

Exposé

Bauernhaus in Almdorf

**Reetdachhaus von 1861 – kernsaniertes* Juwel mit Stil
(Klasse A+), Erweiterung möglich**



Objekt-Nr. OM-417346

Bauernhaus

Verkauf: **775.000 €**

Ansprechpartner:
Familie Krüger

Dörpsstraat 30
25821 Almdorf
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1861	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	3.000,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	196,00 m ²	Stellplätze	6
Nutzfläche	60,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Tradition mit Weitblick

Unter dem tief gezogenen Reetdach liegt ein Haus, das Geschichte und Gegenwart auf eigene Weise verbindet. Erstmals erwähnt 1861, von 2018 bis 2020 vom Fundament bis zum First erneuert, ist es heute ein Ort, der Ruhe schenkt – und zugleich modernen Komfort bietet.

Ideal für die, die städtische Dichte gegen ländliche Entspannung tauschen wollen. Für die, die ihre Träume selbst gestalten. Für Menschen, die Charme und Seele eines alten Hauses suchen – Enthusiasten, Pferdehalter oder mit Flächenbedarf (siehe Information „zusätzliches Grundstück“).

Charakter und Raum

Ca. 196 m² Wohnfläche bieten fünf großzügige Zimmer und zwei weitere Räume, zwei Bäder und eine großzügige Wohnküche. Historische Elemente wie der Jugendstilkamin fügen sich wie selbstverständlich zu moderner Technik: Dreifachverglasung, Fußbodenheizung, Luft-Wärmepumpe und maßgefertigte Einbauten. Die Energieeffizienzklasse A+ sorgt für dauerhaft niedrige Betriebskosten. Gleichzeitig entfaltet das Haus eine Atmosphäre, die Geborgenheit und Großzügigkeit verbindet.

Überraschende Details

Von außen wirkt die Kate traditionell, innen überrascht das Spiel von Licht, Materialien und Blickachsen. Historischer Backstein trifft auf einen modernen Glasgiebel, der den Himmel ins Haus holt. Im Garten laden geschützte Inseln zum Sitzen und Genießen ein – mit altem Birnbaum, mehreren Terrassen und eigenem Brunnen für die Bewässerung. Hinzu kommen rund 60 m² Nutzfläche: Werkstatt, Garage, Lager, Glashaus.

Der Erwerb erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Eine professionelle Einwertung ist erfolgt.

Ausstattung

Einzigartig: Kernsaniert vom Fundament bis zum Dachfirst – in allen Gewerken durch regionale Fachbetriebe

Zukunftssicher: Energetisch hochwertigster Neubaustand (Energieklasse A+), altersgerecht, barrierearm vorbereitet, neues Reetdach, sämtliche Leitungen neu verlegt

Vielseitig: Wohnen und Arbeiten, kreativ sein, sich selbst versorgen oder Pferde halten, zwei Einheiten in der Kate – Vieles ist möglich

Atmosphärisch: Historisches bewahrt, Modernes dezent eingebunden

Naturnah: Vielfältige Sitzplätze im Garten, Weitblicke aus der Kate, offene Landschaft direkt vor der Tür

Nachhaltig: Historisches wurde bewahrt und aufgearbeitet, Neues nach baubiologischen Kriterien ausgewählt.

Anschlussfähig: Glasfaser, Starkstrom und öffentliche E-Ladestation – ideal für digitale Arbeit, E-Mobilität und Menschen mit Blick nach vorn

Transparent: Sanierung und laufende Maßnahmen sind dokumentiert – Einblick auf Wunsch bei Besichtigung

Erweiterbar: Warmwintergarten und Außenküche (Anschlüsse vorbereitet), Anbau an Kate, z. B. für Veranstaltungen

Anpassungsfähig: Konzepte und Flächen lassen sich auf Ideen, Wünsche und Visionen abstimmen

Zusätzliches Grundstück: ca. 1.300 qm mit der Option auf eine weitere großzügige Wohnbebauung auf bis zu 1.000 qm (Haus-Nº 32). Das dort befindliche und derzeit als Büro genutzte Mobilheim kann optional übernommen werden.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

*Kernsaniert steht bei Pauls Kate für:

- + erstmals geschlossenes Fundament
- + neue Sohle (abgedichtet/gedämmt)
- + neu aufgesetzte Wände mit Dämmung und historischen Ziegeln
- + sämtliche Leitungen innen und außen neu
- + verstärktem Dachstuhl mit neuer Reeteindeckung
- + vielem mehr, das Pauls Kate energetisch und in der Substanz auf Neubaustand bringt – und sich am besten vor Ort entdecken lässt.

Organisatorisches

Das Exposé erhalten Sie per E-Mail. Bitte senden Sie uns ergänzend eine Mobilnummer für eine SMS als Benachrichtigung nach dem Versand. Im Exposé finden Sie vertiefende Informationen und weitere Bilder.

Den reibungslosen Ablauf unterstützt ein Immobilienprofi. Herr Baum beantwortet Ihre Fragen zu Formalitäten und unterstützt gerne auch bei Finanzierungsfragen.

