

# Exposé

## Resthof in Luhnstedt

**Außergewöhnlich gepflegter Resthof mit zwei  
Wohneinheiten – provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-422413

### Resthof

Verkauf: **429.000 €**

Ansprechpartner:  
Tilo Vilsmeier

24816 Luhnstedt  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1921	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	3.368,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	268,40 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	1.165,10 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieser außergewöhnlich gepflegte Resthof richtet sich an Käufer mit Anspruch, die Wert auf Substanz, Großzügigkeit und flexible Nutzungsmöglichkeiten legen. In ruhiger, ländlicher Lage in Luhnstedt bietet dieses Anwesen ein Maß an Raum und Freiheit, das heute nur noch selten zu finden ist. Verbunden mit Rückzug, Privatsphäre und naturnahem Wohnen bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit.

Das Anwesen verfügt über zwei separat nutzbare Wohneinheiten sowie umfangreiche und großzügige Nutz- und Lagerflächen. Die klare, gewachsene Struktur eröffnet vielfältige Nutzungsszenarien. Vom repräsentativen Mehrgenerationenwohnen über die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung bis hin zu individuellen Ausbaukonzepten mit weiterem Entwicklungsspielraum. Käufer, die langfristige Perspektive, Werthaltigkeit und Gestaltungsfreiheit suchen, finden hier eine überzeugende Grundlage.

Das Hauptgebäude gliedert sich in eine Wohneinheit im Obergeschoss sowie eine Wohneinheit im Untergeschoss. Beide Einheiten sind über eine interne Treppe miteinander verbunden, die bei Bedarf abschließbar ist. Dadurch ist sowohl ein offenes, verbundenes Wohnen als auch eine klare Trennung der Wohneinheiten möglich.

Die Wohneinheit im Obergeschoss präsentiert sich vollständig renoviert und teilweise modernisiert. Helle, großzügige Räume schaffen ein einladendes Wohnambiente. Herzstück ist der Wohnbereich mit einem vor etwa drei Jahren installierten Kamin. Die Küche mit Essbereich ist mit einer ca. vier Jahre alten Einbauküche inklusive hochwertiger Geräte (Backofen, Mikrowelle, Induktionskochfeld, Geschirrspüler, Dunstabzugshaube sowie Kühl-Gefrierkombination) ausgestattet. Zwei flexibel nutzbare Schlafzimmer ein vollständig modernisiertes Badezimmer sowie ein zentraler Flur runden diese Wohneinheit ab. Sie ist ohne weiteren Renovierungsaufwand nutzbar und eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch zur sofortigen Vermietung.

Die Wohneinheit im Untergeschoss ist teilmodernisiert und bietet weiteren Gestaltungsspielraum. In den Räumen „Wohnen“, „Schlafen 1/Büro“ sowie „Schlafen 2“ wurde neuer Estrich eingebbracht, zudem wurde eine Fußbodenheizung im Rücklauf der Heizkörper integriert. In Wohnen und „Schlafen 1/Büro“ wurde Echtholzparkett verlegt. Der Raum „Schlafen 2“ befindet sich noch im Rohbauzustand. Küche und Bad entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard und sollten erneuert werden. Insgesamt ist die Einheit grundsätzlich bezugsfähig, bietet jedoch Raum für weitere Modernisierung.

## Ausstattung

Ein besonderes Qualitätsmerkmal dieses Anwesens sind die umfangreichen Nutz- und Lagerflächen, die sich in einem außergewöhnlich sauberen und sehr gepflegten Zustand präsentieren. Zwei großzügige Stallungen bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Lagerflächen, Werkstattbereiche, zur Eigennutzung oder für alternative Nutzungskonzepte, jeweils vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen. Ergänzt werden diese durch zwei große Werkstatträume.

Im Hauptgebäude wurden funktionale Verbesserungen vorgenommen, darunter ein neu errichtetes WC im Durchgang von der Tenne zur zweiten Stallung sowie ein neu gestalteter Wäscher Raum mit Platz für zwei Waschmaschinen. Des Weiteren wurde die Beleuchtung in der Stallung 2 und in der Werkstatt 2 inklusiver Elektroleitungen erneuert. Weitere Nutzflächen stehen in Form eines sehr großzügigen Heubodens sowie eines Spitzbodens zur Verfügung. Vor dem Hauptgebäude befindet sich eine große Garage mit Platz für mehrere Fahrzeuge. Eine Gartenlaube (zuletzt als Hühnerstall genutzt) sowie ein neu gestalteter Terrassenbereich ergänzen den Außenbereich.

