

# Exposé

## Einfamilienhaus in Aventoft

### Einfamilienhaus an der dänischen Grenze



Objekt-Nr. OM-323732

### Einfamilienhaus

Verkauf: **349.000 €**

25927 Aventoft  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1824	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	4.150,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	9,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Charmantes historisches Einfamilienhaus nahe der dänischen Grenze – Einmalige Lage im Tor zu den nordfriesischen Inseln

Zum Verkauf steht ein einzigartiges Anwesen mit Geschichte und unendlichem Potenzial inmitten der malerischen Nolde-Landschaft. Hier, in einem idyllischen historischen Dorfkern, erleben Sie die perfekte Kombination aus Ruhe, Naturverbundenheit und moderner Infrastruktur.

Highlights des Anwesens:

- Lage: Nur wenige Minuten von der dänischen Grenze und den nordfriesischen Inseln entfernt – ein Paradies für Natur- und Vogelliebhaber. Sammelpunkt der Zugvögel, bekannt für das Naturphänomen der „Schwarzen Sonne“(sort sol ).
- Grundstück: Über 4000 m<sup>2</sup> bebaubares Land (Flächennutzungsplan lässt weitere Bebauung zu ) eingebettet im parkähnlichem Garten, mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten.
- Historisches Flair: 200 Jahre altes Haus ohne Denkmalschutz, sodass Umbauten oder Erweiterungen individuell realisierbar sind.
- Wohnkomfort:
  - Großzügige Räume im Erdgeschoss ( Deckenhöhe 2,73 m )mit dänischem Kaminofen und einem Außenkamin auf der Terrasse.
- Ausbaureserve von ca.55 qm im Dachboden
  - Ausgebautes Apartment im Obergeschoss mit eigener Küche und Duschbad – ideal für Gäste oder Vermietung.
  - vollständige neue Dacheindeckung mit Isolierung im Jahr 2017
- ca. 100 qm Nutzfläche mit Heuboden / Werkstatt
- Praktische Extras: Historische Teilunterkellerung, separate Garage, Glasfaseranschluss für modernes Arbeiten und Leben.

Leben im Dorfkern:

Profitieren Sie von fußläufigen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und einer Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Ihr Zuhause mit Zukunft:

Dieses Anwesen bietet nicht nur ein Zuhause mit unvergleichlicher Atmosphäre, sondern auch Platz für Ihre Ideen. Ob Familienwohnsitz, Mehrgenerationenhaus oder kreativer Rückzugsort – die Möglichkeiten sind vielfältig.

Lassen Sie sich von der Magie Nordfrieslands verzaubern. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	412,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Südansicht

