

Exposé

Resthof in Nordstrand

Landhaus/Resthof Nordstrand, Westküste, am Deich in Alleinlage, Energieklasse B-C



Objekt-Nr. OM-293470

Resthof

Verkauf: **770.000 €**

Ansprechpartner:
Krüger
Telefon: 0151 56064086

25845 Nordstrand
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1926	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.950,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	200,90 m ²	Carports	2
Nutzfläche	200,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Baujahr des Hofes ist ca. 1926.

Umbauter Raum

Wohnhaus: 750 qbm

Stall und Scheune: 1200 qbm

Wohnfläche:

EG ca. 111,5 qm

OG ca. 89,4 qm

Nutzfläche:

ca. 137 qm + 63 qm Nutzfläche mit Wohnqualität

Geht man durch die Eingangstür ins Haus, liegen zur Linken das Wohnzimmer und 2 Kinderzimmer, geradeaus die Küche mit Durchgang zum Garten, zur Rechten zunächst ein kleiner HWR für Schuhe und nasse Kleidung, dann das EG-Wannenbad und schließlich der Durchgang zum Wellnessraum sowie zur Werkstatt und den Lagerräumen. Kurz vor der Küche führt eine Treppe nach oben, die man bei Bedarf einfach durch einen Wohnaufzug ersetzen kann. Oben angekommen trifft man zur Linken auf eine Tür, die zum Ankleideraum führt, dahinter ist die Tür zum Duschbad, dann kommen der Arbeitsbereich, ein kleiner Fitnessbereich, in der Mitte des großen Raumes mit zauberhafter Empore befindet sich dann eine Wohnlandschaft und zur Westseite des Zimmers ist das große Bett mit großen Terrassentüren zum Balkon mit Blick auf Deich und Marschwiesen und oft auch Rapsfelder.

Dahinter liegt der Durchgang zur Scheune für Boot, Wohnmobil, Wohnwagen o. ä.

Das Haus wurde nach dem Kauf in 2007 gedämmt, ferner wurden Rohre sowie elektrische Leitungen fast komplett erneuert.

Mit über 100 qm großer Scheune für Boot, Wohnmobil, Anhänger und Aufsitzrasenmäher und einem für Wohnzwecke jüngst ausgebautem und frisch sowie maximal isoliertem Stall sowie großen Panoramafenstern mit Blick in die Marsch und auf den Deich. Hier soll der letzte Schliff noch durch die Neubesitzer erfolgen. Rohre, Elektrik, Isolierung an Boden, Wänden und Decke sind jedoch bereits verlegt.

Im Wohnhaus wurde Isoliermaterial zur Wärmedämmung in die Luftschicht des Mauerwerks eingeblasen, das Dach wurde mit Mineral-/Glaswolle in Balkenstärke nachisoliert.

Beheizt wird mit Flüssiggas aus hauseigenem Erdtank sowie mit Holz in einem großen Kaminofen.

Eine große Dachfläche für eine Photovoltaikanlage liegt vor.

Eine Besonderheit dieses kleinen Resthofes ist seine Kompaktbauweise auf einem rechteckigen Grundriss, d. h. Wohnbereich, ehem. Stall und Scheune gehen in einem Baukörper harmonisch ineinander über.

Es ist somit kein Altgehöft mit mehreren riesigen separaten Wirtschaftsgebäuden wie Stallungen, Scheunen etc., die ja oft in desolatem Zustand und für den Privatnutzer meist nur von geringem Nutzwert sind.

Ausstattung

Im Erdgeschoss befinden sich 1 Wohnzimmer, ca. 19 qm, das durch Abriss der von uns eingefügten Trennwand leicht wieder mit dem angrenzenden Kinderzimmer zu dem ursprünglich vorhandenen, 36 qm großen Wohnzimmer umgebaut werden kann, 2 Kinderzimmer à 16 qm und 17 qm und eine 28 qm große Wohnküche, ein 9 qm großes Wannenbad und ein Hauswirtschaftsraum von 7,5 qm, Flurfläche ca. 15 qm.

Ausgebaute Wohnfläche im EG mithin ca. 111,5 qm.

Die Küche wurde in 2022 komplett erneuert und könnte übernommen werden.