Für das Anwesen besteht ein gemeinsamer Glasfaseranschluss, derzeit in der Wohneinheit im Untergeschoss installiert. Die Versorgung beider Wohneinheiten erfolgt gemeinsam, die WLAN-Abdeckung wird mittels Repeatern erweitert.

Die Wasserversorgung erfolgt über die Wasserleitungs-Genossenschaft. Ein separater Wasserzähler ist nicht vorhanden. Die Abrechnung erfolgt nach Anzahl der Wohneinheiten und Personen. Für Strom ist ein gemeinsamer Zähler vorhanden, eine Erweiterung um separate Stromzähler ist grundsätzlich möglich, vorbehaltlich technischer und behördlicher Voraussetzungen. Die Stromkosten wurden bislang anteilig aufgeteilt.

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Heizungsanlage für beide Wohneinheiten. Die Heizkosten wurden anteilig verteilt. Aufgrund der nahezu identischen Wohnungsgrößen ließ sich dies bislang gut handhaben. Perspektivisch bestehen Möglichkeiten einer bedarfsgerechteren Kostenverteilung, vorbehaltlich technischer Umsetzbarkeit.

#### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Sonstiges**

Privatverkauf – keine Maklerprovision

Der Verkauf erfolgt privat und somit ohne zusätzliche Maklerprovision. Käufer profitieren direkt von der provisionsfreien Abwicklung.

Der Resthof ist nach Absprache bezugsfähig.

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf den vorliegenden Unterlagen des Bauamts, den vorhandenen Objektunterlagen sowie den Angaben aus dem eigenen Kaufvertrag. Trotz sorgfältiger Aufbereitung können Abweichungen oder Irrtümer nicht ausgeschlossen werden. Maßgeblich und rechtsverbindlich sind ausschließlich die Regelungen des notariellen Kaufvertrags.

Dieses Anwesen entfaltet seinen besonderen Charakter vor allem bei einer persönlichen Besichtigung. Gerne ermöglichen wir Ihnen, sich vor Ort einen umfassenden Eindruck von den Räumlichkeiten und dem Gesamtambiente zu verschaffen. Besichtigungstermine werden individuell und nach Absprache vereinbart.

Lasten und Beschränkung: Keine Eintragung im Grundbuch in Abt. 2 bzw. gem. Eintragung in Abt. 3.

Baulasten: Keine Eintragung im Baulastenverzeichnis gem. mdl. Auskunft der Bauaufsicht vom 15.01.2026.

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in 24816 Luhnstedt, einer ruhigen und naturnah geprägten Gemeinde im Naturpark Aukrug. Die Lage steht für ein hohes Maß an Lebensqualität und Privatsphäre und verbindet ländliche Ruhe mit einer sehr guten Erreichbarkeit regionaler und überregionaler Zentren.

Die Autobahn A7 (Richtung Hamburg / Kiel / Flensburg) ist über Nortorf in ca. 17 Minuten mit dem Auto erreichbar und gewährleistet eine komfortable Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Nortorf, ebenfalls in ca. 12 Minuten erreichbar, bietet eine sehr gute Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, medizinischer Versorgung, Bahnanschluss sowie einem Baumarkt. Hohenwestedt liegt ebenfalls in ca. 14 Minuten Entfernung und ergänzt das Versorgungsangebot um weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote.

Die Kreisstadt Rendsburg ist in etwa 20 Minuten erreichbar. Kiel und Neumünster liegen jeweils in einer Entfernung von ca. 25–40 Minuten und sind damit gut für Berufspendler erreichbar.

Neben der guten Erreichbarkeit mit dem Pkw verfügt Luhnstedt auch über eine regionale Busanbindung. Die Buslinie 760 bedient mehrere Haltestellen im Ort, unter anderem Luhnstedt Ortsmitte sowie Luhnstedt am Sportplatz, und stellt eine Verbindung zu umliegenden Orten her. Der Linienverkehr wird werktags (Montag bis Freitag) angeboten und ergänzt die individuelle Mobilität, insbesondere für Schul-, Einkaufs- und Alltagsfahrten.

