821 - 900 8230            |
| E-Mail-Adresse  | info@weissert-immobilien.de |
| Webseite        |                             |
| Straße          | Edendorfer Straße 177       |
| Ort             | 25524 Itzehoe               |

### Weitere Ansichten







### Gewinne/Verluste monatlich

| Monat     | Gewinne [kWh/Monat] | Verluste [kWh/Monat] | Ausnutzungsgrad [%] | Qh [kWh/Monat] |
|-----------|---------------------|----------------------|---------------------|----------------|
| Januar    | 432                 | 1 619                | 1,00                | 1 187          |
| Februar   | 390                 | 1 301                | 1,00                | 991            |
| März      | 576                 | 1 278                | 1,00                | 700            |
| April     | 746                 | 629                  | 0,94                | 128            |
| Mai       | 792                 | 415                  | 0,52                | 1              |
| Juni      | 790                 | 174                  | 0,22                | 0              |
| Juli      | 760                 | 0                    | 0,00                | 0              |
| August    | 726                 | 114                  | 0,52                | 0              |
| September | 624                 | 395                  | 0,63                | 13             |
| Oktober   | 546                 | 846                  | 0,99                | 305            |
| November  | 407                 | 1 303                | 1,00                | 896            |
| Dezember  | 301                 |                      | 1,00                | 1 242          |
| Summe     | 7.190 kWh/a         | 9.898 kWh/a          | —                   | 5.454 kWh/a    |