# Exposé - Galerie



Nordansicht



Nordansicht

# Exposé - Galerie



Südostansicht



Südostansicht

# Exposé - Galerie



Westansicht, Nebengebäude



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Mittelzimmer



Südterrasse

# Exposé - Galerie



Flur Erdgeschoß



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmerblick



Schlafzimmer unten

# Exposé - Galerie



Ankleidezimmer/Schlafzimmer



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Treppe



Flur oben



Schlafzimmer 1 oben

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 oben



Apartment Küche

# Exposé - Galerie



Apartment Wohnzimmer



Apartment Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Apartment Bad



Keller

# Exposé - Galerie



Blick aus der Waschküche



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Blick nach Dänemark

# Exposé - Galerie



Blick nach Dänemark

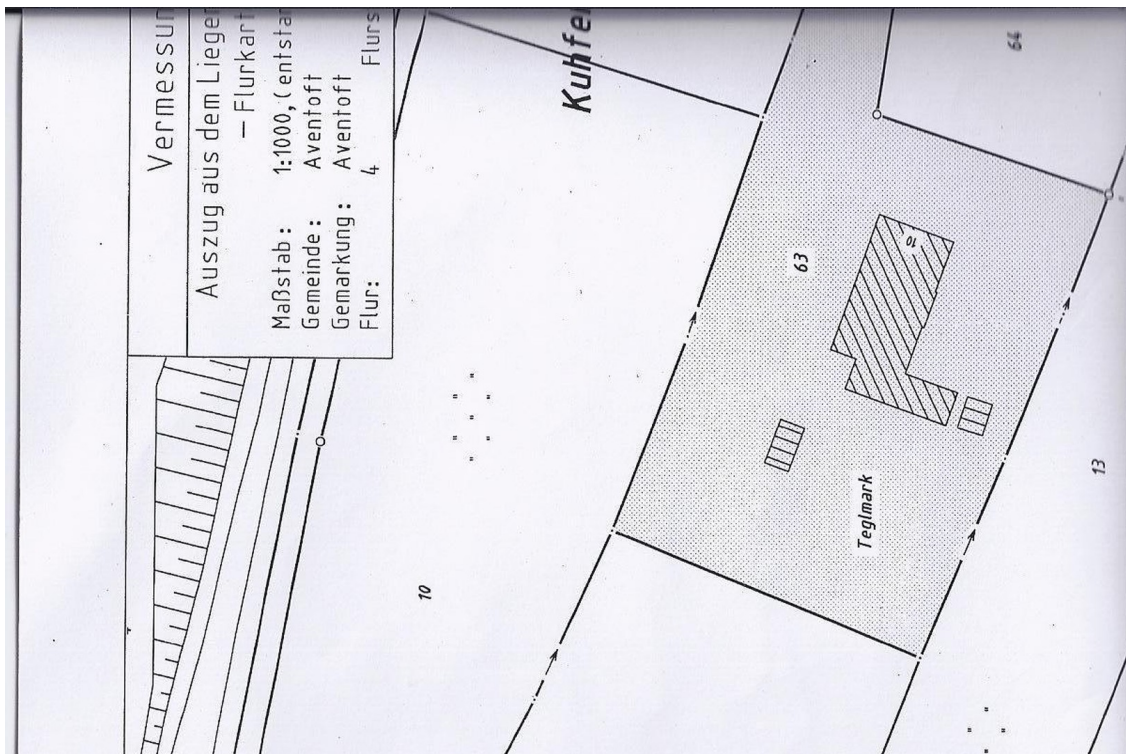


"sort sol"