Ein Edeka-Markt befindet sich in fußläufiger Entfernung (ca. 3 Minuten) und ermöglicht eine komfortable Nahversorgung sowie den schnellen Einkauf frischer Backwaren. Kindergärten sind im näheren Umfeld vorhanden, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in Nortorf und Hohenwestedt.

Die Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung. Spazier- und Wanderwege durch Wälder, Felder und Naturflächen des Naturparks Aukrug sowie ruhige Waldwege rund um Luhnstedt laden zum Abschalten ein. Der Nord-Ostsee-Kanal ist in kurzer Fahrzeit erreichbar

und bietet ideale Bedingungen für Spaziergänge, Radtouren und entspannte Stunden am Wasser.

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	229,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Außen - Frontansicht

# Exposé - Galerie



Außen - Garagen



Außen - Garagen

# Exposé - Galerie



Außen - Frontansicht



Außen - Front- Seitenansicht

# Exposé - Galerie



Außen - Seite, Terrasse UG

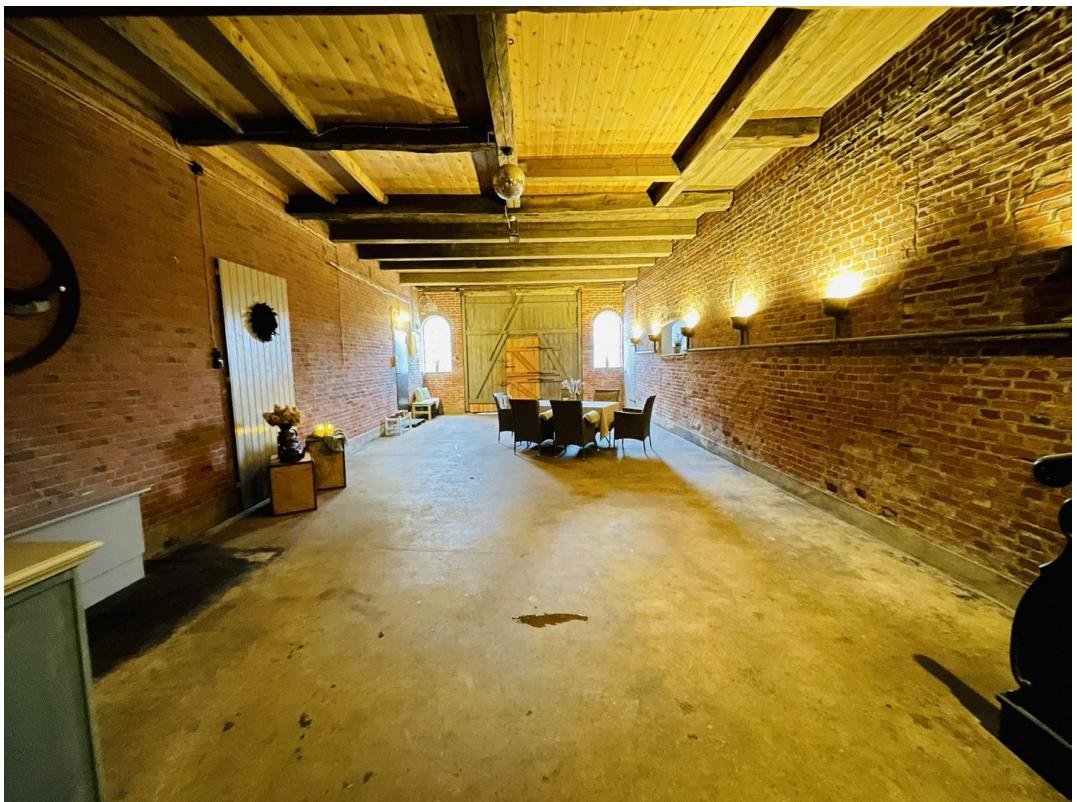


Außen - Garten

