

# Exposé

## Einfamilienhaus in Drochtersen/Dornbusch

### Reetdach-Ensemble in Deichlage – zwei Wohnhäuser auf 1.904 m<sup>2</sup> mit Bauoption



Objekt-Nr. OM-434521

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **395.000 €**

Ansprechpartner:  
Schwahn-Gärtner

21706 Drochtersen/Dornbusch  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.904,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,50	Badezimmer	4
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses besondere Anwesen in Drochtersen-Dornbusch verbindet norddeutschen Charme, Ruhe und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das Ensemble besteht aus einem traditionellen Reetdachhaus und einem zweiten Wohnhaus auf einem großzügigen, eingewachsenen Grundstück mit insgesamt 1.904 m<sup>2</sup> Fläche in der Nähe des Alten Elbdeichs.

Das Haupthaus mit Reetdach bietet eine gemütliche Wohnatmosphäre mit Blick in den Garten. Große Fensterflächen und der Wintergarten sorgen für helle Wohnbereiche und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innenraum und Garten.

Das zweite Wohnhaus eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Es eignet sich beispielsweise als Gästehaus, Einliegerwohnung oder für Mehrgenerationenwohnen. Auch eine Nutzung als Ferienhaus ist denkbar.

Das weitläufige Grundstück bietet neben Gartenflächen einen geschützten Hofbereich, Nebengebäude und zusätzliche Abstellflächen.

Für das Grundstück liegt bereits ein positiver Bauvorbescheid zur zusätzlichen Bebauung vor.

Besonders hervorzuheben sind die ruhige Lage in der Nähe des Alten Elbdeichs nahe Krautsand, die gewachsene Gartenstruktur sowie die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten durch die zwei Wohnhäuser.

Das Anwesen eignet sich sowohl für Familien und Mehrgenerationenhaushalte als auch für Menschen, die einen ruhigen Rückzugsort im Grünen mit zusätzlichem Nutzungspotenzial suchen.

### Reetdachhaus

- Gesamtwohnfläche: 102 m<sup>2</sup>

### Zweites Wohnhaus

- Gesamtwohnfläche: 48 m<sup>2</sup>

### Gesamtwohnfläche beider Häuser

- ca. 150 m<sup>2</sup>

## Ausstattung

Reetdachhaus mit großzügigem Wintergarten

- Großzügiges Grundstück mit ca. 1.904 m<sup>2</sup>
- Ruhige Lage direkt am Deich
- Geschützter Hofbereich mit angenehmer Privatsphäre
- Nebengebäude und zusätzliche Abstellflächen vorhanden

Zweites Wohnhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

- z. B. Gästehaus oder Einliegerwohnung

Modernisierungen und Technik

- Gaszentralheizung erneuert (2015)
- Reetdach fachgerecht instandgesetzt (2020)
- Elektro-Sicherungskasten erneuert (2023)

Besonderheit

- Für das Grundstück liegt bereits ein positiver Bauvorbescheid zur zusätzlichen Bebauung vor.
- Beide Häuser verfügen jeweils über ein Bad mit Dusche sowie ein weiteres Bad mit Badewanne.

Besonderheiten eines Reetdachhauses

- Reetdachhäuser gehören zu den traditionsreichsten Bauformen Norddeutschlands.
- Das Reetdach prägt nicht nur das äußere Erscheinungsbild des Hauses, sondern sorgt auch für ein angenehmes Raumklima.
- Das Dach befindet sich in einem gepflegten Zustand.
- Insgesamt bietet ein Reetdachhaus eine besondere Kombination aus traditioneller Baukultur, natürlicher Bauweise und einer einzigartigen Wohnatmosphäre – insbesondere in ruhiger, naturnaher Lage.

Sonstiges

- Courtagefrei – Verkauf direkt vom Eigentümer
- Kein Denkmalschutz – freie Gestaltungsoptionen

**Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Alle Angaben beruhen auf den Informationen der Eigentümer. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann nicht übernommen werden. Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

## Lage

Das Anwesen befindet sich in Drochtersen-Dornbusch, in unmittelbarer Nähe zur Elbinsel Krautsand – einer der schönsten Naturregionen im Kehdinger Land.

Die Lage ist geprägt von Obsthöfen, weiten Marschlandschaften und der typischen norddeutschen Deichlandschaft. Der Deich befindet sich praktisch direkt vor der Haustür und lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Naturerlebnissen ein.

