





Objektnummer 6825

Schicker Bungalow bei Ratzeburg in idyllischer Sackgassenlage - Feldrandlage

Eckdaten

Baujahr	***1969***

Küche	***Einbauküche***
Bodenart	***Parkett, Fliesen***
Befeuerung	***Öl***
Stellplatzart	***Garage, Außenstellplatz***
Gartennutzung	
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	***Bedarfsausweis***
Gültig bis	***13.10.2036***
Energiebedarf	***516***
Energieträger	***Öl***
Energieeffizienzklasse	***H***
Ausstelldatum	***14.10.2026***
Geltende EnEV	***2014***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Harmsdorf liegt in der idyllischen Landschaft Schleswig-Holsteins und bietet seinen Bewohnern eine einzigartige Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Erreichbarkeit. Die Gemeinde befindet sich im Kreis Herzogtum Lauenburg und überzeugt mit einer naturnahen Umgebung, die Erholung und Lebensqualität in den Vordergrund stellt.

Die umliegende Landschaft lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und Aktivitäten in der freien Natur ein. Wälder, Felder und die typisch norddeutsche Seenlandschaft prägen das Bild der Region und sorgen für ein hohes Maß an Freizeitwert direkt vor der Haustür.

Trotz der beschaulichen Lage sind die wichtigsten Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs in den nahegelegenen Ortschaften gut erreichbar. Die größeren Städte der Region, darunter Ratzeburg und Mölln, sind in kurzer Zeit mit dem Auto zu erreichen und bieten ein umfassendes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und weiteren Einrichtungen.

Für Pendler ist die Lage ebenfalls attraktiv: Die Metropolregion Hamburg ist über das gut ausgebaute Straßennetz in vertretbarer Fahrzeit erreichbar und macht Harmsdorf auch für Berufstätige zu einer interessanten Wohnoption.

Wer dem hektischen Stadtleben entfliehen und in einem ruhigen, naturverbundenen Umfeld heimisch werden möchte, findet in Harmsdorf einen idealen Ausgangspunkt für ein neues Zuhause.

Objektbeschreibung

Dieser charmante Bungalow verfügt über eine Wohnfläche von ca. 110 qm die sich auf 4-5 gut geschnittene Zimmer verteilen. Das Haus steht auf einem 850 qm großem Eigenlandgrundstück in schöner Südwest-Ausrichtung in einer Sackgassenlage mit Feldblick.
Durch die neue Eingangstür gelangt man in die geräumige Diele. von hier aus gelangt man in alle Zimmer und Bereiche wie Wohn-Esszimmer, Schlafräume, Gäste-WC, Küche und Badezimmer.
Der Bungalow verfügt über einen großen Teilkeller.
Ein gepflegter Garten, eine Garage mit elektr. Tor und 2 weiteren Außenstellplätzen runden dieses attraktive Angebot ab.
Ein Energieausweis ist beim Ingenieurbüro Schwarz in Auftrag gegeben und liegt zur Besichtigung vor.
Die Ausstattung der Immobilie ist im Inneren in einem guten Zustand, jedoch nicht mehr zeitgemäß.
Das Objekt eignet sich ideal für junge Familien oder Handwerker.

Vereinbaren Sie gerne einen Termin mit uns um sich einen Eindruck von diesem Angebot zu verschaffen.

Ausstattung

- 4 Zimmer
- die angegebene Nutzfläche von ca. 145,2 qm ist nach § 82 GmodG aus der Wfl. ermittelt
- Gäste WC
- Innentüren neu in 2019
- Terrasse in Süd-Westlage
- schöner Garten
- großer Teilkeller
- Garage m. elektr. Tor
- Duschbad
- Einbauküche
- Holz Isolierglasfenster
- Rollläden
- Neuwertige Haustür (2014)
- Waschkeller
- Kaminanschluss vorhanden

Sonstiges

Alle Angaben erfolgen nach Auskunft des Verkäufers / Auftraggeber.
Für die Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen. Dieses Angebot ist freibleibend. Für Rückfragen sowie die Vereinbarung von Besichtigungsterminen stehen wir Ihnen unter 0451-480 58911 sowie 0170-909 2277 zur Verfügung.