# Exposé - Galerie



Außen - Garten

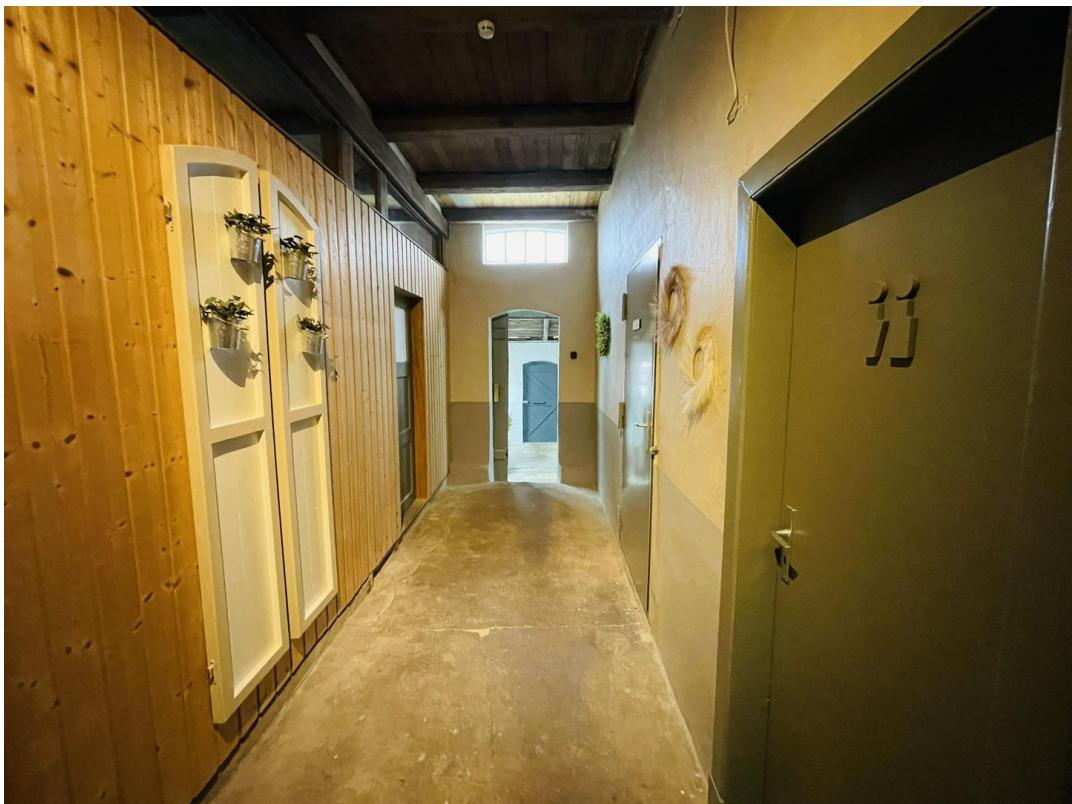


Eingangsbereich - Tenne

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich - Tenne



Flur - Nutzräume

# Exposé - Galerie



Nutzraum - WC

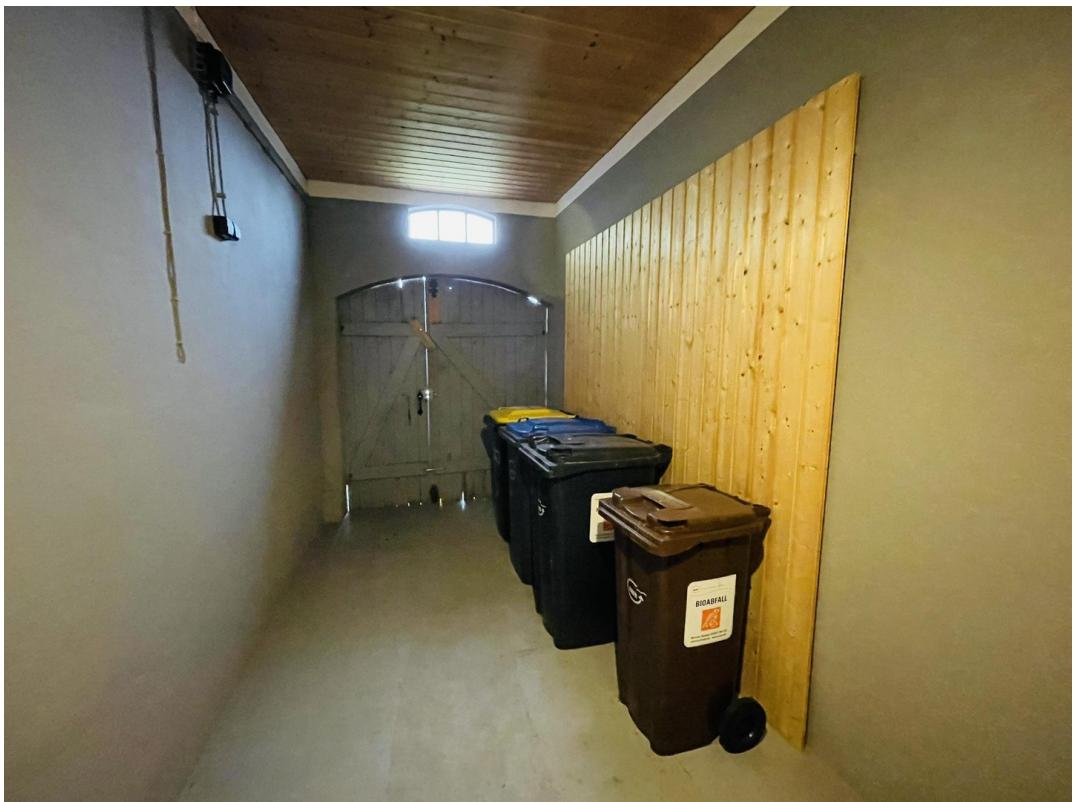


Nutzraum - Waschraum

# Exposé - Galerie



Nutzraum - Werkstatt 2



Nutzraum - Entsorgung

# Exposé - Galerie

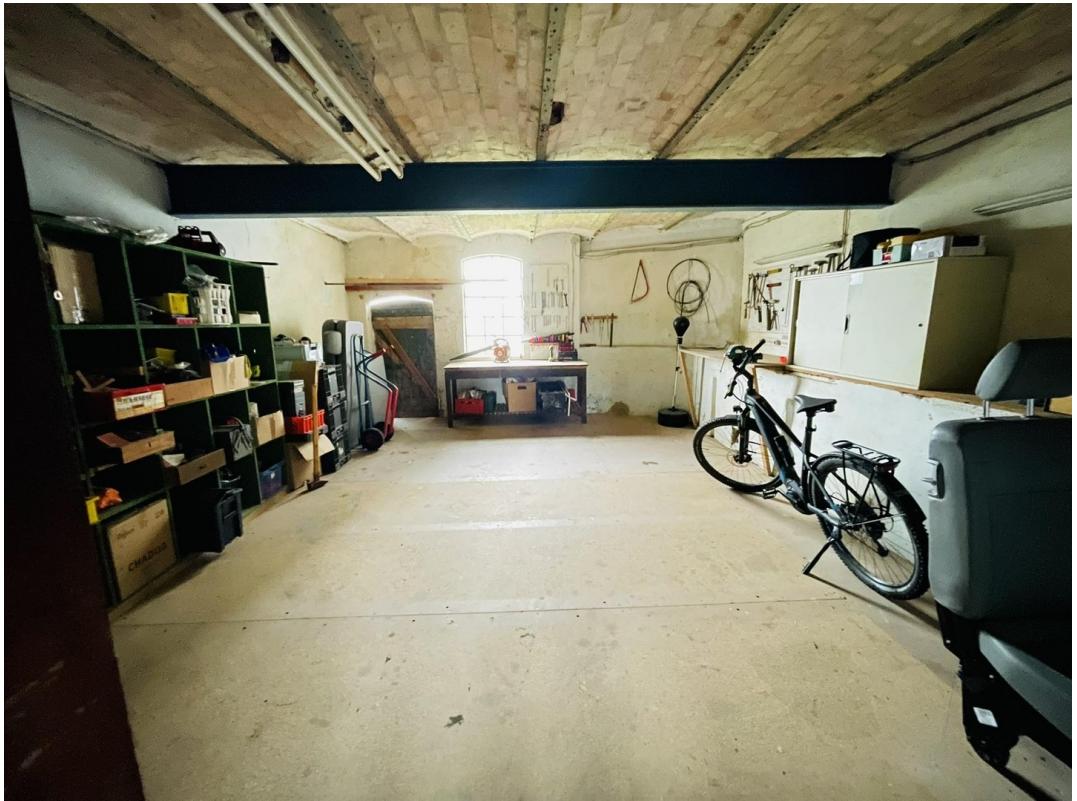


Nutzraum - Stallung 2



Vorraum - Werkstatt 1

# Exposé - Galerie



Nutzraum - Werkstatt 1