Die Elbinsel Krautsand mit ihrem weitläufigen Elbstrand ist nur wenige Minuten entfernt und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Auch die Fähre Glückstadt–Wischhafen ist schnell erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im nahegelegenen Drochtersen.

Die Region verbindet ländliche Ruhe mit einer guten Erreichbarkeit der Städte Stade, Cuxhaven und Hamburg. Eine zusätzliche Verbesserung der Verkehrsanbindung kann sich perspektivisch durch den Ausbau der Bundesautobahn 26 (A26) in Richtung Hamburg ergeben. Die Autobahn ist derzeit bis Neu Wulmstorf fertiggestellt. Ein weiterer Teilabschnitt bis zum Anschluss an die A7 befindet sich aktuell im Bau.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



2. Wohnhaus

# Exposé - Galerie



Haupthaus Reetdach



Haupthaus Küche

# Exposé - Galerie



Haupthaus Wintergarten



Haupthaus Wendeltreppe

# Exposé - Galerie



Haupthaus Wohnzimmer



2. Wohnhaus Küche

# Exposé - Galerie



2. Wohnhaus Wendeltreppe



2. Wohnhaus Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Doppelgarage



2. Wohnhaus Garten

# Exposé - Galerie



Garten



## Urkunde

Die Ferienunterkunft

### Kötterhuus achtern Diek

Wahlenstr. 14  
21706 Drochtersen-Dornbusch

ist nach den Qualitätskriterien der  
DTV-Klassifizierung ausgezeichnet.



*Die Ferienunterkunft bietet eine höherwertige  
Gesamtausstattung mit gehobenem Komfort.*

Die Klassifizierung ist bis zum 26.03.2026 gültig.

Berlin, 27.03.2023

Grünendeich, 27.03.2023

Reinhard Meyer  
Präsident  
Deutscher Tourismusverband

Dr. Monika Rulle  
Geschäftsführerin  
Tourismusverband Landkreis  
Stade/Elbe e.V.

