

## Neuwertiges und großes Reihenendhaus



<b>Normal</b> Kaufpreis	<b>141,07 m<sup>2</sup></b> Wohnfläche	<b>5</b> Zimmer insgesamt	<b>248 m<sup>2</sup></b> Grundstück	<b>2016</b> Baujahr
----------------------------	---	------------------------------	--	------------------------

### Kaufpreis und Preise

Käuferprovision: keine

### Objektdaten im Überblick

Objekt-ID	i-1099
Anzeige	Bestandsimmobilien
Objektart	Reihenendhaus
Objektrubrik	Haus
Straße und Hausnr.	Zeisigring 196
PLZ	24568
Stadt/Ort	Kaltenkirchen
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung
Besichtigung	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	141,07 m <sup>2</sup>
Grundstück	248 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	32,85 m <sup>2</sup>

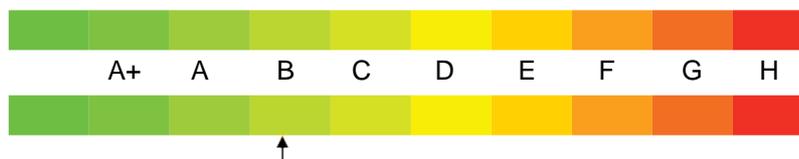
## Objektdaten im Überblick

Gesamtfläche	173,92 m <sup>2</sup>
Zimmer insgesamt	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Küchen	1
Objektzustand	Neuwertig
Baujahr	2016

## Energieausweis

Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gebäudetyp	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2016
Energiebedarf	56,60 kWh/(m <sup>2</sup> •a)
Energieeffizienzklasse	B

Energiebedarf des Gebäudes:



## Objektbeschreibung

Das zum Verkauf stehende Reihenendhaus wurde 2016/17 in massiver Bauweise errichtet. Die Immobilie steht auf einem 248 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Kaltenkirchen. Das Haus befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet in einer Anliegerstraße. Zum Haus gehören ein Kfz-Stellplatz und ein Tiefgaragenplatz. Die Immobilie verfügt über 2 Vollgeschosse und ist mit einem Satteldach ausgestattet. Weiter gibt es noch einen kleinen Garten, wo auch die ca. 12 m<sup>2</sup> große Terrasse anzufinden ist. Eine wartungsfreie Terrassentrennwand sorgt für ausreichende Privatsphäre und entsprechende Gemütlichkeit. Abgerundet wird das harmonische Gartenbild durch ein Gartenhaus im zeitlosen und modernen Design. Wertstabile Zäune und eine Gartentür sind ebenfalls anzufinden.

Das Haus wurde in energiesparender Bauweise errichtet und erfüllt die Voraussetzungen an ein KfW-Effizienzhaus 70. Eine vollautomatische Wohnraumlüftung sorgt für entsprechende Frischluftzufuhr, so dass immer eine optimale Luftfeuchtigkeit im Haus vorhanden ist. Das Haus weist aber nicht nur eine besondere Architektur auf, sondern ist auch mit einem modernen und umfassenden Versorgungskonzept ausgestattet. In der Technikzentrale neben dem Haus liegt ein Blockheizkraftwerk, welches die Wohnanlage mit Strom und Wärme versorgt. Da die entstehende Wärme während der Stromerzeugung weitergenutzt wird, liegt eine effiziente Energienutzung vor. Die Versorgung der Wohnungseigentümer mit Wärme ist vertraglich mit der Gemeinschaft geregelt und erfolgt auch über die Technikzentrale. Der Primärenergieträger ist Gas. Die Abrechnung der Heizwärme und des Wassers erfolgt über getrennte Zähler. Die Eigentumsverhältnisse sind nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geregelt. Über eine Netzwerkverkabelung können diverse Dienste, wie beispielsweise das Internet-Fernsehen in Anspruch genommen werden.

