

EINFAMILIENHAUS IN REINFELD

Ort: 23858 Reinfeld

Datum: 19.06.2024

Kaufpreis: 519.000 €

Grundstück: 796 qm

Wohnfläche: 151 qm

Zimmer: 4,5



Objektbeschreibung

Freiraum lässt sich in einem großen Garten am besten genießen sagt ein Sprichwort.

Wer ein schönes weitläufiges Grundstück in ruhiger und privater Lage sucht, wird an diesem Angebot Freude haben. Der Weitblick und das attraktive Umfeld versprechen naturnah geprägte Lebensqualität.

Über den Eingangsbereich betreten Sie das Eigenheim. Im Erdgeschoss befinden sich ein Gäste-WC, ein Hauswirtschaftsraum mit separater Eingangstür, die offene Küche sowie das große Wohnzimmer.

Im Obergeschoss befinden sich ein Bad, ein Ankleidezimmer, ein Abstellraum sowie drei Zimmer.

Im Spitzboden gibt es ein weiteres ausgebautes Zimmer mit fantastischem Weitblick und einen großen Abstellraum.

Das Grundstück ist grün umwachsen und bietet viel Privatsphäre. Während die Kinder im Garten Freude haben, bietet sich die Terrasse als idealer Ort zum Entspannen an.

Auf dem Grundstück befinden sich noch zwei weitere Gartenhäuschen sowie ein großes Wohnwagenfähiges Carport.

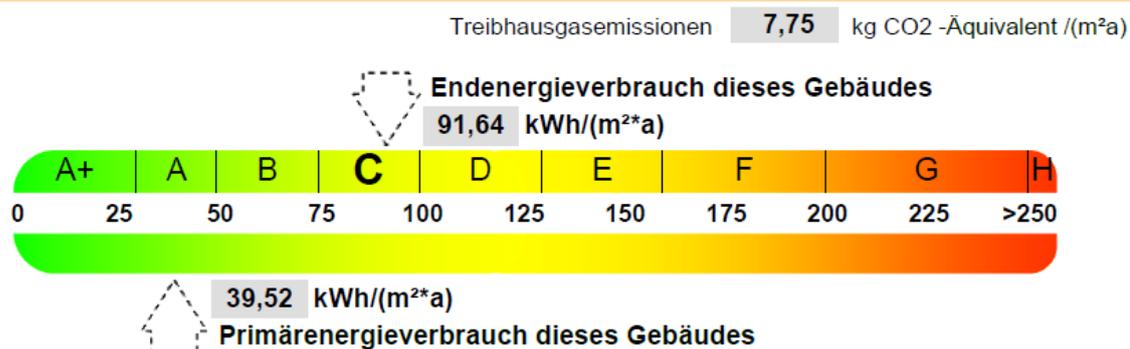
Gebäude

Baujahr	2014
Unterkellerung	nicht unterkellert
Zustand	Neuwertig
Dach	voll ausgebaut

Energieeffizienz

Energieausweis	bedarfsorientiert
Primärenergieverbrauch	39,52 kWh/(qm/a) , Klasse A
Endenergieverbrauch	91,64kWh/(qm/a) , Klasse C
Gebäudeart laut Energieausweis	Wohngebäude
Hauptenergieträger Heizung	Gas
Hauptenergieträger Warmwasser	Strom
Ausstellungsdatum Energieausweis	07.02.2024
Energieausweis gültig bis:	06.02.2034

Energieverbrauch



Flächen/Zimmer

Wohnfläche	151 qm
Gebäudenutzfläche	181,2 qm
Grundstücksfläche	796 qm
Parkflächen	3
Zimmer	4,5