DTV  Sterneferien

sterneferien.de

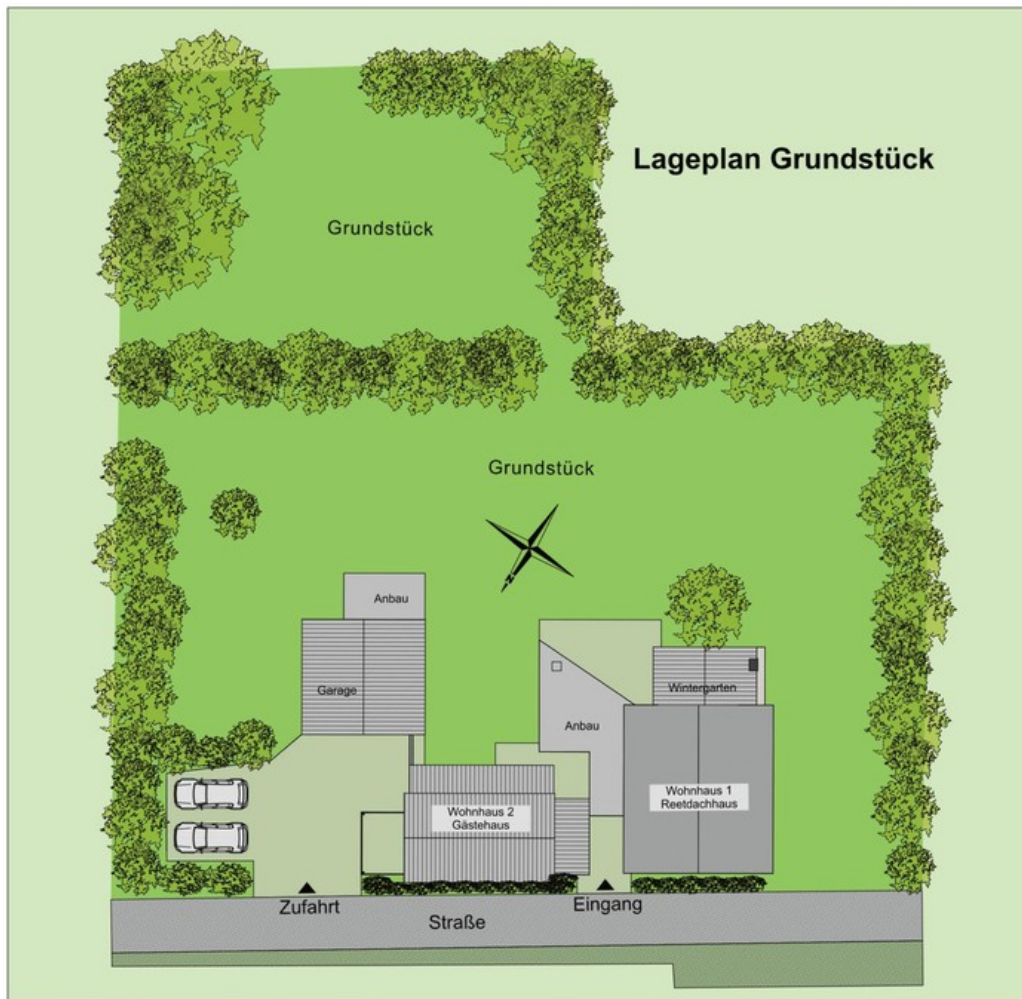
Ferienhaus

# Exposé - Grundrisse



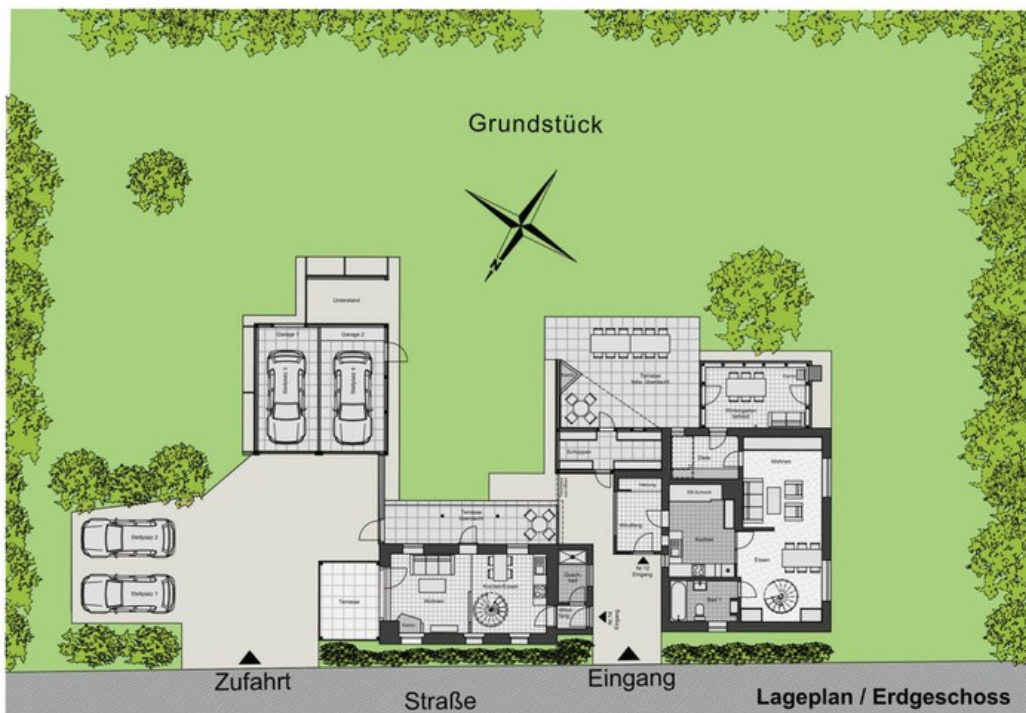
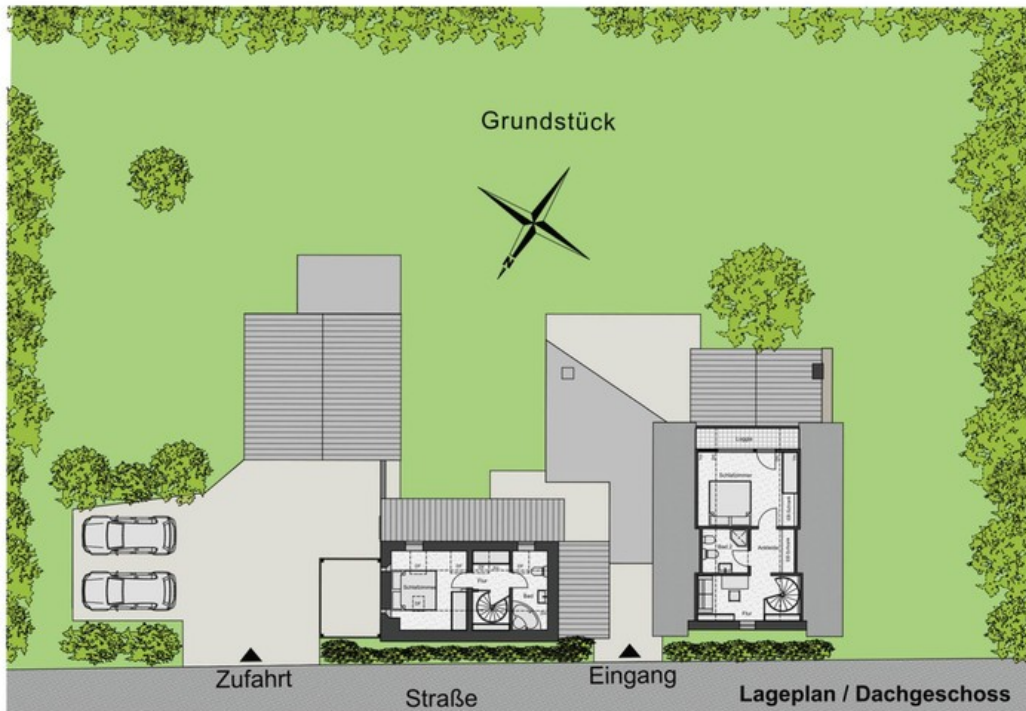
## LAGEPLAN