Wenn Sie, die Kate und die Eigentümer zusammenpassen, begleitet er mit viel Erfahrung und Fingerspitzengefühl die Abwicklung bis zum Notartermin.

Die Weitergabe der Kontaktdaten erfolgt ausschließlich zweckgebunden und datenschutzkonform.

Der Erwerb erfolgt für Sie provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Die Übergabe erfolgt nach Vereinbarung – möglichst mit einem Vorlauf von sechs bis acht Wochen.

Besonders interessant bei Nutzung von Pauls Kate als Zweitwohnsitz: Die Gemeinde Almdorf erhebt keine Zweitwohnungssteuer.

Sie sind sich nicht sicher, ob das Anwesen zu Ihrem Bedarf und Ihren Wünschen passt? Schreiben Sie uns – in einem Telefonat lässt sich Vieles klären. Oder besuchen Sie paulskate.de – dort gibt es sogar einen Song zur Kate.

Sie sind Makler mit Kunden, die ein Objekt wie Pauls Kate suchen? Sprechen Sie uns an.

Lage

Zwischen Himmel und Horizont

Pauls Kate liegt in einem ursprünglichen nordfriesischen Dorf – umgeben von Feldern, Kögen und dem Spiel von Wind und Licht. Wer hier ankommt, spürt Gelassenheit, ohne die Verbindung zur Welt zu verlieren.

Naturnah und gut erreichbar

Die B5 ist in wenigen Minuten erreichbar, Husum liegt nur zwölf Kilometer entfernt, Flensburg rund 45 Minuten, Sylt eine gute Stunde. Auch die Bahn verbindet direkt nach Hamburg und in die Region. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheke und alles für den täglichen Bedarf finden sich im Umkreis von fünf Kilometern.

Urlaubsland vor der Haustür

Die Region zeigt, warum Schleswig-Holstein als Land zum Durchatmen gilt. Die Badestelle Lüttmoorsiel, nur zehn Kilometer entfernt, ist ein Geheimtipp am Meer: salzige Luft, freier Blick aufs Watt, ein Ort zum Innehalten. Radwege führen vorbei an Schafen, Höfen und weiten Feldern. Wer Kultur sucht, findet in Husum ein lebendiges Programm – von Hafenfest bis Literaturtage. Cafés, Ateliers, private Röstereien und ausgewählte Landgasthöfe machen die Umgebung auch kulinarisch reizvoll.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	17,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Ostseite mit Glasfassade

Exposé - Galerie



Schönster Platz für den Morgen



Badezimmer mit Aussicht OG

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Architektonisch besonders

Exposé - Galerie



Deele EG Ausblick auf Terrasse



Küche EG

Exposé - Galerie



Mit historischen Wurzeln



Pauls Kate | Winterstimmung

Exposé - Galerie

POWERPASS.PPWG.2657 www.POWERPASS.de

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Gültig bis: **04.08.2035** Registrierungsnummer: SH-2025-00888170

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude	
Adresse	Dörpslstraße 30 25821 Almdorf	
Gebäudeteil ¹	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ¹	1861	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{1*}	2019	
Anzahl der Wohnung	1	
Gebäudefläche (A _G)	235,2	☑ nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt (196,0)
Wesentliche Energieträger für Heizung ²	Strom	
Erneuerbare Energien	☑ Geothermie oder Umweltwärme	Verwendung: Heizung, Warmwasser
Art der Lüftung ³	☑ Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Geführte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Anlagen ⁴	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Veräußerung/ Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

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 Bezugsgröße 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 erfolgte durch: Aussteller Aussteller

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

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Dr. Johannes Lüss
Architekt
Lüchow 8
17179 Altdorf



¹ Datum des angegebenen GEG, gegebenenfalls angegebener Änderungszeitpunkt, zum GEG: Mehrfamilienhaus möglich
² Kesselanlagen oder Anlagen zur Lüftung- und Klimatisierung im Sinne des § 74 GEG
³ Nur im Falle des § 79 Abs. 1 Nr. 2 Satz 2 GEG anzuwenden
⁴ Bei Wärmeerzeugern: Überprüfung

Energieausweis Teil 1

POWERPASS.PPWG.2657 www.POWERPASS.de

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registrierungsnummer: SH-2025-00888170

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **15,5** kg CO₂-Äquivalent (m²·a)

Endenergieverbrauch: **17,0 kWh/(m²·a)**

Primärenergieverbrauch: **30,6 kWh/(m²·a)**

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) **17,00 kWh/(m²·a)**

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energieträger ¹	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (Jah)	Anteil Heizung (Jah)	Klimafaktor
01.01.22	31.12.22	Strom	1,8	3.775	1.176	2.599	1,12	
01.01.23	31.12.23	Strom	1,8	3.210	1.176	2.034	1,14	
01.01.24	31.12.24	Strom	1,8	3.882	1.176	2.706	1,20	

Vergleichswerte Endenergie³

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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 % höherer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

