

# Exposé

## Landhaus in Seester

**Märchenhaftes reetgedecktes Landhaus mit 8.800 m<sup>2</sup> Grundstück – Leben wie in Bullerbü, nahe Elmshorn**



Objekt-Nr. OM-423516

### Landhaus

Verkauf: **1.240.000 €**

25370 Seester  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1980	Energieträger	Holzpellets
Grundstücksfläche	8.800,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	14,00	Schlafzimmer	10
Wohnfläche	630,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	7
Nutzfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses freistehende, reetgedeckte Landhaus mit historischen Wurzeln bis ins 18. Jahrhundert ist ein außergewöhnliches Anwesen mit Charakter und Geschichte. Die straßenseitige Front sowie wesentliche Teile der inneren Konstruktion stammen aus der ursprünglichen Bauzeit. In den 1980er-Jahren wurde das Haus fachgerecht und liebevoll unter Verwendung des originalen, typischen Ständerwerks wiederaufgebaut und umfassend modernisiert. Seitdem wurde das Gebäude laufend instand gehalten und an die Bedürfnisse großer Familien und Feriengäste angepasst.

Das Haus bietet insgesamt ca. 630 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche (davon ca. 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche) und wurde in den vergangenen Jahren erfolgreich als hochwertiges Ferienhaus genutzt. Gleichzeitig eignet es sich hervorragend als dauerhafter Wohnsitz, z. B. für Mehrgenerationenwohnen, gemeinschaftliches Leben von zwei bis drei Familien oder für Menschen mit dem Wunsch nach viel Raum, Natur und Gestaltungsspielraum. Das Haus ist in 3 Wohneinheiten (z.B. 2x ca 100qm + 430qm) aufteilbar. Die dafür notwendigen Eingangstüren und Küchen sind bereits vorhanden, Unterverteilungen für den Strom ebenfalls. Das Haus ist vollständig bewohnbar und befindet sich in einem gepflegten Zustand, entspricht jedoch in Teilen nicht heutigen Ausstattungsstandards, was bewusst in der Preisgestaltung berücksichtigt wurde.

- Freistehendes, reetgedecktes Landhaus
- Historischer Ursprung: 18. Jahrhundert
- Front und Teile der Konstruktion original
- Wiederaufbau und Modernisierung in den 1980er-Jahren mit traditionellem Ständerwerk
- Ca. 630 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche (davon ca. 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche)
- Erfolgreich als hochwertiges Ferienhaus genutzt
- Geeignet für Mehrgenerationenwohnen, Gemeinschaftsprojekte oder großzügiges Familienleben
- Bewohnbar, gepflegt, mit bewusst eingepreistem Modernisierungsbedarf

## Ausstattung

Das Anwesen verfügt über ein traditionelles Reetdach, das über die Jahre laufend gepflegt und teiweise sogarbereits erneuert wurde. Eine moderne Pellets-Heizungsanlage (2025) versorgt das gesamte Haus zuverlässig, auch bei Vollbelegung. Die Innenausstattung ist geprägt von natürlichen Materialien, sichtbarem Ständerwerk und einer warmen, ursprünglichen Raumwirkung.

Das Haus ist einzugsbereit, vollständig bewohnbar und baulich in einem guten Zustand und wurde über die Jahre laufend instand gehalten. Die Ausstattung stammt aus unterschiedlichen Bauphasen. (Für eine umfassende, zeitgemäße Modernisierung ist – je nach Anspruch – ein Investitionsrahmen von ca. 50.000 bis 150.000 Euro realistisch, aber nicht zwingend notwendig.

Das Grundstück umfasst ca. 8.800 m<sup>2</sup> und bietet einen liebevoll angelegten Garten, einen kleinen, fast paradiesischen Hain sowie einen naturbelassenen Teich mit weiterem Gestaltungspotenzial

- Neue Pellets-Heizung (Sommer 2025),
- Natürliche Materialien, sichtbares Ständerwerk
- Küche überwiegend aus den 2000er-Jahren
- Bäder aus verschiedenen Bauphasen (1990 / 2010 / <5 Jahre)
- Geschätzter Modernisierungsbedarf: je nach Bedarf zwischen 50.000 – 150.000€

-ca 8800 qm Park

#### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

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

## **Lage**

Das Anwesen liegt im Weiler Kurzenmoor, einem ländlich geprägten Ortsteil der idyllischen Gemeinde Seester, nur wenige Minuten von Elmshorn und der Elbe entfernt. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Feldern, Viehweiden, alten Knicks und einer gewachsenen Kulturlandschaft. Die Lage bietet ein hohes Maß an Ruhe, Naturverbundenheit und Erholungswert.

