



## Modernes Satteldachhaus mit 170 m<sup>2</sup>, Erker und Balkon auf sonnigem Grundstück!



21502 Hamwarde

### Details

Status	Aktiv	Kaufpreis	454.500,00 €
externe Objnr	2457	Freitext Preis	Inklusive Grundstück und Hauskosten
Objektart	Haus	Wohnfläche	ca. 170 m <sup>2</sup>
Objekttyp	Einfamilienhaus	Anzahl Zimmer	5
Nutzungsart	Wohnen	Grundstücksgröße	ca. 660 m <sup>2</sup>
Vermarktungsart	Kauf	Anzahl Schlafzimmer	4
Regionaler Zusatz	Kreis Herzogtum Lauenburg	Anzahl Badezimmer	2



Baujahr	2026	Befeuerung	Luft/wasser
Zustand	projektiert	Heizungsart	Wärmepumpe
Energieausweis	Bedarfsausweis	Balkon	Fußbodenheizung
Endenergiebedarf	26 kWh/(m <sup>2</sup> a)	Bad	Ja
Baujahr lt.	2024		Fenster, Dusche, Wanne
Energieausweis			
wesentlicher	Luft/wasser		
Energieträger	Wärmepumpe		

## Beschreibung

Unser zweigeschossiges Satteldachhaus mit Erker, Balkon und Ziergiebel bietet viel Platz für Ihre Familie zu einem TOP Preis-Leistungs-Verhältnis .

Bereits beim Betreten des Hauses genießen Sie den Blick in Ihren Garten. Dank dem offenen Grundriss erstrahlt das ganze Haus in hellem freundlichen Licht. Ein großer Wohnraum mit Erker für gemütliches Beisammen sein, eine separate Küche mit Zugang zum Hauswirtschaftsraum und ein extra Zimmer für Gäste oder als Heimbüro. Das Gäste - WC kann optional als Duschbad geplant werden. Im oberen Stockwerk ist Platz für drei etwa gleichgroße Räume und das Familienbad. Zwei Schlafräume haben einen Zugang zum Balkon. Auf ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 2 Etagen, finden Sie Platz für alles, was Ihnen wichtig ist. Modern, hochwertig und energieeffizient.

Der Angebotspreis beinhaltet die Hauskosten mit umfangreicher Ausstattung und die Grundstückskosten.

## Lage

Hamwarde ist eine idyllische, ländlich geprägte Gemeinde im Kreis Herzogtum Lauenburg in Schleswig-Holstein, etwa 30 Kilometer östlich von Hamburg gelegen. Die Ortschaft besticht durch ihre ruhige Lage inmitten einer reizvollen, grünen Landschaft, die sich besonders für Naturliebhaber und Ruhesuchende eignet. Gleichzeitig ist sie durch die gute Anbindung an die umliegenden Städte attraktiv für Pendler.

Hamwarde liegt verkehrsgünstig in der Nähe der Bundesstraße B404, die eine schnelle Verbindung in Richtung Hamburg und in den südlichen Teil Schleswig-Holsteins ermöglicht. Über die nahegelegenen Autobahnen A24 und A25 sind Hamburg und andere umliegende Städte gut erreichbar. Zudem gibt es regelmäßige Busverbindungen in die Nachbargemeinden und zum nächstgelegenen Bahnhof in Geesthacht.

Zu den Einrichtungen der Gemeinde gehören ein kürzlich erweiterter Kindergarten für die Betreuung von 80 Kindern im Alter von 1 bis 6 Jahren und ein Jugendtreff.

Außerdem bietet die Gemeinde für die sportliche Betätigung einen Sportverein mit anliegendem Fußballplatz und einen Schützenverein an.

Für umfangreichere Einkäufe bieten die nahegelegenen Städte Geesthacht und Schwarzenbek eine Vielzahl an Supermärkten, Fachgeschäften und Dienstleistungsangeboten.