Ausstattung

Zwei Terrassen

Badewanne / Dusche

Kamin

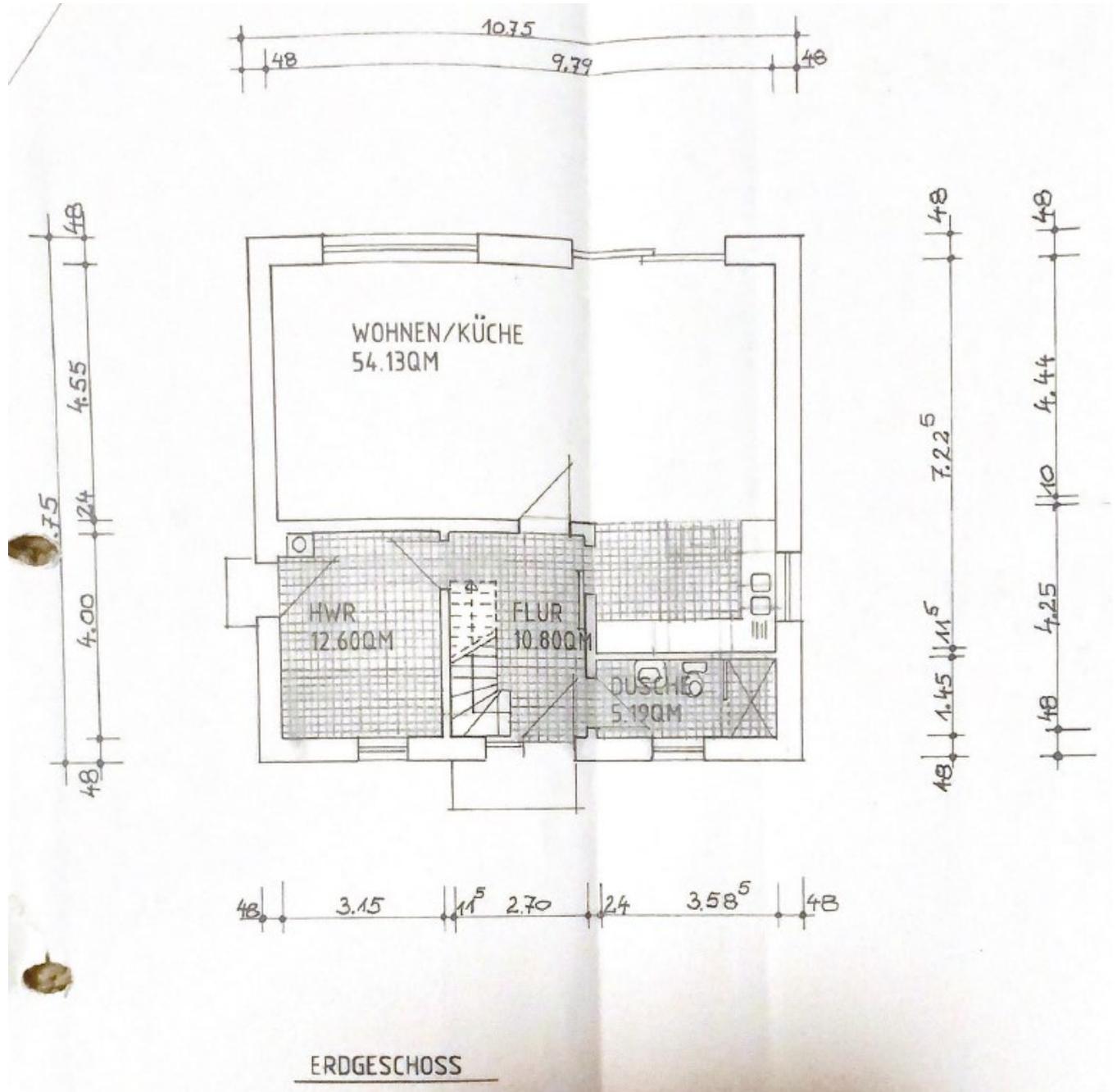
ausgebauter Spitzboden

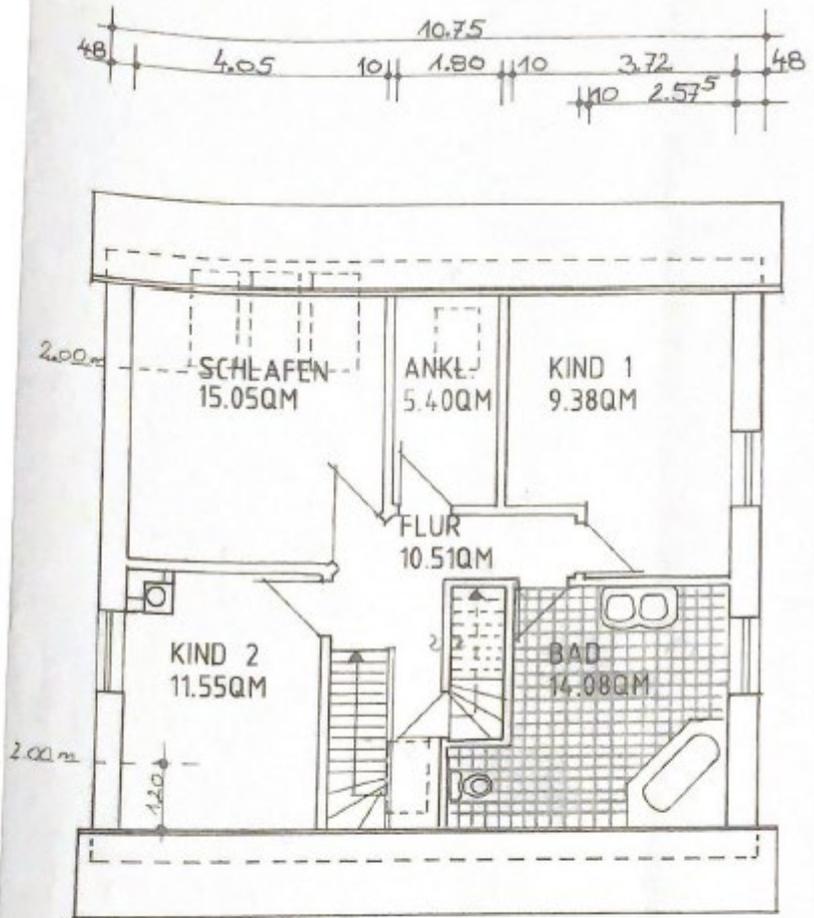
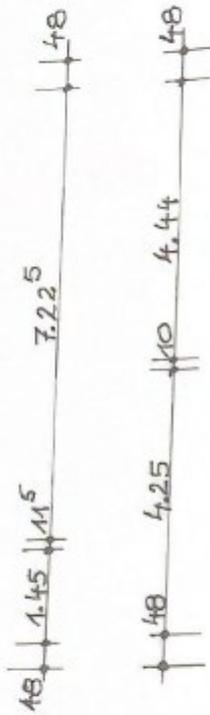
offene Küche

Beschreibung:

- Carport (auch für Wohnwagen) mit elektrischem Tor
- Kamin aus speziellem Wärmebeton für besonders lange Wärmestrahlung
- Gartenteich mit Brücke
- Dekorative Gartenbeleuchtung vom Haus schaltbar
- zwei Gartenhäuschen
- Gasanschluss am öffentlichen Netz
- Gasheizung Buderus Logamax plus GB 172-14, 14 kW
- keine Fußbodenheizung sondern Heizleisten der Firma Neuland, die für besonders angenehme Wärmestrahlung der erwärmten Außenwände sorgt
- Durchlauferhitzer SIEMENS DE 27401, 27kW
- Durchlauferhitzer AEG, 300W
- Warmwasseraufbereitung über die Gastherme ist vorbereitet
- DSL Telefonanschluss
- Satellitenschüssel
- Nebeneingangstür im Hauswirtschaftsraum
- massiv gebaut mit 48 cm Ytong-Wärmeblock
- Dachdämmung 24 cm Mineralwolle + 4cm Kokosmatten für besseres Raumklima
- Ruhiges Grundstück mit viel Privatsphäre an einem ruhigen Wendehammer

Grundriss





DACHGESCHOSS

Wohnflächenberechnung

Dipl.-Ing. Hans-Friedrich Hoffmann

23858 BARNITZ
Klein Barnitzer Str. 2
Telefon 04533 – 207000
Fax 04533 – 2070010

Neubau eines Wohnhauses Andreas Heiden 23858 Reinfeld, Kalkgraben 13 f

Ermittlung und Berechnung der geplanten Vollgeschosse gem. § 2 (5) LBO

A. Grundfläche Dachgeschoss

$$\underline{10,75 * 9,75 = 104,81}$$

$$\underline{\text{gesamt} \quad 104,81}$$

$$75 \% \text{ von } 104,81 = 78,61 \text{ qm}$$

B. Anrechenbare Geschossfläche Dachgeschoss

$$\underline{7,10 * 10,75 = 76,33}$$

$$\underline{\text{gesamt} \quad 76,33 \text{ qm}}$$

Kein Vollgeschoss, da 76,33 qm < 78,61 qm!

Reinfeld, 2013-09-24

Hans-Friedrich Hoffmann
Dipl.-Ing. – Architekt –
Feldstr. 20 f - 31
23858 Reinfeld
Tel.: 04533/2105 - Fax 55 16

Bauherr: Andreas Heiden

Bauvorhaben: Neubau Einfamilienhaus
Bauort: Kalkgraben 13 f, Reinfeld

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen nach DIN 283

	Berechnungsansätze	Wohn- u. Schlafräume einschl. Küchen Anzahl	Wohn- u. Schlafräume qm	Küchen qm	Nebenräume qm
A	Erdgeschoss				
1.1	Wohnzimmer/Küche	1	54,13		
1.2	Flur				10,80
1.3	Hauswirtschaftsraum				12,60
1.4	Dusche/WC				5,19
	A Erdgeschoss Summe	1	54,13		28,59
	Gesamtsumme		82,72		

	Berechnungsansätze	Wohn- u. Schlafräume einschl. Küchen Anzahl	Wohn- u. Schlafräume qm	Nebenräume qm
B	Dachgeschoss			
2.1	Schlafzimmer	1	15,05	
2.2	Ankleide			5,40
2.3	Kind 1	1	9,38	
2.4	Kind 2	1	11,55	
2.5	Bad			14,08
2.6	Flur			10,51
2.7	Treppe			2,25
	A Dachgeschoss Summe	3	35,98	32,24
	Gesamtsumme		68,22	