Trotz der ländlichen Atmosphäre ist die Anbindung sehr gut: Elmshorn ist in unter fünf Minuten mit dem Auto erreichbar. Die Bushaltestelle befindet sich nahezu vor der Haustür und wird regelmäßig von einer Buslinie bedient, die eine direkte Verbindung nach Elmshorn bietet. Die Hamburger Innenstadt ist in ca. 50 Minuten mit dem Auto oder in ca. 30 Minuten mit der Regionalbahn ab Elmshorn erreichbar.

Schulen und Kindergärten befinden sich im Umkreis von etwa 5 bis 15 Minuten Fahrzeit. In Elmshorn stehen neben den staatlichen Schulen auch eine Waldorfschule sowie die Leibniz Privatschule zur Verfügung. Die Nähe zur Elbe, zu Rad- und Wanderwegen, Reitmöglichkeiten, Naturschutzgebieten und landwirtschaftlichen Betrieben verleiht der Lage einen hohen Freizeitwert.

Kurzenmoor, Gemeinde Seester (ländlich, ruhig, naturnah)

Elmshorn in unter 5 Minuten mit dem Auto

Bushaltestelle nahezu vor der Haustür

HVV-Buslinie 6506 mit direkter Verbindung nach Elmshorn

Hamburg Innenstadt ca. 50 Minuten mit dem Auto

Regionalbahn ab Elmshorn ca. 30 Minuten bis Hamburg

Schulen und Kindergärten in ca. 5–15 Minuten erreichbar

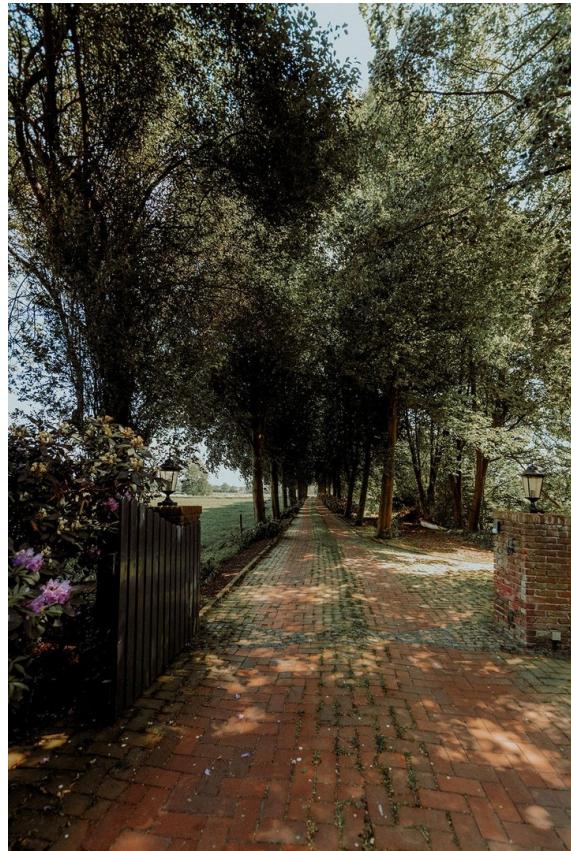
Waldorfschule und Leibniz Privatschule in Elmshorn

Nähe zur Elbe, Rad- und Wanderwegen, Reitmöglichkeiten, Naturschutzgebieten

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Zufahrt



Eingang

# Exposé - Galerie



verwunschener Spielhain



Ansicht aus dem Park

# Exposé - Galerie



Blick über die Felder



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie

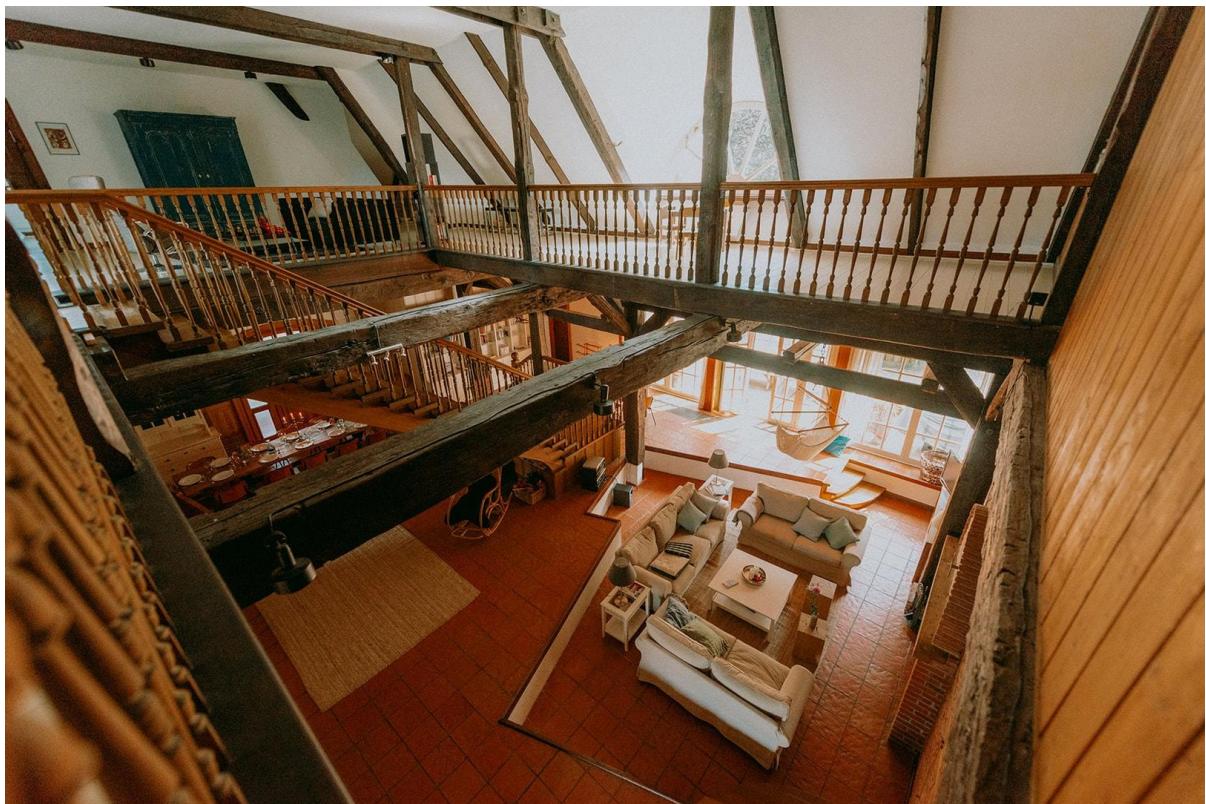


Kamingeflüster

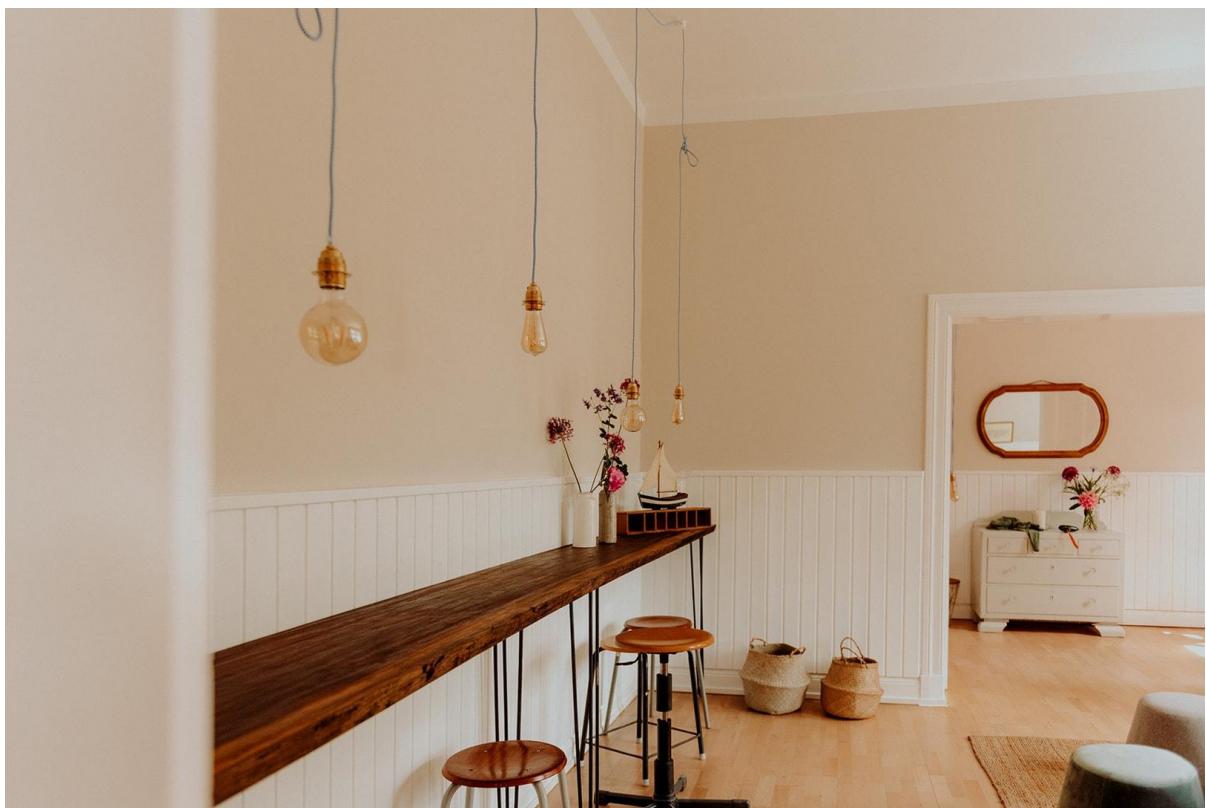


großer Lebensraum

