

# Neubau: Traumhafte DHH mit großzügiger Raumaufteilung in der Natur – Fertigstellung Q2/2024

24629 Kisdorf, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: MaO-2024199741



Wohnfläche ca.: **150,70 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **498.000 EUR**





## Neubau: Traumhafte DHH mit großzügiger Raumaufteilung in der Natur – Fertigstellung Q2/2024

Objekt ID	MaO-2024199741
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	24629 Kisdorf
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	150,70 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	17,70 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	716 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Zustand	Erstbezug
Stellplätze gesamt	2
Stellplätze	2 Stellplätze
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Stellplatz, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Kaufpreis	498.000 EUR



## Objektbeschreibung

Modernes Design in Verbindung mit traumhafter Natur in direkter Umgebung. Bei dem hier angebotenen Objekt handelt es sich um eine energieeffiziente Doppelhaushälfte, welche zum Erstbezug auf Sie wartet. Das Doppelhaus wurde in idyllischer Lage von Kisdorf errichtet.

Neben dem gehobenen Ambiente auf rund 168 m<sup>2</sup> Wohn- Nutzfläche bietet die durchdachte Grundrissgestaltung großzügige, helle Räume mit viel Stellfläche. Sowohl die bodentiefen Fensterelemente als auch das erstklassige Lichtkonzept, sorgen für viel Transparenz und Belichtung der Wohnräume.

Klare Formen und fein abgestimmte Proportionen an der Fassadengestaltung prägen das Gesamtbild der Immobilie. Das Haus wird entsprechend der aktuellen EnEV gedämmt und mittels klimafreundlicher Wärmeerzeugung durch erneuerbare Energie, Luftwärme in Kombination mit Fußbodenheizung, beheizt.

Die untere Ebene verfügt über einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit Zugang auf die Süd-West-Terrasse. Ein Gäste-WC mit Regendusche, sowie einen Hauswirtschaftsraum, der über einen praktischen Außenzugang verfügt.

Über eine Echtholztreppe mit Sprossen und moderner Treppenbeleuchtung erreichen Sie die obere Ebene mit Zugang zu den drei Schlafräumen und einem Vollbad mit ebenerdiger Dusche. Das Highlight des Hauses finden Sie in der obersten Etage, wo Sie ein offenes Studio mit insgesamt 46 m<sup>2</sup> zur individuellen Nutzung gestalten können.

Hochwertige Ästhetik verleihen die großformatigen Bodenfliesen in den Bädern und dem Erdgeschoss. Der widerstandsfähige Vinylboden in Holzoptik in den Schlafräumen, dem Flur im Obergeschoss, sowie dem Studio verleihen diesen Räumen ein wohliges Ambiente.

Abgerundet wird diese familienfreundliche Doppelhaushälfte durch zwei PKW-Stellplätze.

## Ausstattung

- Energieeffiziente Luft-Wärme-Pumpe
- Fußbodenheizung auf allen drei Etagen
- Hochwertiger Vinylboden im Wohnbereich
- Hamburger Profilleisten
- Hochwertige, dreifachisoliervergaste Kunststofffenster (teilweise bodentief)
- Vollsparren-Innentüren mit Schwerlastscharnieren





- Wände mit Malervlies, weiß gestrichen
- Großes Badezimmer mit Vollbad und bodengleicher Dusche im OG
- Moderne großformatige Fliesen in den Badezimmern
- Radio im Badezimmer
- Gäste-WC mit bodengleicher Dusche
- Unterputzarmaturen
- Einbauspots in Küche, Flur EG, Gäste-WC, Badezimmer
- Hauswirtschaftsraum mit Außenzugang
- Stauraum/individuelle Nutzungsmöglichkeiten im ausgebauten Dachgeschoss (46 m<sup>2</sup>)
- Gepflasterte Zuwegungen
- Zwei PKW-Stellplätze

## Sonstiges

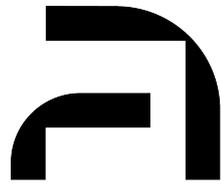
Rechtshinweis/Haftungsausschluss:

Dieses Exposé wurde mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Trotzdem kann keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben übernommen werden. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. Die Darstellungen sind unverbindlich und dienen lediglich der Information. Rechte Dritter sind vorbehalten. Jegliche Haftung für Schäden, die direkt oder indirekt aus der Verwendung dieses Exposés entstehen, ist ausgeschlossen. Die Angaben zum Objekt erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen zur Erstinformation.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	28.02.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2023
Primärenergieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Endenergiebedarf	12,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)





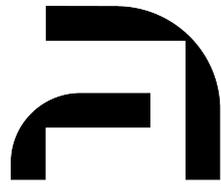
Amoreal  
Immobilien

Energieeffizienzklasse

A+

---





Amoreal  
Immobilien

## Lage

Willkommen in Kisdorf, einer idyllischen und familienfreundlichen Gemeinde in der Nähe von Hamburg, im südlichen Teil des Kreises Segeberg in Schleswig-Holstein! Diese Lage bietet eine harmonische Mischung aus ländlicher Ruhe und öffentlicher Erreichbarkeit.

Für Naturliebhaber und Aktive bietet Kisdorf eine Fülle an Freizeitmöglichkeiten. Der örtliche Sportverein (BSV-Kisdorf) bietet eine Vielzahl von Aktivitäten für Jung und Alt, darunter Fußball, Tennis und Volleyball. Der nahegelegene Wald lädt zu erholsamen Spaziergängen und Fahrradtouren ein, während der nahegelegene See im Sommer zum Schwimmen und Picknicken einlädt.

Die Infrastruktur in Kisdorf ist ausgezeichnet. Verschiedene Supermärkte und Geschäfte decken den täglichen Bedarf ab, und für größere Einkäufe bietet die nahegelegene Ortschaft Kaltenkirchen eine breite Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten. Ärzte, Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in der Nähe vorhanden, was Kisdorf zu einem idealen Ort für Familien macht.

Die Anbindung an Hamburg könnte nicht bequemer sein. Mit dem Auto erreichen Sie die Hamburger Innenstadt in etwa 30 Minuten über die Autobahn A7. Für Pendler bietet sich auch der öffentliche Nahverkehr an. Die AKN-Anbindung Quickborn ist ca. 20 km entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen direkt in die Hamburger City, was Ihnen Flexibilität und Komfort für Ihren Arbeitsweg bietet.





Amoreal  
Immobilien



Außenansicht nach Fertigstellung



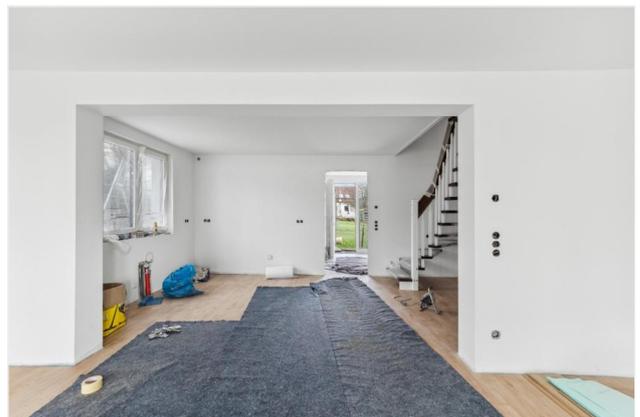
Platz zur freien Gestaltung



Hereinspaziert!

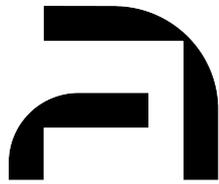


Offene Küche



Übergang in den Wohnbereich





Amoreal  
Immobilien



Moderner, offener Bereich



Großzügiger Wohnbereich



Viel Platz für die Familie



Blick in den Wohnbereich

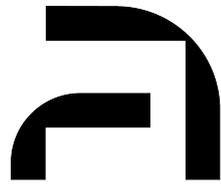


Richten Sie sich schonmal ein!