Nutzraum - Stallung 1

# Exposé - Galerie



Nutzraum - Heuboden



Nutzraum - Heuboden

# Exposé - Galerie



Nutzraum - Heuboden

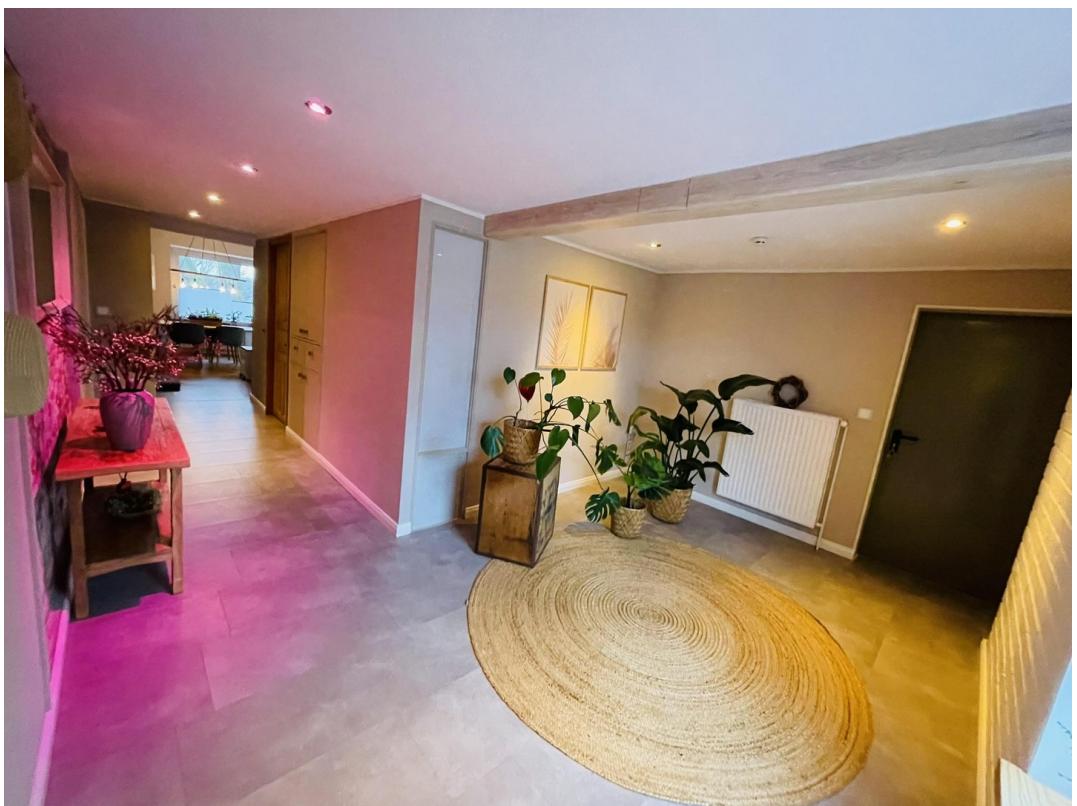


Nutzraum - Spitzboden

# Exposé - Galerie



Wohnung OG - Eingang



Wohnung OG - Eingang, Flur

# Exposé - Galerie



Wohnung OG - Küche



Wohnung OG - Küche

# Exposé - Galerie



Wohnung OG - Küche



Wohnung OG - Wohnen

# Exposé - Galerie



Wohnung OG - Wohnen



Wohnung OG - Schlafen 1

# Exposé - Galerie



Wohnung OG - Schlafen 1



