



NEU IM BESTAND

Einziehen. Wohlfühlen. Zuhause sein – Moderne KfW-40-EE- Doppelhaushälfte in ruhiger Sackgassenlage

Basis-Infos

Objekt-Nr.	1210
Ort	Alter Meiergraben 6a 24997 Wanderup
Haustyp	Doppelhaushälfte
Baujahr	2023
Wohnfläche	100 m²
Grundstücksfläche ca.	254 m²
Zimmer	4
Anzahl Stellplätze	2
Art der Stellplätze	Carport, Außenstellplatz
Frei ab	nach Absprache

Kosten

Kaufpreis	399.000 €
-----------	-----------

Energieausweis und Bausubstanz

Wesentliche Energieträger	Strom
Heizungsart	Luft-Wärmepumpe
Energieausweis	Energieausweis liegt vor
Energieausweis Typ	Verbrauchsausweis
Energiebedarf	30 kWh/(m² * a)

Madita Kaminski

Kirchlücke 2a
24991 Freienwill

Telefon: 04602/9676630
Mobil: 0175-1544641
madita.kaminski@ah-immobilien.net



Ausstattung:

- Gäste-WC
- Balkon/Terrasse
- Einbauküche

Provision/Courtage:

Der Kaufinteressent verpflichtet sich, im Falle des Zustandekommens des Kaufvertrages (Nachweis oder Vermittlung) eine Käufermaklercourtage von 2,98 % inklusive der jeweils geltenden Umsatzsteuer an den Vermittler zu zahlen. Mit dem Verkäufer wurde ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

Objektbeschreibung

Virtueller Rundgang: <https://my.matterport.com/show/?m=bGT6tTFRMCE>

Ankommen, die Tür öffnen und sich sofort zuhause fühlen. Diese erst 2023 erbaute Doppelhaushälfte vereint modernes Design, energieeffiziente Bauweise und eine durchdachte Raumaufteilung zu einem Zuhause, das vom ersten Moment an begeistert. Auf ca. 100,97 m² Wohnfläche erwartet Sie ein Wohnkonzept, das Offenheit, Helligkeit und Wohnkomfort perfekt miteinander verbindet.

Das Haus wurde als energieeffizientes KfW-40-EE-Haus errichtet und überzeugt durch eine moderne, nachhaltige Bauweise mit zukunftsorientierter Haustechnik.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein freundlicher, heller Eingangsbereich, der sofort das Gefühl vermittelt, angekommen zu sein. Die hochwertige Haustür sowie die Nebeneingangstür verfügen über eine Mehrfachverriegelung und bieten dadurch zusätzliche Sicherheit.

Gleich rechts befindet sich der praktische Hauswirtschaftsraum. Hier finden Waschmaschine, Trockner sowie die Haustechnik bequem ihren Platz. Besonders praktisch ist der direkte Zugang in den hinteren Gartenbereich und zum Schuppen. Kurze Wege erleichtern den Alltag spürbar.

Direkt daneben liegt das modern ausgestattete Gäste-WC mit Fenster. Es ist stilvoll gestaltet und ideal für Familie und Besucher.

Weiter durch den Flur öffnet sich das Herzstück des Hauses. Der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich mit ca. 40,64 m². Hier spielt sich das Leben ab.

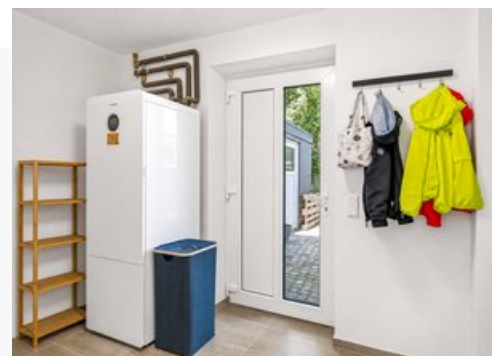
Große Fensterflächen durchfluten den Raum mit Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Die modernen dreifach isolierverglaste Fenster sorgen für eine hervorragende Energieeffizienz und ein angenehmes Wohnklima. Innen sind die Fenster klassisch Weiß gehalten, während die Außenseite in modernem Basaltgrau ausgeführt ist und dem Haus eine zeitgemäße Optik verleiht.

Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein und überzeugt mit einem hoch eingebauten Backofen sowie einer großzügigen Kochinsel. Hier wird Kochen zum gemeinsamen Erlebnis. Während das Essen vorbereitet wird, nehmen Familie oder Freunde bereits auf den Barhockern Platz, es wird gelacht, erzählt und gemeinsam Zeit verbracht.

Der offene Grundriss verbindet Wohnen, Essen und Kochen auf ideale Weise. Ob gemütlicher Fernsehabend, gemeinsames Spielen mit den Kindern oder ein geselliger Abend mit Freunden, dieser Raum passt sich Ihrem Leben an und bildet den Mittelpunkt des Hauses.

Durch die bodentiefe Terrassentür gelangen Sie direkt auf die nach Süden ausgerichtete Terrasse. Hier genießen Sie vom Mittag bis in die Abendstunden zahlreiche Sonnenstunden. Der Garten ist bewusst klein, aber fein angelegt. Er bietet ausreichend Platz zum Spielen, Entspannen oder für ein kleines Gartenprojekt und bleibt dabei angenehm pflegeleicht. Ideal für alle, die ihre Freizeit lieber genießen, als viele Stunden mit Gartenarbeit zu verbringen. Ein praktischer Außenzapfhahn zur Gartenbewässerung sorgt dabei für zusätzlichen Komfort. Von der Terrasse gelangen Sie außerdem bequem zum Carport.