# Exposé - Galerie



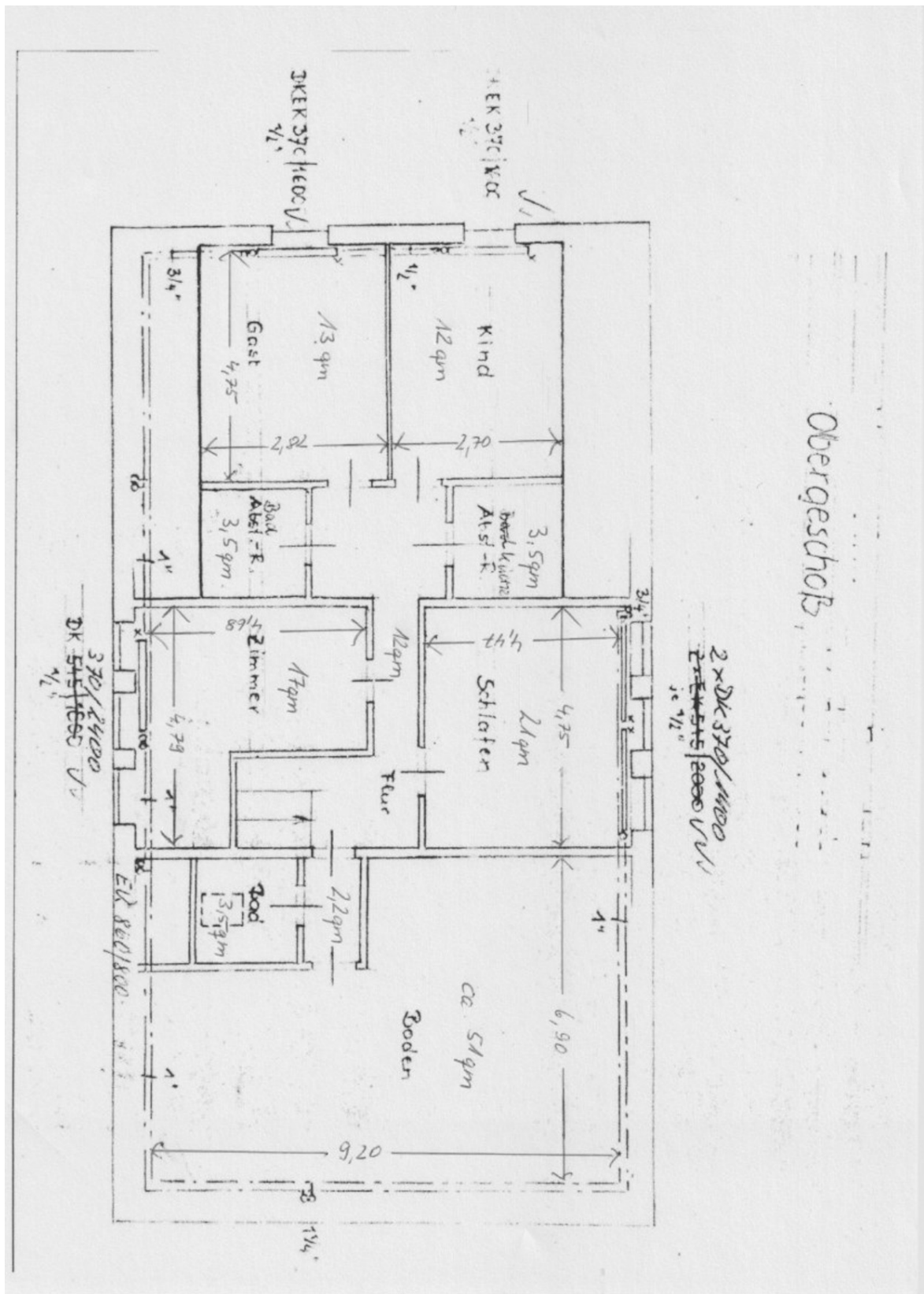
Umgebung



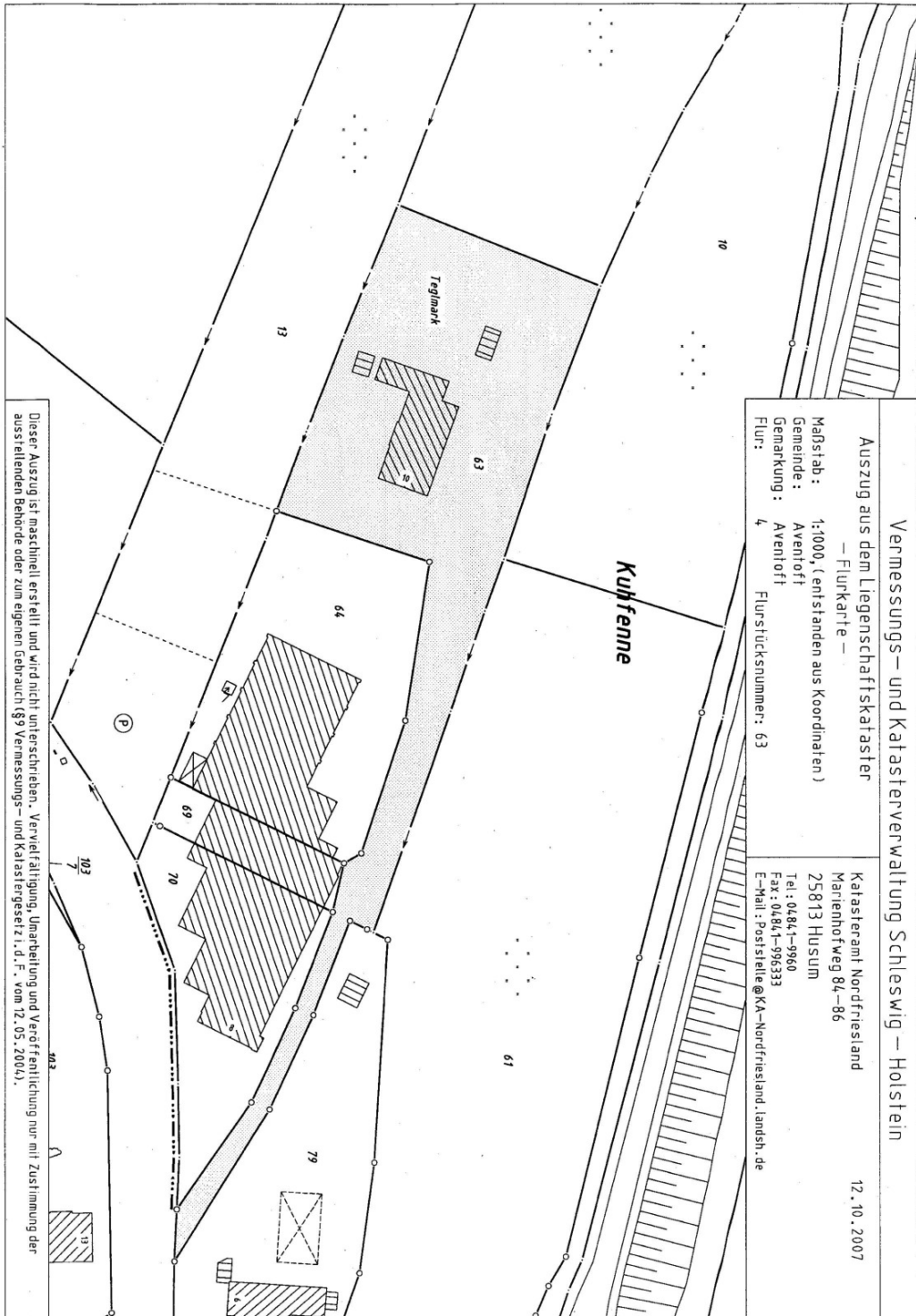
Lageplan



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Vermessungs- und Katasterverwaltung Schleswig - Holstein

Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
- Flurkarte -

Katasteramt Nordfriesland  
Marienhofweg 84-86  
25813 Husum  
Tel.: 04 84 1-9960  
Fax: 04 84 1-996333  
E-Mail: Poststelle@KA-Nordfriesland.landsh.de

12.10.2007

Maßstab: 1:1000, (entstanden aus Koordinaten)  
Gemeinde: Avenlöhft  
Gemarkung: Avenlöhft  
Flur: 4  
Flurstücksnummer: 63

Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung nur mit Zustimmung der ausstellenden Behörde oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz i. d. F. vom 12.05.2004).

# Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Gültig bis: 20.05.2034

Registriernummer: SH-2024-005110049

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Dorfstraße 10 25927 Aventoft		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1824		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2003		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	299,3 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Heizöl EL		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Heizöl EL		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	(Änderung / Erweiterung)	

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Ingenieurbüro Thorsten Sell PartG mbB  
Bernd Johannsen  
Ostring 14  
25899 Niebüll

Unterschrift des Ausstellers

INGENIEURBÜRO  
Thorsten Sell PartG mbB  
OSTRING 14  
25899 NIEBÜLL  
Telefon 04661/952690  
info@baustatik-sell.de

Ausstellungsdatum 21.05.2024

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

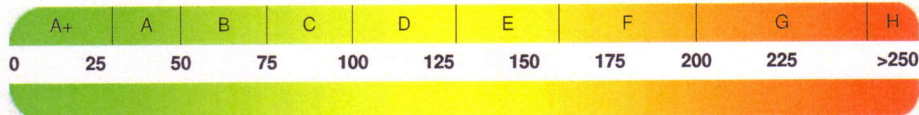
Registriernummer:

SH-2024-005110049

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen  $\text{kg CO}_2\text{-Äquivalent / (m}^2\text{-a)}$



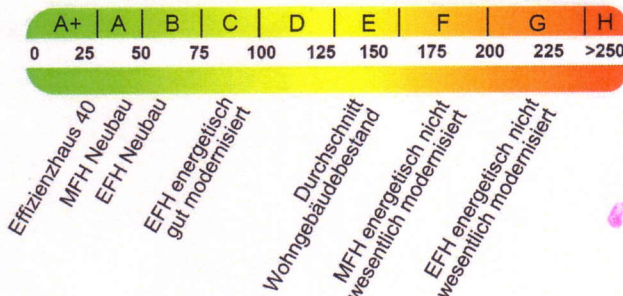
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor-	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten 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 beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

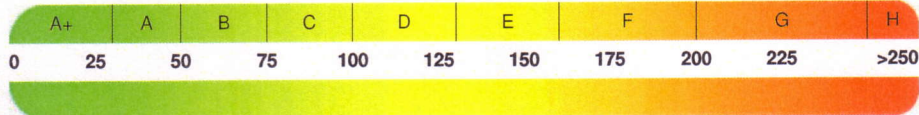
SH-2024-005110049

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



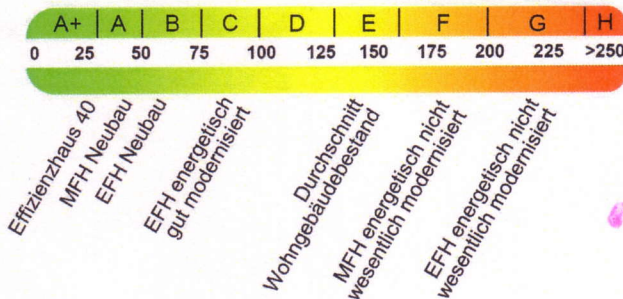
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor-	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten 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 beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

SH-2024-005110049

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Allgemein	Hydraulischen Abgleich durchführen Energiesparlampen einbauen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Dach	Dämmen der obersten Geschossdecken und des Daches von Innen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Wände	Dämmen der Außenwand (Nachträgliche Kerndämmung, etc.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Fenster	Neue Fenster einbauen mit Abstimmung an den Außenwandaufbau	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	Keller	Im Zuge des Einbaus einer Flächenheizung den Fußbodenaufbau neu erstellen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6	Heizung	Einbau einer regenerativen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information.  
Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen  
sind erhältlich bei/unter:

Ingenieurbüro Thorsten Sell PartG mbB, Bernd Johannsen  
Ostring 14, 25899 Niebüll

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises