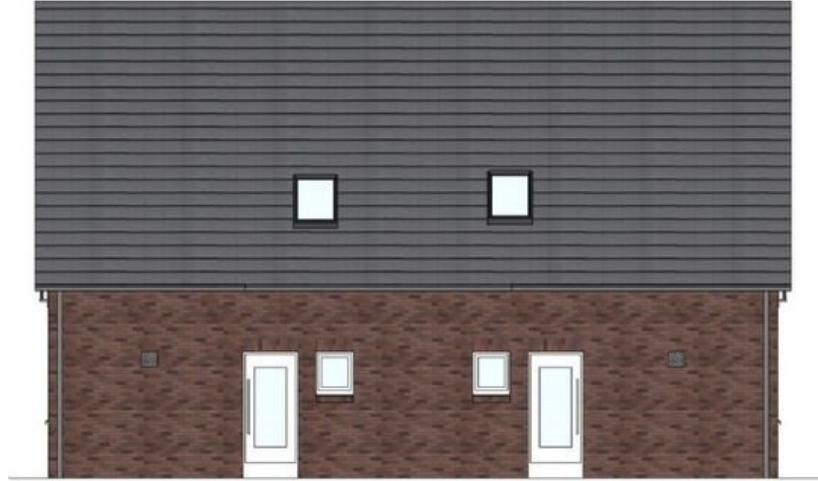


Ansicht Ost



## Ihr Traumhaus in Ellerau – Doppelhaushälfte mit exklusiver Ausstattung – KfW 40!

**559.900 €**      101 m<sup>2</sup>      4      520 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis      Wohnfläche ca.      Zimmer      Grundstücksfl. ca.

Provisionsfrei,

Gewerblicher Anbieter

**An der Gronau 3**  
**25479 Ellerau**

Angebot auf immowelt öffnen



<https://www.immowelt.de/expose/2ajyz5u> →

## Preise & Kosten

**Kaufpreis**

**559.900 €**

### Provision für Käufer

provisionsfrei

## Lage

Die Straße „An der Gronau“ grenzt an das Flüsschen „Gronau“, welches die natürliche Grenze zwischen Ellerau und Quickborn darstellt. Von hier aus bietet sich ein Blick über die Gronau, Felder und Wiesen, die unbebaut bleiben. Das Zentrum von Ellerau mit seinen Märkten und Geschäften ist nur etwa 500m entfernt und bequem zu Fuß erreichbar. In wenigen Gehminuten erreichen Sie auch eine Park-, Sport- und Schwimmbadanlage sowie das Bürgerhaus mit Festplatz, Bücherei und Heimatmuseum. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel wie die AKN und Busse ist ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt. Der Autobahnanschluss zur A7 befindet sich etwa 3 km entfernt. Alle Ärzte finden Sie im Gesundheitszentrum in Quickborn, das nur ca. 2 Kilometer vom Grundstück entfernt ist.

Ellerau zeichnet sich durch seine idyllische Lage und die gute Anbindung an die umliegenden Städte aus.

Die Straße „An der Gronau“ ist eine ruhige und gepflegte Wohngegend, die von einer angenehmen Nachbarschaft geprägt ist. Das Grundstück selbst liegt in einer grünen Umgebung mit viel Natur und bietet somit eine erholsame Atmosphäre.

Die Infrastruktur in Ellerau ist sehr gut ausgebaut. In unmittelbarer Nähe des Grundstücks befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Geschäfte des täglichen Bedarfs und Restaurants. Auch Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen sind bequem zu erreichen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die Autobahn A7 ist nur wenige Kilometer entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte wie Hamburg, Norderstedt und Bad Segeberg. Eine Bushaltestelle befindet sich ebenfalls in der Nähe des Grundstücks, sodass auch öffentliche Verkehrsmittel bequem genutzt werden können.

Ellerau bietet zudem eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. Die umliegende Natur lädt zu Spaziergängen, Radtouren und anderen Outdoor-Aktivitäten ein. Auch kulturelle Veranstaltungen und Vereinsaktivitäten werden regelmäßig angeboten, um das Gemeinschaftsgefühl zu stärken.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass das zum Verkauf stehende Projekt in Ellerau, An der Gronau 3–5, eine attraktive Lage bietet. Die ruhige und grüne Umgebung, die gute Infrastruktur und die hervorragende Verkehrsanbindung machen das Grundstück zu einer idealen Wahl für Familien, Paare und Einzelpersonen, die eine lebenswerte Wohngegend suchen.

## Das Haus

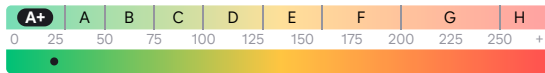
Kategorie	Geschosse	Baujahr
Doppelhaushälfte	2 Geschosse	2024

Bezug  
2025

- ✓ Zustand: Neubau
- ✓ nicht unterkellert
- ✓ Terrasse, Garten, Gartenanteil
- ✓ 2 Stellplätze
- ✓ Bad mit Fenster, Wanne und Dusche, Gäste-WC, Bad/WC getrennt
- ✓ offene Küche
- ✓ Fenster: Kunststofffenster
- ✓ Anschlüsse: DVB-T/Antenne
- ✓ Weitere Räume: Abstellraum
- ✓ kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage

✓ Ausblick: Fernblick

## Energie & Heizung



Energieausweistyp

Bedarfsausweis

Gebäudetyp

Wohngebäude

Baujahr laut Energieausweis

2022

Wesentliche Energieträger

Strom

Gültigkeit

29.08.2022 bis 28.08.2032

Effizienzklasse

A+

Endenergiebedarf

24,40 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Weitere Energiedaten

Haustyp

KfW 40, Massivhaus, Minergie zertifiziert

Energieträger

Elektro

Heizungsart

Fußbodenheizung, Luft-/Wasser-Wärmepumpe, Zentralheizung

## Details

### Objektbeschreibung

Wir planen den Bau von insgesamt 4 Doppelhaus-Hälften mit jeweils ca. 95 qm DIN-Wohnfläche + ca. 6m<sup>2</sup> Wohnfläche über die Terrassen, durch den Ausgebauten Spitzboden haben Sie eine nutzbare Bodenflächen in den Innenräumen von ca. 120m<sup>2</sup>. Baugenehmigungen für die Häuser liegen vor. Die Grundrisse der 4 Haushälften sind identisch. Im Erdgeschoss

befindet sich ein Flur, von dem aus der Haustechnikraum und das Gäste-WC erreichbar sind. Weiterhin gelangen Sie von hier aus in den großzügigen Wohn- und Essbereich, in dem sich auch die offene Wohnküche befindet. Das Gäste-WC verfügt über eine bodentiefe Dusche. Über eine geschlossene Holzterrasse (unterhalb der Treppe befindet sich ein Abstellraum) gelangen Sie in das Dachgeschoss. Hier befinden sich zwei weitere großzügige Zimmer mit bodentiefen Terrassenelementen und einem Geländer sowie ein Dusch- oder Wannenbad mit einem schicken Velux-Fenster mit weißem Kunststoffrahmen. Der Spitzboden ist komplett ausgebaut und über eine offene Holzterrasse erreichbar. Durch das große Dreiecksfenster erhält dieser Raum viel Licht und verleiht ihm einen ganz besonderen Flair.

Wir bieten Ihnen den Neubau einer Energiespar-Doppelhaushälfte an. Durch energieeffiziente Bauweise und modernste Technologien sorgen wir für eine nachhaltige und kostensparende Wohnlösung. Profitieren Sie von einem komfortablen und umweltfreundlichen Zuhause. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und eine individuelle Beratung.

## **Ausstattung**

Der angegebene Preis beinhaltet ein umfassendes Komplettpreisangebot:

- Inklusive Grundstücksanteil
- Inklusive dem bereits durchgeführten Abriss
- Inklusive aller Hausanschlusskosten
- Inklusive aller Baunebenkosten
- Inklusive Hauserstellungskosten
- Inklusive Terrasse
- Inklusive KfW 40 Standard
- Inklusive Sicherheitsverriegelungen
- Inklusive Ausbau des Spitzbodens mit Vollterrasse
- Inklusive großem Dreiecksfenster im Spitzboden
- Inklusive Wärmepumpe
- Inklusive wasserundurchlässiger Hausgrundsohle
- Inklusive Mauerwerk (innen und außen) aus hochwertigem Kalksandstein
- Inklusive hochwertiger Aluminium-Hauseingangstür
- Inklusive Aluminium-Rollläden an allen horizontalen Fenster- und

Terrassentürelementen (außer Gäste-WC und Hauswirtschaftsraum)

Inklusive 2,11m Innentüren

Inklusive Kunststoffunterschläge

Alle diese Leistungen sind im angegebenen Preis enthalten.

### **Weitere Informationen**

Besichtigungstermine

Das Grundstück können Sie sich jederzeit anschauen. Der Abriss des alten Gebäudes ist bereits erfolgt.

Stichworte

Zustand: Erstbezug, projektiert

Energiestandard: Niedrigenergie

Sonstiges/Wohnen: Dachboden

Versorgung: Städtische Wasserversorgung, Städtische Stromversorgung,  
Eigene Stromversorgung

Sonstiges: ISDN

## Anbieter der Immobilie



### **Radtke-Bau GmbH**

Voskamp 6,  
24568 Kaltenkirchen

Herr Luca Struckmeyer  
Dein Ansprechpartner

Telefon: 04191 / 873 73 0

Telefon: 0151 / 2153 4093

### **Angebot auf immowelt öffnen**



<https://www.immowelt.de/expose/2ajyz5u> →

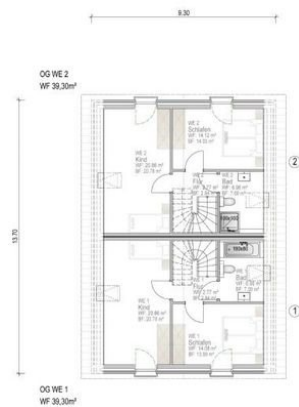
## Alle Bilder



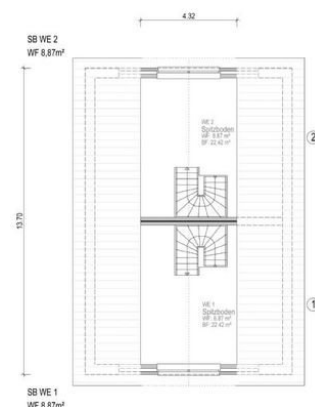
Grundstück – An der Gronau 3–5 in Ellerau



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Spitzboden



Ansicht Nord



Ansicht Süd