# Exposé - Galerie



Blick von der Galerie



Frühstückszimmer

# Exposé - Galerie



Gästezimmer



kleines Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Galerie



Bad 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Bad 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

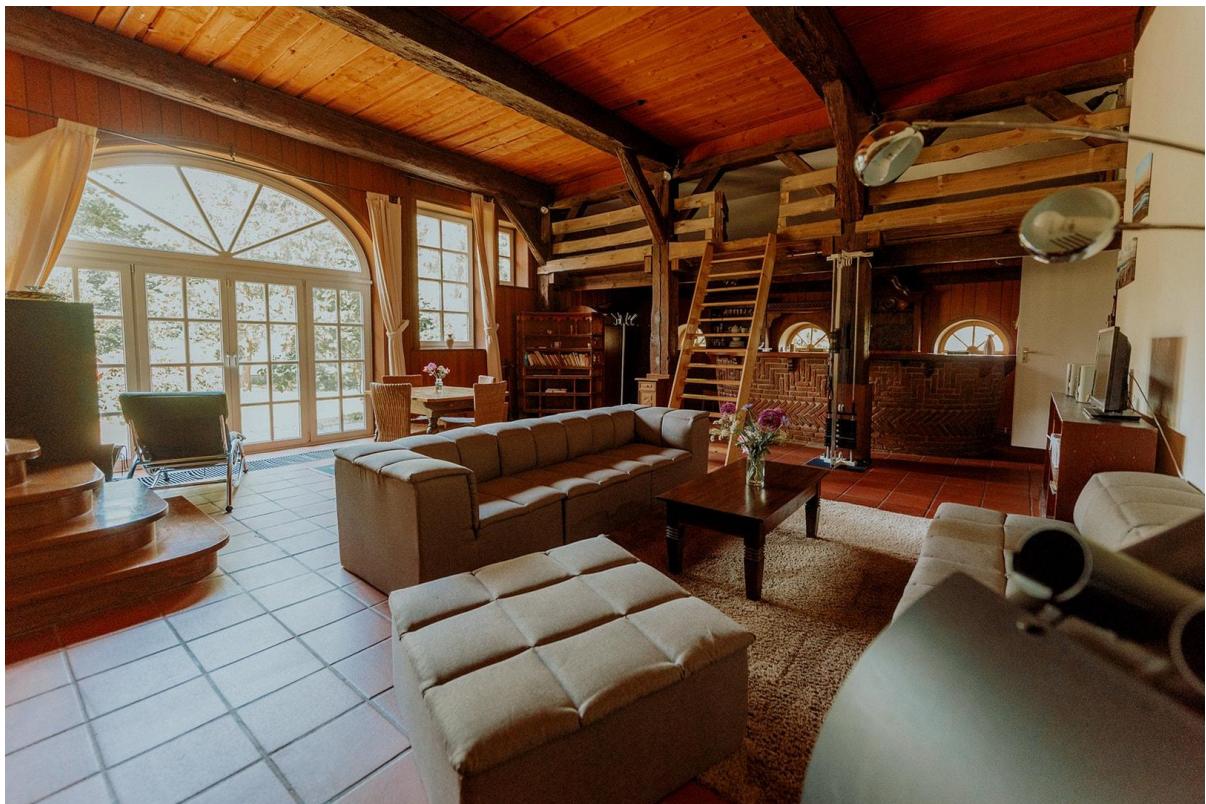


Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Remise Ferienwohnung

# Exposé - Galerie



Ausgang zur Terrasse