Die Umgebung von Hamwarde lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und anderen Outdoor-Aktivitäten ein. Die Nähe zur Elbe bietet zusätzlich vielfältige Möglichkeiten für Wassersportler und Naturliebhaber.

+++++

Gern senden wir Ihnen ein umfangreiches Exposé zu. Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen nur dann weitere Objektunterlagen schicken, wenn Sie uns

- Ihren Vor- und Zunamen,
- Ihre private Anschrift
- Ihre Telefonnummer

sowie Ihre Emailadresse angeben.

+++++

## Ausstattung Beschreibung

### AUF VERTRAUEN GEBAUT

Sind Sie auf der Suche nach Ihrem Traumhaus? Dann erfüllen Sie sich mit Heinz von Heiden als kompetente Hausbaufirma an Ihrer Seite, den Traum vom Eigenheim. Heinz von Heiden zählt zu den führenden Massivhaus-Anbietern in Deutschland mit über 54.000 gebauten Häusern und über 90 Jahren Erfahrung. Wir begleiten Sie zuverlässig und mit Expertise bei der Planung und Umsetzung Ihres Bauvorhabens bis zur Übergabe Ihres schlüsselfertigen Massivhauses. Ihr Haus bauen wir wertbeständig, mit optimaler Energieeffizienz und angenehmem Raumklima.

Profitieren Sie von unserer langjährigen Erfahrung und hervorragenden Bonität!

Highlights unseres Angebotes:

- Massiv Stein auf Stein gebaut
- Bodenplatte (WU Beton)
- Außenwände: 24cm Hochlochziegel mit 16 cm Dämmplatten und hydrophobiertem Edelstrukturputz durchgefärbt in der Farbe Weiß.
- 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung, Kunststoff, weiss
- Höhere Decken im EG und OG
- hochwertige Badausstattung mit Handtuchheizkörper
- Fliesen aus dem SCHÖNER WOHNEN - Programm
  
- Rechteckerker mit Balkon
- Ziergiebel

Haustechnik:

- Vorl. Endenergiebedarf dieses Gebäudes A+ (26 kWh/m<sup>2</sup>\*a)
- Luft-Wasser-Wärmepumpe



- Kontrollierte Lüftungsanlage
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- PV-Anlage mit vier Modulen

Zu Ihrer Sicherheit:

- Ausgezeichnete Bonität
- 5-Sterne Bauherren-Schutzbrief
- Bauzeitgarantie
- Fertigstellungs-Garantie
- Zahlung bei Hausübergabe möglich
- Festpreisgarantie bis Fertigstellung, bei Baufreigabe binnen 15 Monaten!!

u.v.a.m.

Unsere Häuser werden vom Bauträger  
Heinz von Heiden GmbH Massivhäuser  
Chromstraße 12  
30916 Isernhagen  
gebaut

## Sonstige Angaben

Allgemeine Bedingungen:

Alle Angaben haben wir nach bestem Wissen gemacht. Da diese jedoch teilweise auf Informationen Dritter beruhen, können wir für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen.

Die genannten Grundstücksinformationen beruhen auf den Angaben des Grundstücksanbieters. Wir übernehmen diesbezüglich keine Haftung oder Gewähr.

Die Baunebenkosten, wie Hausanschlüsse, Außenanlagen, Behördengebühren etc. sowie die Kaufnebenkosten wie Notar- und Gerichtskosten, sowie die Grunderwerbssteuer sind nicht im aufgeführten Angebotspreis enthalten. Es fällt keine Maklercourtage an! Alle Informationen und Preise sind sorgfältig zusammengestellt. Dennoch behalten wir uns eventuelle Irrtümer vor.

Die Abbildungen zeigen teilweise Zusatzausstattung, die gegen eine Preiskorrektur im Angebotspreis kalkuliert werden können! Die in den Bildern gezeigten Möbel sind nicht im Lieferumfang enthalten. Flächenangaben erfolgen nach DIN 277.

## Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unserem Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.