Dazu gehört eine Kücheninsel, ein italienischer Designerherd, ein wunderschöner Jugendstilbuffetschrank sowie ein riesiger Kaminofen, mit dem man das Haus über weite Strecken alleine heizen kann. Die Gasheizung dient der Warmwasserversorgung und der Zuheizung in winterlicher Kälte.

Im angrenzenden, ehemaligen Stallbereich findet sich die frisch gedämmte und ausgebaute, 63 m² große Nutzfläche in Wohnqualität, zur weiteren Ausgestaltung durch den neuen Besitzer (Wellnessoase, Seminarraum, Ferienwohnung nach entsprechender Genehmigung).

Im ehemaligen Stall befinden sich ferner eine Werkstatt von 5,4 qm, ein zweiter, größerer Hauswirtschaftsraum von 9 qm (Waschküche und Vorratsraum), ein Holzlager von 4,5 qm sowie ein Unterstellraum von 6 qm.

Das Obergeschoss ist über zwei Ebenen zu einem lichtdurchfluteten

Großraum samt Empore von ca. 75 qm ausgebaut, mit einem Duschbad von 4,7 qm, einem begehbaren Kleiderschrank von 9,7 qm. Das große Zimmer gliedert sich auf in ein durch eine Trennwand abgetrenntes Arbeitszimmer, einen Wohnbereich mit Sofalandschaft und in einen Schlafbereich mit Panoramablick aus dem Bett heraus in die Marsch sowie direktem Zugang auf eine Hochterrasse, die an lauschigen Abenden den Blick über die windschützenden Bäume des Grundstücks und auf die umliegenden Felder mit Weideflächen samt Kühen und Deich mit Schafen genießen lässt.

Das große Zimmer wurde in der Zimmerberechnung als 3 Zimmer gerechnet, da dieser Zustand problemlos durch Leichtbauwände herbeigeführt werden könnte

Durch den üppigen Baumbestand des Gartens ist bezauberndes Vogelgezwitscher garantiert.

Und - der gesamte hintere Bereich des Hauses ist von außen nicht einsehbar.

Im Garten befindet sich außerdem ein Goldfischhochteich, eine eingemauerte Sitzgruppe, eine teilüberdachte Terrasse sowie ein mit Holz beheizbarer Badezuber, ferner einige Hochbeete sowie unsere Salatanzuchtstation.

Vor dem Haus steht ein großer, windstabiler Doppelcarport.

Große Brennholzbestände sind noch vorhanden, in der Scheune sowie in einer Vorratshütte vor dem Haus, der grundstückseigene Baumbestand liefert bislang genügend Holz nach.

Die Bilder sind zum Teil im Winter aufgenommen, da der Hof im Sommer doch recht eingewachsen ist vom Baumbestand. Dieser schützt das Haus vor Sturmeinwirkung und beschert einem im Sommer das herrliche Geräusch von rauschenden Blättern und viel Vogelgezwitscher, ein sonst auf dem baumarmen Nordstrand eher seltenes Hörerlebnis.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Die Abgabe des Hofes ist für den Sommer 2024 geplant.

Interessenten möchten sich mit Angabe ihrer Personen- und Adressdaten zwecks Besichtigungsplanung bitte melden unter

dr.uk@posteo.de

oder per SMS/WhatsApp unter 01774822325.

Die metrischen Angaben zu Haus und Grundstück sind allesamt nicht verbindlich und erfolgen ohne Gewähr.

Der Verkauf erfolgt zunächst ohne Makler, von Makleranfragen bitte ich abzusehen, die Abgabe an einen bereits bestimmten Makler ist zum Beginn der Sommerferien vorgesehen.

Lage

Ausgesprochen idyllisch gelegener Resthof, ca. 400 m vom Deich samt dort gelegener Badestelle mit Dusche entfernt, im ruhigen und kaum besiedelten Trendermarschkoog auf Nordstrand, einer beschaulichen Halbinsel bei Husum in Nordfriesland, in sehr ruhiger Alleinlage, wegen Umzugs innerhalb von Nordstrand abzugeben.

Die Kreisstadt Husum ist bequem über den Damm zu erreichen, mit Krankenhäusern, diversen Facharztpraxen, einem großen Gewerbegebiet und allen Schulrichtungen.