Im Erdgeschoss des Hauses befinden sich eine Diele, ein Gäste-WC und der offene Koch-, Ess- und Wohnbereich. Das moderne Gäste-WC befindet sich neben der Diele im Eingangsbereich. Ausgestattet ist das Gäste-WC mit Boden- und Wandfliesen. Der Dielenboden ist ebenfalls gefliest. Zu erwähnen ist noch, dass sich über der Haustür ein Vordach aus Glas befindet. Die großen Fensterflächen spenden viel Tageslicht, so dass der komplette Wohn- und Essbereich lichtdurchflutet ist. Eine moderne und neuwertige Küche ist ebenfalls noch installiert. Der komplette Koch-, Ess- und Wohnbereich ist mit einer Wohnfläche von rund 43 m<sup>2</sup> großzügig gestaltet und bietet ausreichend Platz für die gesamte Familie. Vom Wohnbereich gelangt man über die Terrassentür direkt in den Garten. Über eine u-förmige Treppe gelangt man vom Erdgeschoss ins Obergeschoss.

Oben angekommen, befindet man sich auf dem Flur vom Obergeschoss. Von hieraus sind alle Räume schnell erreicht. Hierzu gehören zwei Zimmer, das Vollbad und ein Abstellraum. Die beiden Zimmer sind mit rund 15 m<sup>2</sup> identisch groß und können wahlweise als Schlaf- und/oder Kinderzimmer genutzt werden. Eine Nutzung als Arbeits- oder Gästezimmer ist ebenfalls möglich. Der kleine Abstellraum bietet genügend Platz, um diverse Utensilien des täglichen Bedarfs zu verstauen. Im recht großen und modernen Vollbad sind eine Badewanne und eine begehbare Dusche installiert. Neben dem modernen Waschtisch und dem wandhängenden Tiefspülklosett ist zusätzlich auch noch ein Handtuch-Heizkörper anzufinden. Da das Obergeschoss als Vollgeschoss errichtet wurde, sind hier keine lästigen Dachschrägen anzufinden, die beispielsweise das Aufstellen von Schränken erschweren.

Ganz oben im Dachgeschoss ist ein Flur, zwei weitere Zimmer und ein Abstellraum bzw. ein weiteres Badzimmer in Vorbereitung anzufinden. Die beiden Zimmer könnten wahlweise wieder als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Aufgrund der großen Zimmeranzahl, findet eine Familie mit 3 Kindern in diesem Haus genügend Platz. Erwähnt werden muss, dass der Abstellraum noch nicht komplett fertiggestellt wurde (Tapete fehlt), da die endgültige Nutzung von den aktuellen Eigentümern noch nicht abschließend geklärt wurde. Wer diesen Raum wahlweise als zusätzliches Badezimmer nutzen möchte, hat noch alle Gestaltungsmöglichkeiten frei. In diesem Fall wäre die Nutzung als Duschbad mit Toilette wohl als optimal anzusehen.

Vom Flur des Dachgeschosses gelangt man über eine ausziehbare Bodeneinschubtreppe in den Spitzboden, der eine weitere Nutzfläche zur Verfügung stellt. Das Haus befindet sich in einem neuwertigen und absolut gepflegten Zustand und könnte sofort bezogen werden. Eine Besichtigung ist

---

jederzeit nach Absprache möglich und lohnt sich ganz bestimmt.

---

## Lagebeschreibung

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße in Kaltenkirchen. Die Stadt Kaltenkirchen liegt in Schleswig-Holstein im Kreis Segeberg. Die Kleinstadt mit ihren rund 22.000 Einwohnern liegt unmittelbar vor den Toren der Hansestadt Hamburg. Die Nähe nach Hamburg und die direkte Anbindung an die Bundesautobahn 7 tragen dazu bei, dass das Wohnen in Kaltenkirchen insbesondere für Berufstätige und junge Familien lukrativ ist. Die im Süden von Schleswig-Holstein liegende Kleinstadt hat sich in den letzten Jahren durch die Ausweisung diverser Gewerbegebiete selbst auch gemausert, so dass viele Einheimische auch einen Arbeitsplatz direkt vor der Haustür gefunden haben. Dennoch hat Kaltenkirchen den Charme einer Kleinstadt nicht verloren.