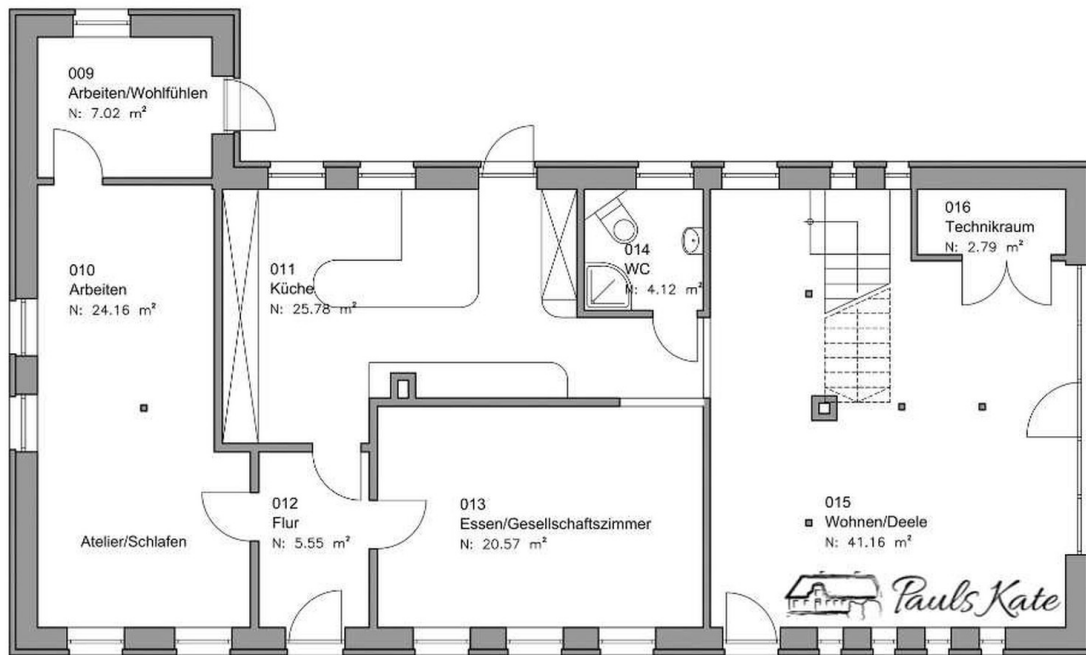
Erläuterungen zum Verfahren

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leichtschichtkuppel-, Warmwasser- oder Kühlgeschäbe in kWh
³ EPH: Erdbeckenhaus, MPH: Mehrfamilienhaus

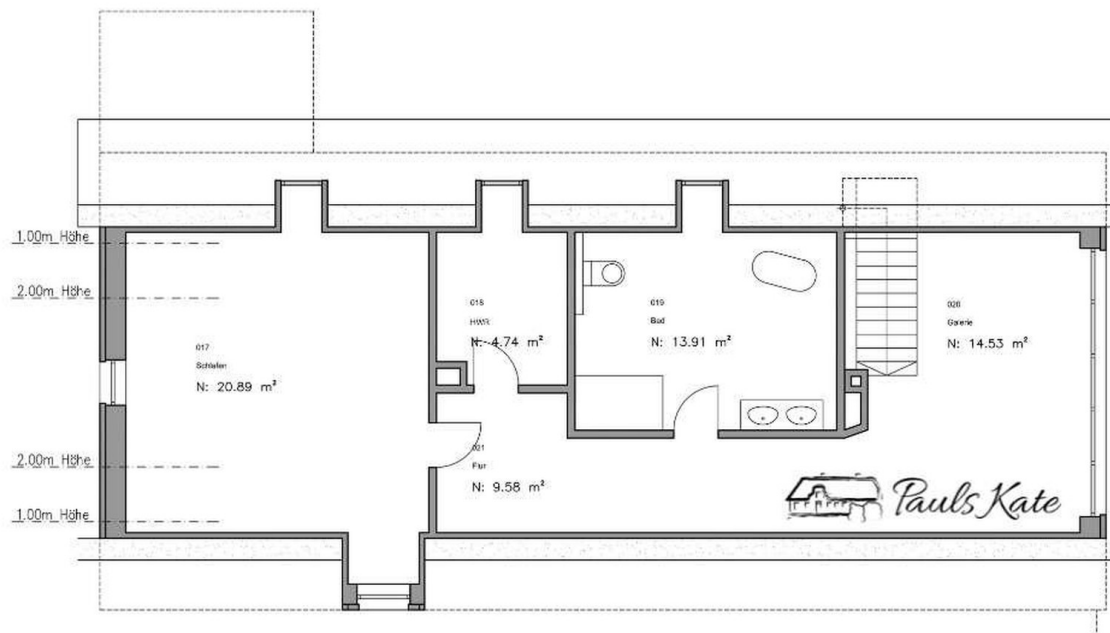
Energieausweis Teil 2

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Pauls Kate Grundriss EG



Obergeschoss mit Reetdachkante

Pauls Kate Grundriss OG