Nach Flensburg fährt man eine knappe Stunde, nach Kiel anderthalb und nach Hamburg zwei Stunden.

Das von Bäumen umwachsene Grundstück einer Größe von ca. 3000 qm ist umgeben von Acker- und Weideland. Der nächste Nachbar auf der anderen Straßenseite ist ca. 100m entfernt, die anderen Nachbarn mehrere hundert Meter.

Ein durch seine Außenlage per se schon seltenes Haus, da in diesen Außenbereichen keine Neubaugenehmigungen mehr erteilt werden, da die Bebauung dieser grünen Außenlagen nicht den politischen Renaturierungsplänen entspricht.

Innerhalb dieser auch auf Nordstrand seltenen Objekte in Außenlage besticht dieser Resthof durch seine Lage fast direkt am Deich, in einem optimalen Abstand von ca. 400 m, womit der Deich zwar quasi vor der Tür liegt, jedoch Aktivitäten der Kiter oder der Touristen an der Badestelle in der Hauptsaison einen akustisch nicht mehr erreichen.

Somit ein veritables Traumobjekt für Ruheständler, für Aussteiger oder Selbstversorger.

Eine weitere Besonderheit ist die Ausrichtung des Baukörpers in einer Nord-Süd-Achse. Verlässt man morgens das Haus zur Arbeit, empfängt einen die Morgensonne, kommt man abends zurück und setzt sich in den Garten oder auf die Hochterrasse mit phantastischem Blick über die Marsch und auf den Deich, dann kann man den Sonnenuntergang verfolgen.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	70,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Winterfrontalansicht Wohnhaus

Exposé - Galerie



Frontalansicht,max. Vegetation



Blick vom Obstgarten

Exposé - Galerie



Blick auf den Doppel-Carport



Frontalansicht Haus/Stall

Exposé - Galerie



Entfernung zum Deich gut 300m



Totale Wohnhaus/Stall/Scheune

Exposé - Galerie



Blick in den Vorgarten



Blick in den Vorgarten

Exposé - Galerie



Blick von der Haustür Ri Osten



Unser Obstgarten

Exposé - Galerie



Blich vom Balkon auf Garten



Garten hinten

Exposé - Galerie



Unser Hochteich



Garten Sonnenuntergangsseite

Exposé - Galerie



Sturmsitzecke



2 überdachte Sitzgruppen

Exposé - Galerie



Balkon vorm Bett m. Deichblick



Sonnenuntergangswarte

Exposé - Galerie



Überdachter Sitzbereich hinten



Hochbeet hinter dem Haus

Exposé - Galerie



Außensauna



Anzuchtstation für Salat

Exposé - Galerie



Brennholzverschlag



Küchenplateau/Essecke

Exposé - Galerie



Kochzone unserer Küche



Küchenofen

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG li



Kinderzimmer 1 EG li

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Bad unten

Exposé - Galerie



Empore im Obergeschoss



Bad oben

Exposé - Galerie



Wohnzimmer oben



Arbeitsbereich OG gen Osten

Exposé - Galerie



Arbeitsbereich im OG, Ostblick



Blick Bett - Balkon - Marsch

Exposé - Galerie



Unsere nächsten Nachbarn



Fernsehleinwand (WLAN läuft)

Exposé - Galerie

14:20
📶 LTE 🔋

Schließen 2 von 2

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß dem §57a ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 8. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registrierummer: SH-2023-0046/58713 3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch

70 kWh/(m²a)

12 kg/(m²a)
CO₂-Emissionen

Primärenergieverbrauch: 77 kWh/(m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 70 kWh/(m²a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energetischer Energiegehalt ¹	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
11.2019	19.2019	Endg.	1.18.828	1,1212	2021,76	9219,24	1,13	
11.2020	19.2021	Endg.	1.18.828	1,1258	2071,5	1444,4	1,06	
11.2021	19.2022	Endg.	1.18.828	1,0365	1834,9	1438,1	1,13	

Vergleichswerte Endenergie²

Die modellierten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme betriebenen Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 20 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Heizheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauches ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Daten sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche. Außer dem GEG, die im Allgemeinen gelten, ist die Methodik des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungsverlaufes und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leerlaufverluste, Warmwasser oder Kühlleistung in kWh
³ kWh Endenergieverbrauch, kWh Primärenergieverbrauch