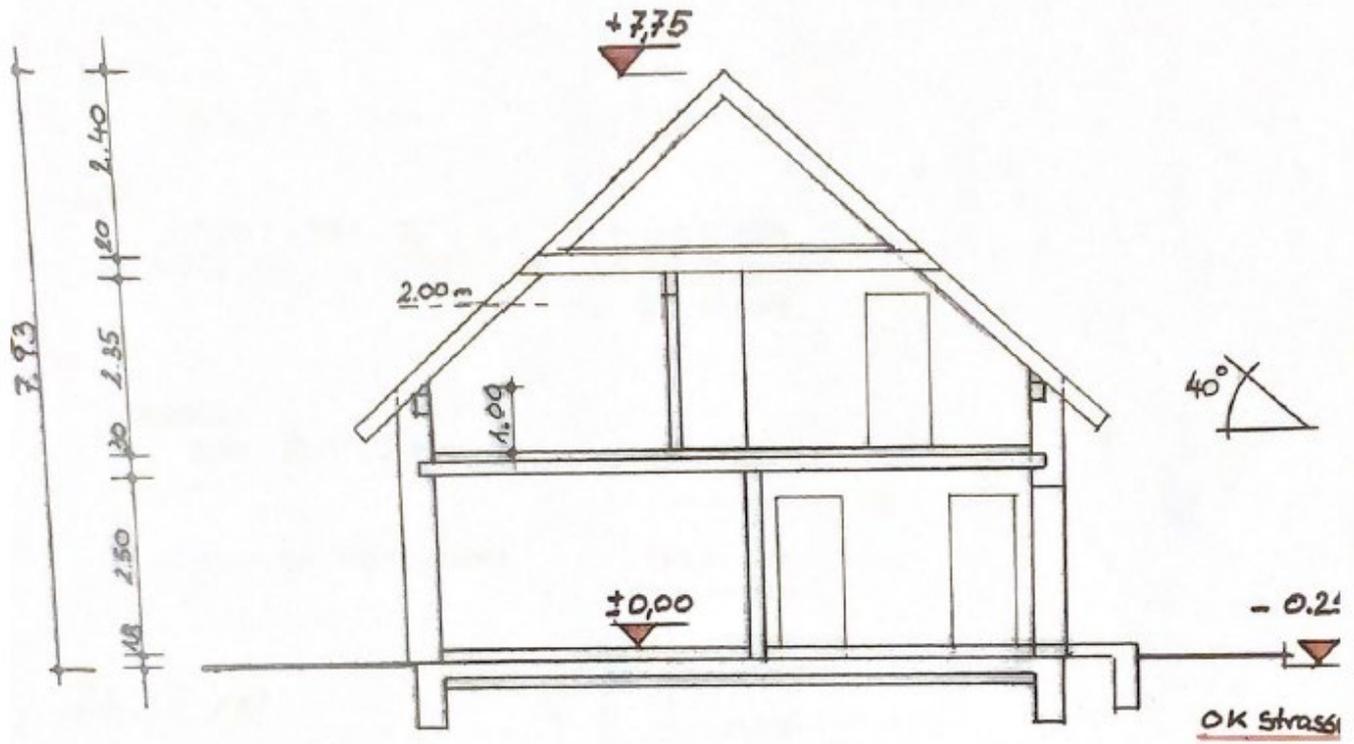
Bauherr: Andreas Heiden

Bauvorhaben: Neubau Einfamilienhaus
Bauort: Kalkgraben 13 f, Reinfeld

Berechnungsansätze	Wohn- u. Schlafräume einschl. Küchen Anzahl	Wohn- u. Schlafräume qm	Küchen qm	Nebenträume qm
Zusammenstellung				
A Erdgeschoss	1	54,13		28,59
B Dachgeschoss	3	35,98		32,24
Summe	5	90,11		60,83
Gesamtsumme		150,94		

24.9.2013

Hans-Friedrich Hoffmann
Dipl.-Ing. - Architekt -
Feldstr. 29 - 31
23856 Reinfeld
Tel.: 04533/21 05 - Fax 55 16



SCHNITT

Höhenfestlegung

BV. Heiden, Reinfeld, Kalkgraben 13f

Hans-Friedrich Hoffmann
 Dipl.-Ing. - Architekt -
 Feldstr. 25/31
 23658 Reinfeld
 Tel.: 04533/2105 - Fax 55 16

Bauherr: Andreas Heiden

Bauvorhaben: Neubau Einfamilienhaus
Bauort: Kalkgraben 13 f, Reinfeld

Berechnung des umbauten Raumes

EG

$$10,75 \times 9,75 \times 2,98 = 312,34 \text{ cbm}$$

DG

$$10,75 \times 9,75 \times 1,00 = 104,81 \text{ cbm}$$
$$[(5,50 + 9,75) \times 0,5 \times 10,75] \times 1,55 = 127,05 \text{ cbm}$$

$$231,86 \text{ cbm}$$

Spitzboden

$$5,50 \times 10,75 \times 2,40 \times 0,33 = 46,83 \text{ cbm}$$

umbauter Raum gesamt

$$591,03 \text{ cbm}$$

=====

24.9.2013

Hans-Friedrich Hoffmann
Dipl.-Ing. Architekt -
Feldstr. 29 - 31
23858 Reinfeld
Tel.: 04533/21 05 - Fax 55 16