Modernes Bad





Amoreal  
Immobilien



Mit Wanne und Dusche



Bodentiefe Fenster



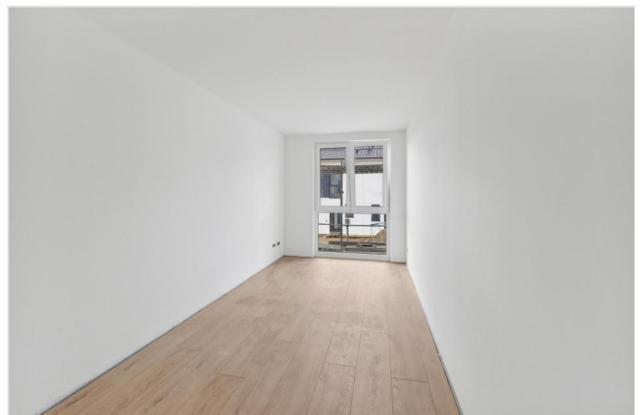
Gut geschnittene Zimmer



Hell und lichterfüllt

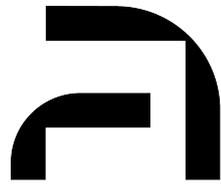


Weiteres Kinderzimmer



Praktischer Grundriss





Amoreal  
Immobilien



Ausgebautes DG



Individuell nutzbar

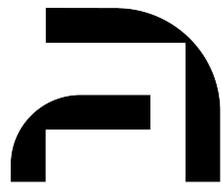