ENERGIEAUSWEIS

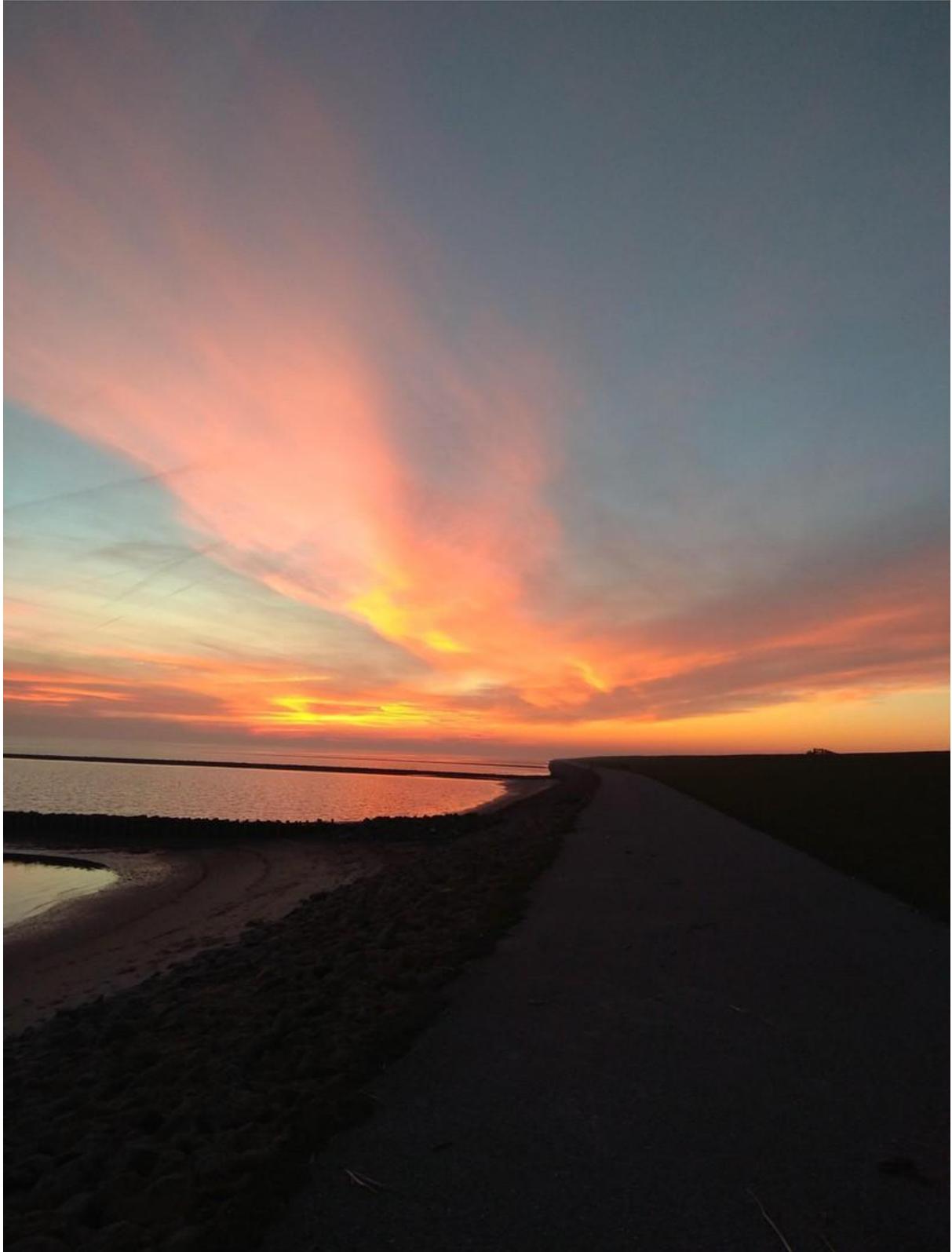
ID_12338827_Energieausweis.pdf

2,7 MB

📄
📤

Energieausweis

Exposé - Grundrisse



Sonnenuntergang am Deich