Die Kleinstadt ist heute als Mittelzentrum eingestuft, was aussagen soll, dass sich Kaltenkirchen nicht nur selbst versorgt, sondern, dass die Stadt auch die Versorgung der umliegenden Gemeinden sicherstellt. Insbesondere die diversen Schulen sowie soziale Einrichtungen ermöglichen eine ausreichende Grundversorgung vor Ort. Dies hat zur Folge, dass auch kleinere Gemeinden im Umfeld von Kaltenkirchen ohne große Einbußen auf nichts verzichten müssen. Weiter gibt es in Kaltenkirchen noch vier Eisenbahn-Haltestellen, die zur Eisenbahnverbindung Altona-Kaltenkirchen-Neumünster (AKN) gehören. Die AKN Eisenbahn GmbH hat ihren Sitz auch in Kaltenkirchen und betreibt diverse Strecken in Schleswig-Holstein und Hamburg.

Wie bereits angesprochen grenzt der Landkreis Segeberg im Süden an die Metropole Hamburg. Im Westen an die Landkreise Pinneberg und Steinburg sowie im Norden an Rendsburg-Eckernförde, Neumünster und Plön. Im Osten befinden sich dann noch die angrenzenden Landkreise Ostholstein und Stormarn. Zu den umliegenden Nachbargemeinden gehören beispielsweise Oersdorf, Winsen, Kisdorf, Nützen, Kattendorf oder auch Alveslohe. Die Landeshauptstadt Kiel liegt in nördlicher Richtung ungefähr 60 km entfernt und ist mit dem Auto in ca. 40 Minuten erreicht.

Hier noch weitere Entfernungen im Überblick:  
Von Kaltenkirchen nach Bad Bramstedt: ca. 14 km  
Von Kaltenkirchen nach Neumünster: ca. 33 km  
Von Kaltenkirchen nach Itzehoe: ca. 45 km  
Von Kaltenkirchen nach Elmshorn: ca. 26 km  
Von Kaltenkirchen nach Glückstadt (Elbe): ca. 44 km  
Von Kaltenkirchen nach Hamburg: ca. 39 km  
Von Kaltenkirchen nach Bad Segeberg: ca. 32 km

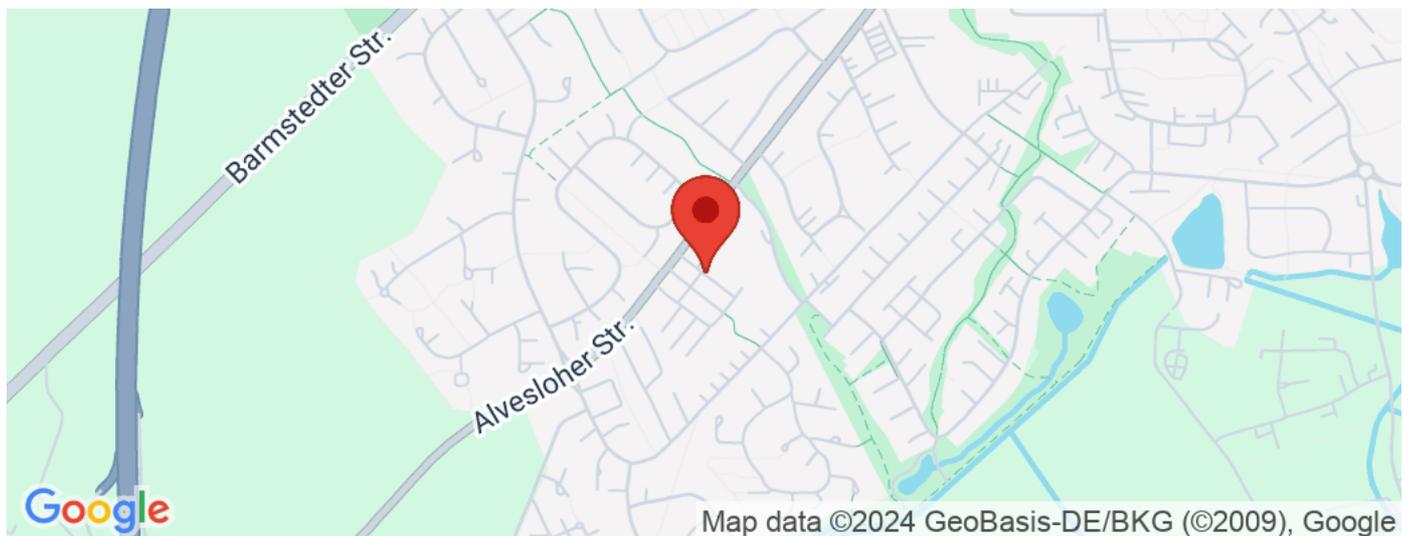
Die kurzen Entfernungen verdeutlichen nur noch einmal die verkehrsgünstige Lage von Kaltenkirchen. Selbst der Weg an die Nord- oder Ostsee bereitet mit dem Auto keine Probleme – so sind auch die Tagesausflüge in den Sommermonaten gesichert. Auch die umliegenden Golfplätze (z.B. die Gut Kaden Golfanlage) sind bei sportbegeisterten Golfern sehr beliebt.