1.904 m<sup>2</sup> Grundstück mit viel Freiraum



Lageplan

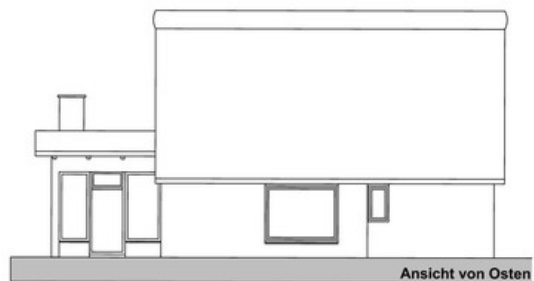
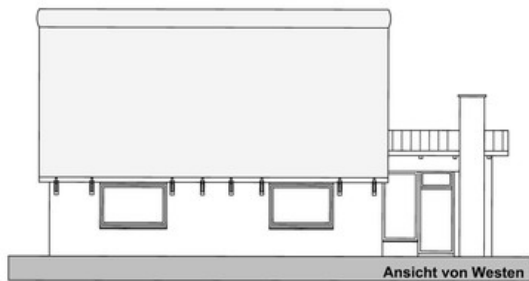
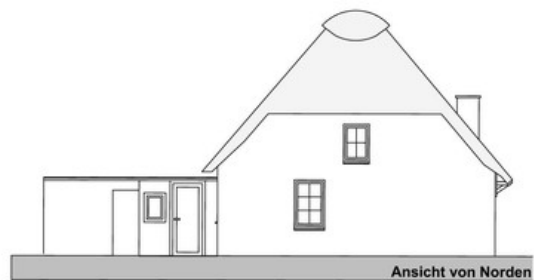
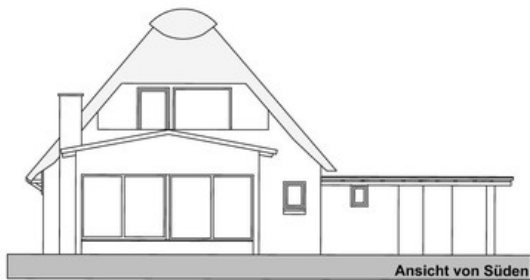
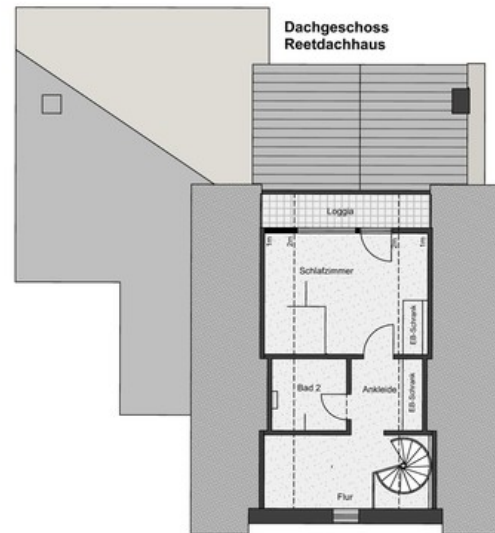
# Exposé - Grundrisse



Lageplan Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse

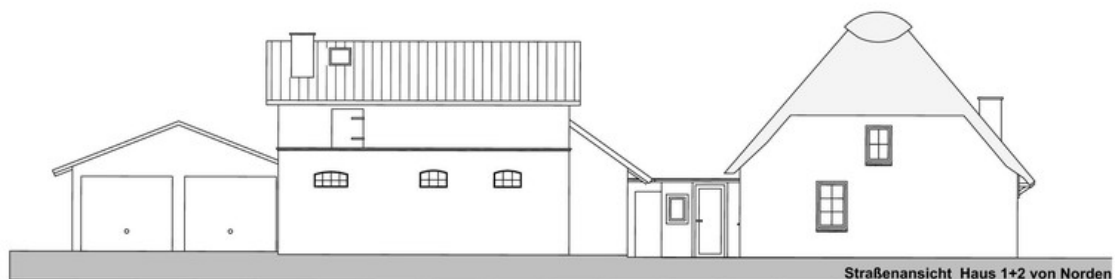
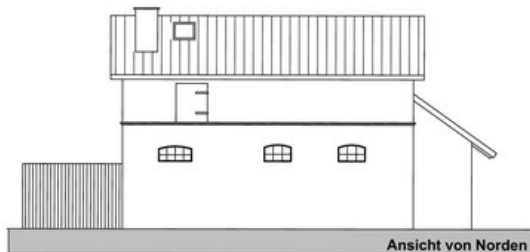
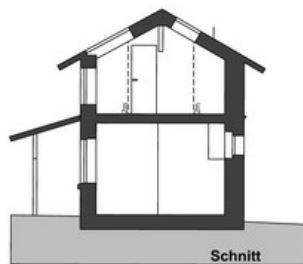
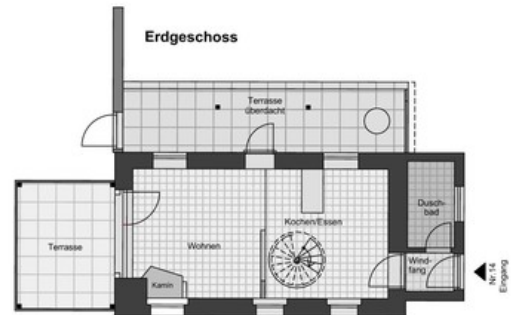
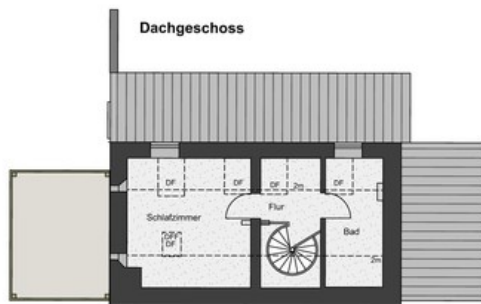
## Grundrisse / Ansichten Erstes Wohnhaus mit Reetdach



Reetdach Zeichnungen

# Exposé - Grundrisse

## Grundrisse / Ansichten Zweites Wohnhaus



Gästehaus Zeichnungen

# Exposé - Grundrisse



## GRUNDSTÜCK

Grundstück mit Bauvorbescheid für zusätzliche  
Bebauung

Das 1.904 m<sup>2</sup> große Grundstück umfasst zwei Wohnhäuser sowie eine zusätzliche Bauoption. Für einen Teilbereich liegt ein positiver Bauvorbescheid vor. Eine weitere Bebauung ist im Rahmen dieses Bescheids möglich.