Über die offene, halbgewendelte Holzterrasse aus Buche keilgezinkt erreichen Sie das Dachgeschoss. Hier erwarten Sie drei praktisch geschnittene Schlafzimmer. Das Elternschlafzimmer mit ca. 13,42 m² überzeugt mit einem besonderen Highlight. Ein begehrter Kleiderschrank bietet zusätzlichen Stauraum und Komfort. Bodentiefe Fenster sorgen auch hier für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Die beiden weiteren Zimmer mit ca. 11,50 m² und 10,57 m² eignen sich hervorragend als



Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer.

Zusätzlich bietet der vorhandene Spitzboden wertvolle weitere Abstellfläche und schafft praktischen Stauraum.

Das moderne Tageslichtbad lässt ebenfalls keine Wünsche offen. Ausgestattet mit einer Badewanne, einer separaten Dusche sowie einem Fenster bietet es alles, was man sich für den täglichen Komfort wünscht.

Ein weiterer Pluspunkt ist die ruhige Sackgassenlage. Dank des Wendehammers am Ende der Straße gibt es kaum Durchgangsverkehr. Das sorgt für eine entspannte Wohnatmosphäre, mehr Sicherheit für Kinder und ein angenehmes nachbarschaftliches Umfeld.

Beheizt wird die Immobilie über eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer 4,5 kW Photovoltaikanlage. Die Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung über Raumthermostate sorgt in allen Bereichen für eine angenehme und individuell steuerbare Wärmeverteilung.

Auch im Außenbereich überzeugt die Immobilie mit hochwertigen Details. Die Regenentwässerung wurde mit langlebigen Zink-Halbrundrinnen und Zinkfallrohren ausgeführt.

Diese Doppelhaushälfte vereint modernes Wohnen, hohe Energieeffizienz und eine familienfreundliche Lage zu einem Zuhause, in dem Sie sich vom ersten Moment an wohlfühlen werden. Ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Leben.

Ausstattung

- Baujahr 2023 – moderner, energieeffizienter Neubaustandard
- KfW-40-EE-Haus mit nachhaltiger Bauweise
- Wohnfläche 100,97 m² auf zwei Ebenen
- Spitzboden als zusätzlicher Stauraum
- Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner sowie Haustechnik
- Modernes Gäste-WC mit Fenster
- Offener Wohn-/Ess-/Küchenbereich, ca. 40,64 m², mit bodentiefer Terrassentür
- Moderne Einbauküche mit hohem Backofen und Kochinsel
- Dreifach isolierverglaste Fenster, innen weiß, außen Basaltgrau
- Haustür und Nebeneingangstür mit Mehrfachverriegelung
- Offene halbgewendelte Holzterrasse aus Buche keilgezinkt
- Drei Schlafräume im Dachgeschoss (11,50 m², 10,57 m², 13,42 m²)
- Master-Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und bodentiefen Fenstern
- Modernes Hauptbadezimmer mit Badewanne, Dusche und Fenster
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung über Raumthermostate
- Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe
- 4,5 kW Photovoltaikanlage
- Garten mit Terrasse sowie kleiner Garten mit Schuppen
- Außenzapfhahn zur Gartenbewässerung
- Carport sowie lange Auffahrt – ausreichend Stellplätze auch für Besuch

Lage

Die Gemeinde Wanderup liegt im Herzen Schleswig-Holsteins und erfreut sich insbesondere bei Familien großer Beliebtheit. Die gelungene Kombination aus einer ruhigen Wohnlage, einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen macht den Ort zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt.

Kindergarten und Grundschule finden sich direkt vor Ort im modernen Bildungscampus Wanderup, ebenso eine Hausarztpraxis, eine Apotheke, ein Supermarkt sowie weitere

kleine Geschäfte für den täglichen Bedarf. Mit dem TSV Wanderup ist auch das Vereinsleben aktiv vertreten. Von Fußball bis Handball ist einiges geboten, sodass auch Freizeit und Sport nicht zu kurz kommen.

Dank der guten Verkehrsanbindung über die B200 erreichen Sie Flensburg in nur rund 15 Minuten, Schleswig in etwa 20 bis 30 Minuten. Auch Husum ist über die Bundesstraße gut angebunden und in etwa 35 bis 40 Minuten erreichbar. Wer die Ostsee sucht, ist mit der Flensburger Förde schnell zur Stelle, während die Nordsee bei Husum ebenfalls in überschaubarer Fahrzeit für einen Ausflug lockt.

Die Doppelhaushälfte selbst befindet sich in einer verkehrsberuhigten Sackgasse. Durch den Wendehammer am Ende der Straße gibt es nahezu keinen Durchgangsverkehr. Diese ruhige Wohnlage bietet ideale Voraussetzungen für Familien mit Kindern, aber auch für alle, die Wert auf ein entspanntes und sicheres Wohnumfeld legen.

Hier wohnen Sie modern, ruhig und naturnah, ohne auf die Annehmlichkeiten des täglichen Lebens verzichten zu müssen.

Sonstiges

Zur Wahrung der Privatsphäre bitten wir, von eigenständigen Besichtigungen abzusehen. Gerne stehen wir Ihnen für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung – kontaktieren Sie uns einfach.

Gerne erstellen wir Ihnen kostenfrei und unverbindlich eine individuelle Finanzierungsberechnung und finden gemeinsam mit Ihnen die passende Lösung. Sollten Sie derzeit im Eigentum wohnen und über einen Verkauf Ihres Hauses nachdenken, sprechen Sie uns gerne an. Wir unterstützen Sie kompetent bei Ihrem Vorhaben.