WICHTIG:
Bei der Kontaktaufnahme per E-Mail benötigen wir generell folgende Angaben: Vor- und Nachname, vollständige Adresse und eine Telefonnummer, unter der Sie tagsüber zu erreichen sind. Wir bitten um Ihr Verständnis!

Weitere Angebote finden Sie unter: www.wendtcompany.de























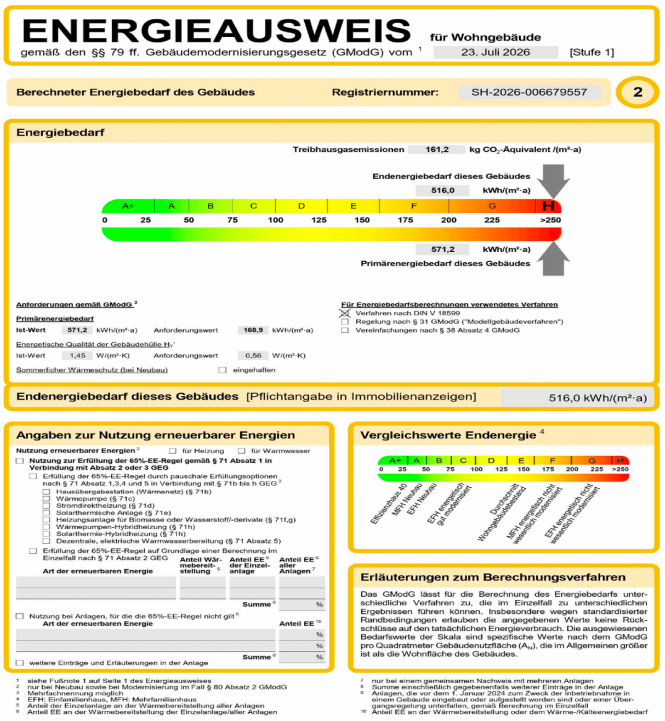






Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | *info@pcservice-voll.de*
Media-Store.net





ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) vom [1] 23. Juli 2026 [Stufe 1]

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes — **Registriernummer:** SH-2026-006679557 — 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 161,2 kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 516,0 kWh/(m²·a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

571,2 kWh/(m²·a) Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GModG [2]

Primärenergiebedarf: Ist-Wert 571,2 kWh/(m²·a) — Anforderungswert 168,9 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T': Ist-Wert 1,45 W/(m²·K) — Anforderungswert 0,56 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 31 GModG ("Modellgebäudeverfahren")

☐ Vereinfachungen nach § 38 Absatz 4 GModG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 516,0 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien [3] ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG [4]

- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
- ☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
- ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
- ☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-/derivate (§ 71f,g)
- ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmeerzeugung [5]	Anteil EE [6] der Einzelanlage	Anteil EE [6] aller Anlagen [7]
		Summe [8]	%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt [9]

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE [10]
	%
	%
Summe [8]	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie [4]

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

Effizienzhaus 40 | MFH Neubau | EFH Neubau | EFH energetisch gut modernisiert | Durchschnitt Wohngebäudebestand | MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert | EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GModG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GModG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GModG
[3] Mehrfachnennung möglich
[4] FFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
[5] Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
[6] Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen
[7] nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
[8] Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
[9] Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
[10] Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf


Wohnzimmer
20,46 qm
Schlafzimmer
13,52 qm
Terrasse
16,0 qm
Besen
Bad
6,04 qm
Essen
9,05 qm
14,48 qm
Flur
Küche
6,30 qm
Spk.
Zimmer
7,58 qm
Windfang
6,10 qm
11,48 qm
Zimmer
(Büro)
2,20 qm
WC/DU