Wohnung OG - Schlafen 2

# Exposé - Galerie



Wohnung OG - Schlafen 2



Wohnung OG - Bad

# Exposé - Galerie



Wohnung OG - Bad



Wohnung OG - Bad

# Exposé - Galerie



Wohnung OG - Bad



Wohnung OG - Bad

# Exposé - Galerie



Wohnung UG - Eingang



Wohnung UG - Eingang

# Exposé - Galerie



Wohnung UG - Küche, Essen



Wohnung UG - Küche, Essen

# Exposé - Galerie



Wohnung UG - Küche, Essen



Wohnung UG - Wohnen

# Exposé - Galerie



Wohnung UG - Schlafen 1

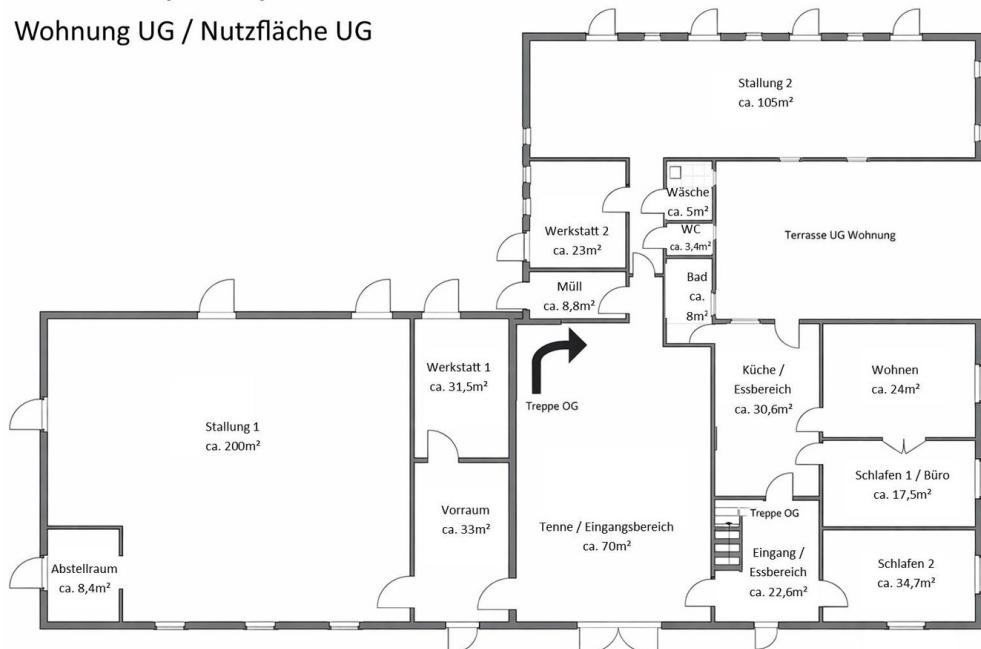


Wohnung UG - Bad

# Exposé - Galerie

## Grundriss (Skizze)

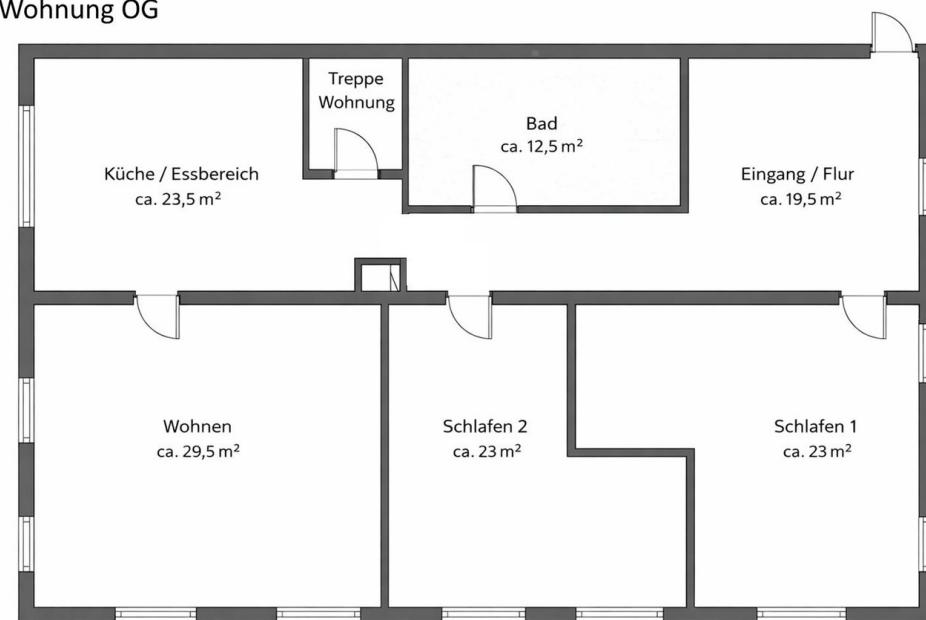
Wohnung UG / Nutzfläche UG



Grundriss UG - Nutz/Wohnung

## Grundriss (Skizze)

Wohnung OG

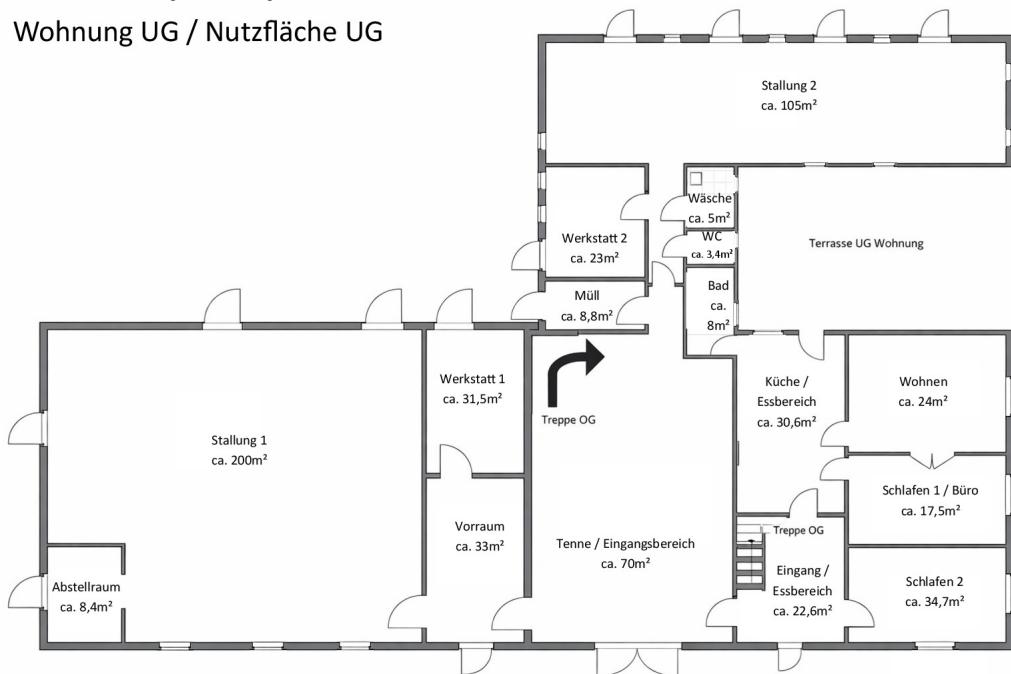


Grundriss OG - Wohnung

# Exposé - Grundrisse

## Grundriss (Skizze)

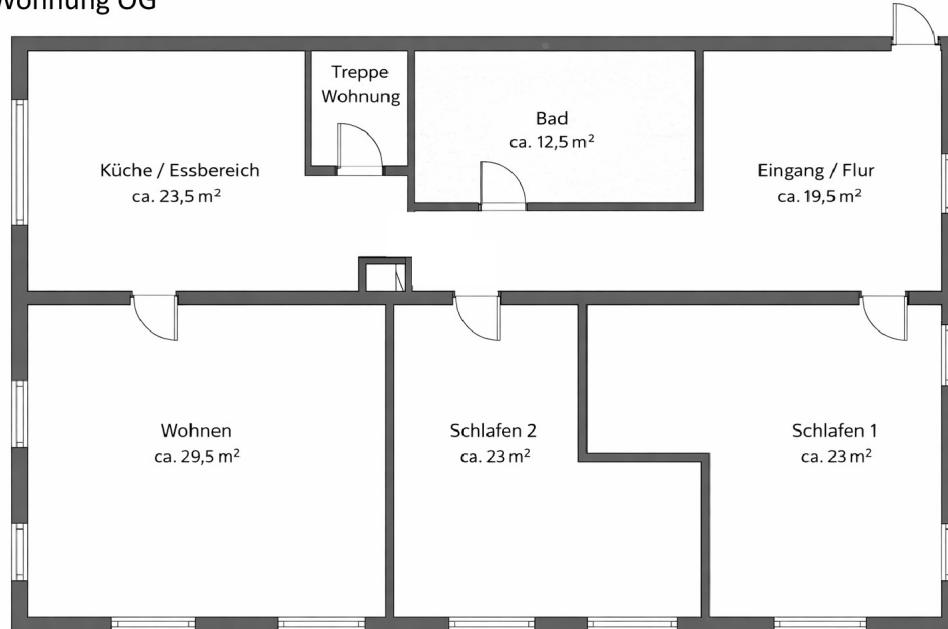
Wohnung UG / Nutzfläche UG



# Exposé - Grundrisse

## Grundriss (Skizze)

Wohnung OG



# Exposé - Grundrisse

## Grundriss (Skizze)

Nutzfläche OG, Spitzboden DG