Grundstück

# Exposé - Anhänge

1. Exposé
2. Energieausweis

Reetdach-  
Ensemble



Zwei Wohnhäuser  
und ein Baugrundstück  
mit positivem  
Bauvorbescheid

# KÖTTERHUS ACHTERN DIEK

Grünoase in ruhiger Lage mit 1.904 m<sup>2</sup> Grundstück  
Direkt vom Eigentümer · courtagefrei



# LAGE & UMFELD

## Ruhige Lage nahe der Elbinsel Krautsand

Das Objekt befindet sich unmittelbar am Deich, in ruhiger Lage nahe der Elbinsel Krautsand. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen befinden sich in Drochtersen.

### Natur & Erholung

- Elbstrand Krautsand
- Fähre Wischhafen / Glückstadt
- Deichlandschaft
- Weite Elbmarsch
- Radwanderweg (Elberadweg.de)

### Alltag & Versorgung

- Einkaufsmöglichkeiten
- Bäcker
- Ärzte
- Apotheke
- Gastronomie



### Bildung & Familie

- Grundschule Drochtersen
- Elbmarschen-Schule Drochtersen (KGS)
- Ganztagschule mit Haupt-, Real- und Gymnasialzweig
- Weiterführende Schulen in Stade
- Kindergarten

# Reetdach-Ensemble

Direkt vom Eigentümer  
courtagefrei

## OBJEKTÜBERSICHT

Zwei eigenständig nutzbare Wohnhäuser und ein  
Baugrundstück mit positivem Bauvorbescheid.

Eingebettet in die Weite der Elbmarsch präsentiert sich dieses Reetdach-  
Ensemble als charakterstarkes Anwesen.

- Reetdachhaus (ca. 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche)
- Zweites Wohnhaus (ca. 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche)
- Garage und Nebengebäude
- Zusätzliches Baufeld (positive Bauvoranfrage)
- Kein Denkmalschutz

*Ein Ensemble mit Seltenheitswert.*

Kaufpreis:

*395.000 Euro*





# REETDACHHAUS

## Charakter mit Perspektive

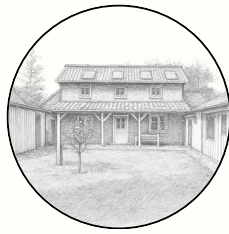
Das Reetdachhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 102 m<sup>2</sup>.

Das Reetdach wurde 2020 fachgerecht instandgesetzt und neu gestopft.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung (Baujahr 2015).

Der Wintergarten bietet einen freien Blick in den Garten und schafft einen hellen Übergang zwischen Wohnbereich und Außenfläche.



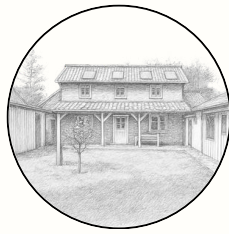


# ZWEITES WOHNHAUS

Eigenständig und vielseitig nutzbar

Das zweite Haus verfügt über eigene Küche, Bad und Wohnbereiche und ist unabhängig nutzbar. Zum Haus gehört ein eigener Gartenbereich sowie eine überdachte Außenterrasse.





# GRUNDSTÜCK

## Grundstück mit Bauvorbescheid für zusätzliche Bebauung

Das 1.904 m<sup>2</sup> große Grundstück umfasst zwei Wohnhäuser sowie eine zusätzliche Bauoption. Für einen Teilbereich liegt ein positiver Bauvorbescheid vor. Eine weitere Bebauung ist im Rahmen dieses Bescheids möglich.





# OBJEKTDATEN

## **Baujahr & Historie**

Ursprüngliches Baujahr nicht eindeutig dokumentiert

Nach vorliegenden Informationen geschätzt ca. 1965

Erste Eintragungen in der Bauakte ab 1972

Modernisierungen & Erneuerungen

2011

Kernsanierung inkl. energetischer Sanierung des zweiten Wohnhauses

Neubau Garage und Neugestaltung der Außenanlagen

2012

Anbau / Schuppen

2015

Gaszentralheizung

2020

Reetdach fachgerecht instandgesetzt

2023

Elektro-Sicherungskasten erneuert

## **Besonderheiten**

Kein Denkmalschutz.

Für das Grundstück liegt eine positive Bauvoranfrage vor.

Eine zusätzliche Bebauung ist möglich.