Auch infrastrukturell hat Kaltenkirchen einiges zu bieten. Neben den diversen Schulen (Grundschulen, Förderschulen, Gemeinschaftsschulen, Gymnasium, Waldorfschule und Privatschule) gibt es auch zahlreiche Sportvereine und Freizeiteinrichtungen. So sind beispielsweise ein großes Warmwasserfreibad sowie ein Erlebnisbad "Die HolstenTherme" vor Ort anzufinden. Sportmöglichkeiten sind für Alt und Jung ebenfalls in ausreichender Form vorhanden. Diverse Ortsgruppen und Verbände runden das Angebot ab. Natürlich darf ein Schützenverein und die Freiwillige Feuerwehr auch nicht fehlen.

Auch die ärztliche Versorgung (Allgemeinmediziner auch zahlreiche Fachärzte) ist sichergestellt.

Zahlreiche Gewerbebetriebe aus dem Handwerks- und Handelsbereich haben sich ebenfalls in Kaltenkirchen niedergelassen. Apotheken, Banken, Tankstellen, Restaurants, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und sonstige Einrichtungen (Stadtbücherei, Bürgerhaus, Kindergärten, Jugendhaus, Kirchen, Familienzentrum, Notdienste usw.) vervollständigen das Angebot.

## Karte



## Objektausstattung

Qualität der Ausstattung	Gut
Küche	1
Bad	Bad mit Dusche und Badewanne
Stellplatz	1
Tiefgarage	1
Anzahl Etagen	2
Dachform	Satteldach
Energiestandard	KfW-Effizienzhaus 70
Terrasse	Ja
Gäste-WC	Ja

## Ausstattungsbeschreibung

Besondere Ausstattungsdetails:

- REH in massiver Bauweise
- KfW 70-Haus

- Satteldach
- Tiefgaragenstellplatz
- Kfz-Stellplatz
- 2 Vollgeschosse (EG + OG)
- Optimale Raumaufteilung
- Ausgebautes Dachgeschoss (Galerie/Studio)
- Vollbad (Wanne und bodentiefe Dusche)
- Handtuch-Heizkörper im Badezimmer
- Separates Gäste-WC
- Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich
- Abstellraum im DG
- Moderne und neuwertige Küche
- Blockheizkraftwerk (Technikzentrale; Nahwärme)
- Primärenergieträger: Gas (Gasbrennwertkessel)
- Netzwerkverkabelung
- Glasfaseranschluss
- Bodeneinschubtreppe zum Spitzboden
- Wohnraumlüftung sorgt für optimale Luftfeuchtigkeit
- Dachflächenfenster (Velux-Fenster)
- Außenrollladen mit Kurbelbedienung
- Zusätzliches Duschbad im Dachgeschoss in Vorbereitung
- Gepflegter Garten
- Gemütliche und geschützte Terrasse
- Gartenhaus
- Optimale Verkehrsanbindung
- Ruhige und bevorzugte Lage

## Sonstiges

Zum Video auf youtube.de: [Immobilienvideo](#)

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich. Unsere Finanzierungsexperten beantworten in einem persönlichen Gespräch gerne alle Fragen rund um die Finanzierung und erstellen Ihnen einen kostenlosen und unverbindlichen Finanzierungsvorschlag unter Einbindung möglicher Fördergelder.

Senden Sie uns einfach eine kurze E-Mail mit Ihren Kontaktdaten und wir werden uns umgehend zwecks Terminabsprache für ein persönliches Gespräch bei Ihnen melden.