Ihr Hobbyraum



Natürliches Tageslicht

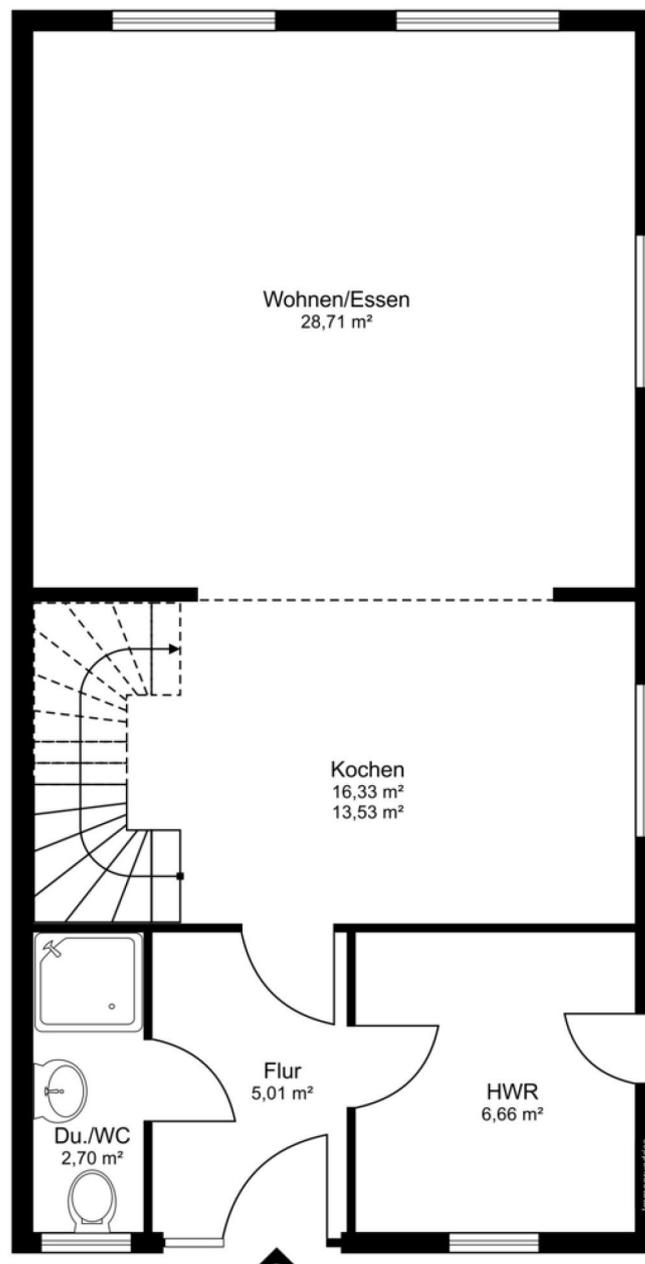


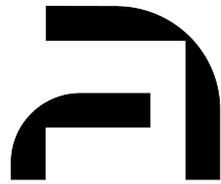


Amoreal  
Immobilien

## Grundriss

Erdgeschoss

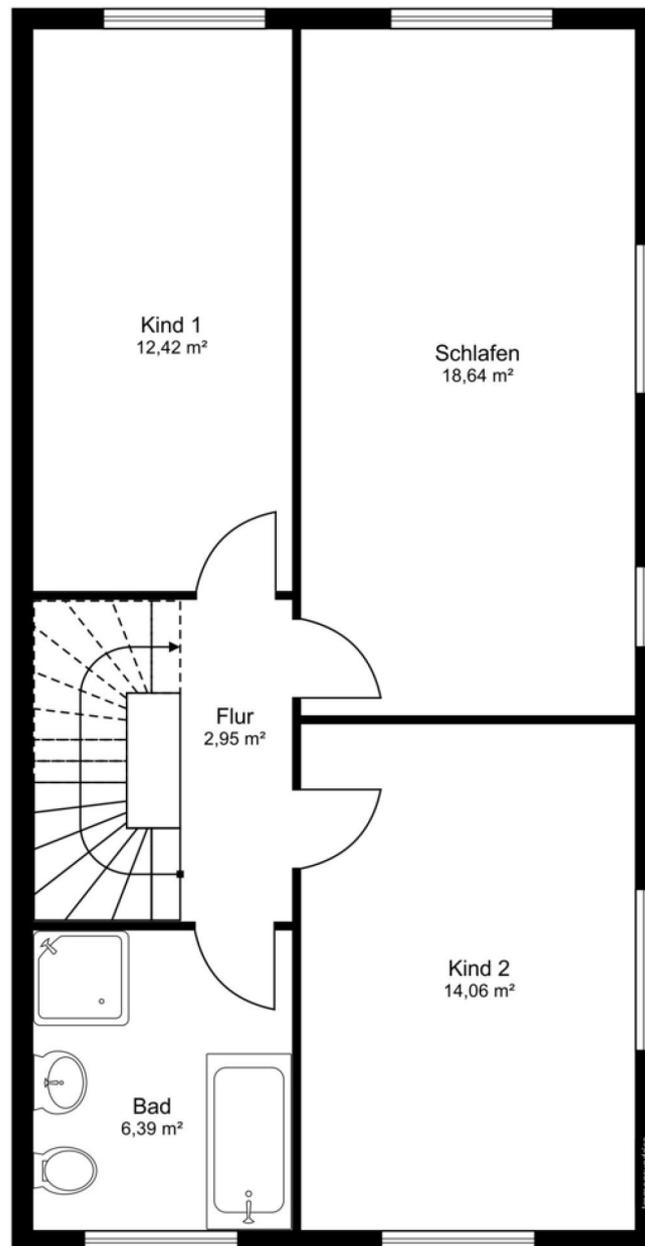


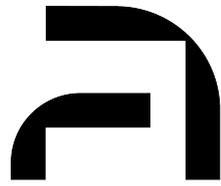


Amoreal  
Immobilien

## Grundriss

Obergeschoss





Amoreal  
Immobilien

## Grundriss

Dachgeschoss