Eine Besichtigung ist jederzeit nach Absprache möglich.



1099\_immobilie\_start



1099\_terrasse\_1



1099\_hausansicht\_2



1099\_hausansicht\_hinten\_3



1099\_hausansicht\_1



1099\_hausansicht\_hinten\_1



1099\_hausansicht\_hinten\_2



1099\_garten\_1



1099\_flur\_eg\_1



1099\_flur\_eg\_2



1099\_gaeste\_wc\_1



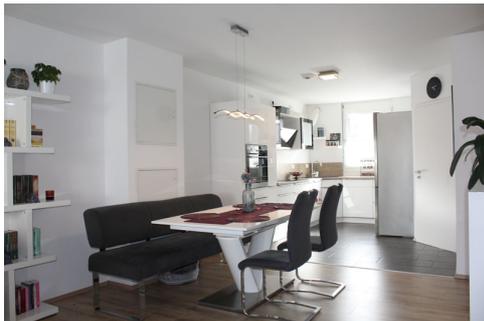
1099\_gaeste\_wc\_2



1099\_gaeste\_wc\_3



1099\_gaeste\_wc\_4



1099\_essbereich\_1



1099\_essbereich\_2



1099\_kueche\_1



1099\_wohnzimmer\_1



1099\_essbereich\_3



1099\_essbereich\_4



1099\_wohnzimmer\_2



1099\_wohnzimmer\_3



1099\_wohnzimmer\_4



1099\_schlafzimmer\_1



1099\_schlafzimmer\_2



1099\_badezimmer\_1



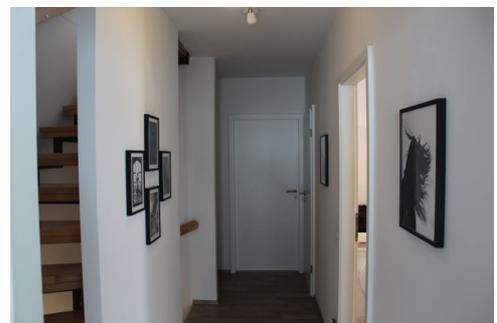
1099\_badezimmer\_2



1099\_badezimmer\_3



1099\_badezimmer\_4



1099\_flur\_dg\_1



1099\_zimmer\_dg\_1



1099\_zimmer\_dg\_2



1099\_zimmer\_dg\_3



1099\_zimmer\_dg\_4



1099\_zimmer\_dg\_5



1099\_flur\_dg\_2



1099\_zimmer\_galerie\_1\_1



1099\_zimmer\_galerie\_1\_2



1099\_zimmer\_galerie\_1\_3



1099\_zimmer\_galerie\_1\_5



1099\_zimmer\_galerie\_2\_1



1099\_zimmer\_galerie\_2\_2



1099\_zimmer\_galerie\_2\_3



1099\_zimmer\_galerie\_2\_4



1099\_zimmer\_galerie\_2\_5

## Kontaktdaten

### *Ihr(e) Ansprechpartner(in):*

Wolf Matthias  
Ostseestraße 15  
24217 Schönberg

Telefon: 04344/4126650  
Telefax: 04344/4126651  
E-Mail: [info@immo-zentrum.de](mailto:info@immo-zentrum.de)

## Hinweise

Das Exposé soll Ihnen in kurzer und knapper Form die wesentlichen Daten des Angebotes vermitteln. Alle Angaben haben wir nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Unsere Angaben beruhen auf den Auskünften des Auftraggebers. Für unrichtige Angaben haften wir nur bei Vorsatz und/oder grober Fahrlässigkeit. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die Sie jederzeit auf unserer Internetseite einsehen können.

Änderungen, Irrtum und zwischenzeitlicher Verkauf vorbehalten.

Weitere Informationen bekommen Sie auf Anfrage - sprechen Sie uns an! Wir dürfen Ihnen weitere Informationen zum Objekt jedoch erst weitergeben, wenn uns Ihre vollständige Anschrift und Telefonnummer vorliegt. Für einen Besichtigungstermin stehen wir ebenfalls gerne nach Terminvereinbarung zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass Besichtigungstermine ausschließlich mit uns abzustimmen sind.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.