# FLÄCHEN

## Grundstück

Grundstück 1: 848 m<sup>2</sup>  
Grundstück 2: 1.065 m<sup>2</sup>

Gesamtgrundstücksfläche: 1.904 m<sup>2</sup>

## Reetdachhaus

Erdgeschoss: 76 m<sup>2</sup>  
Dachgeschoss: 26 m<sup>2</sup>

Gesamtwohnfläche: 102 m<sup>2</sup>  
Umbauter Raum: 479 m<sup>3</sup>

Zimmer: 3,5  
Badezimmer: 2  
Wintergarten

## Zweites Wohnhaus

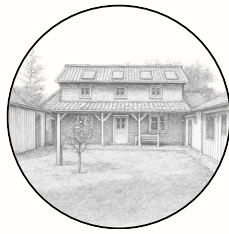
Erdgeschoss: 32 m<sup>2</sup>  
Dachgeschoss: 16 m<sup>2</sup>

Gesamtwohnfläche: 48 m<sup>2</sup>  
Umbauter Raum: 208 m<sup>3</sup>

Zimmer: 2  
Badezimmer: 2

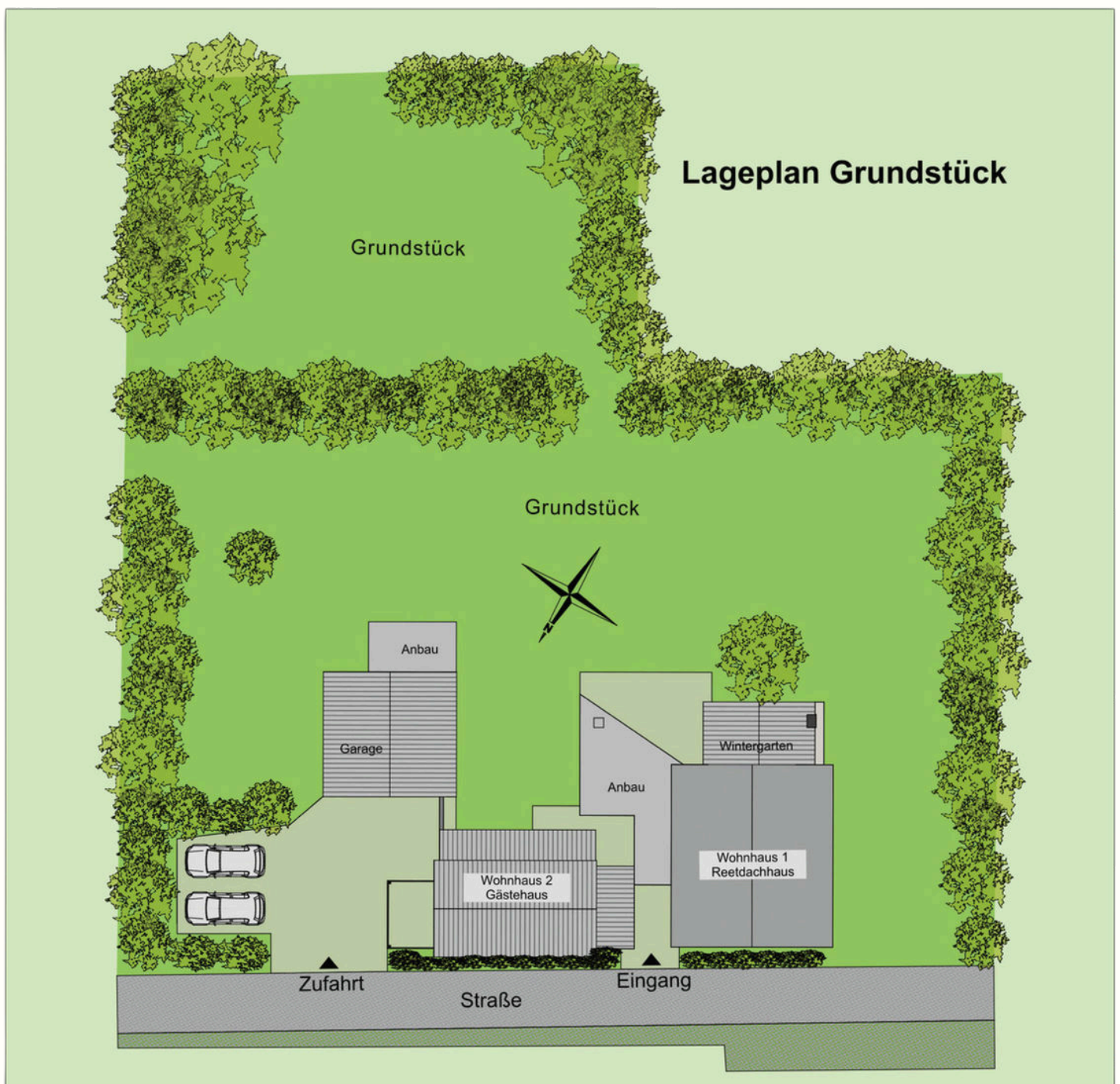
## Nutzflächen

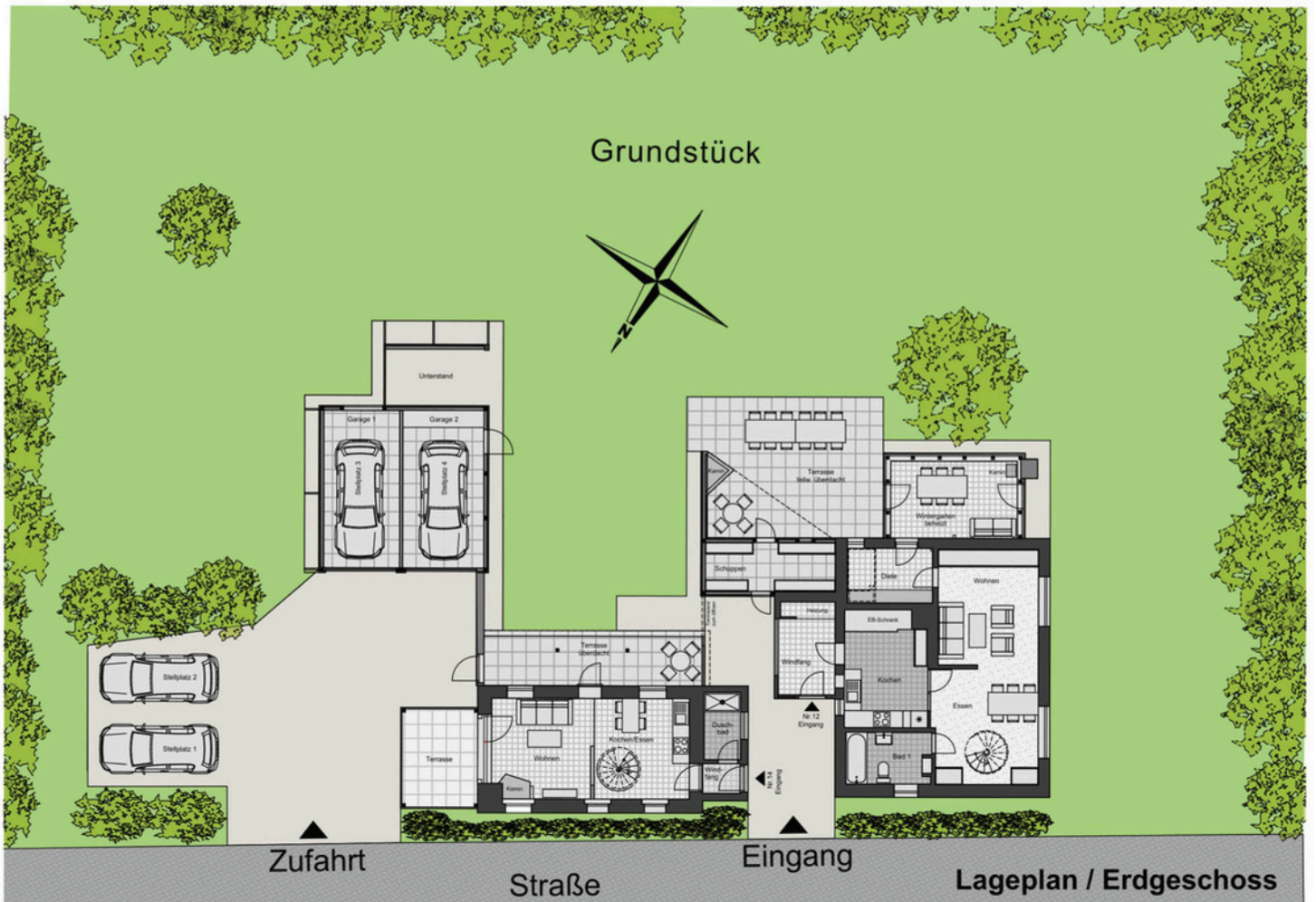
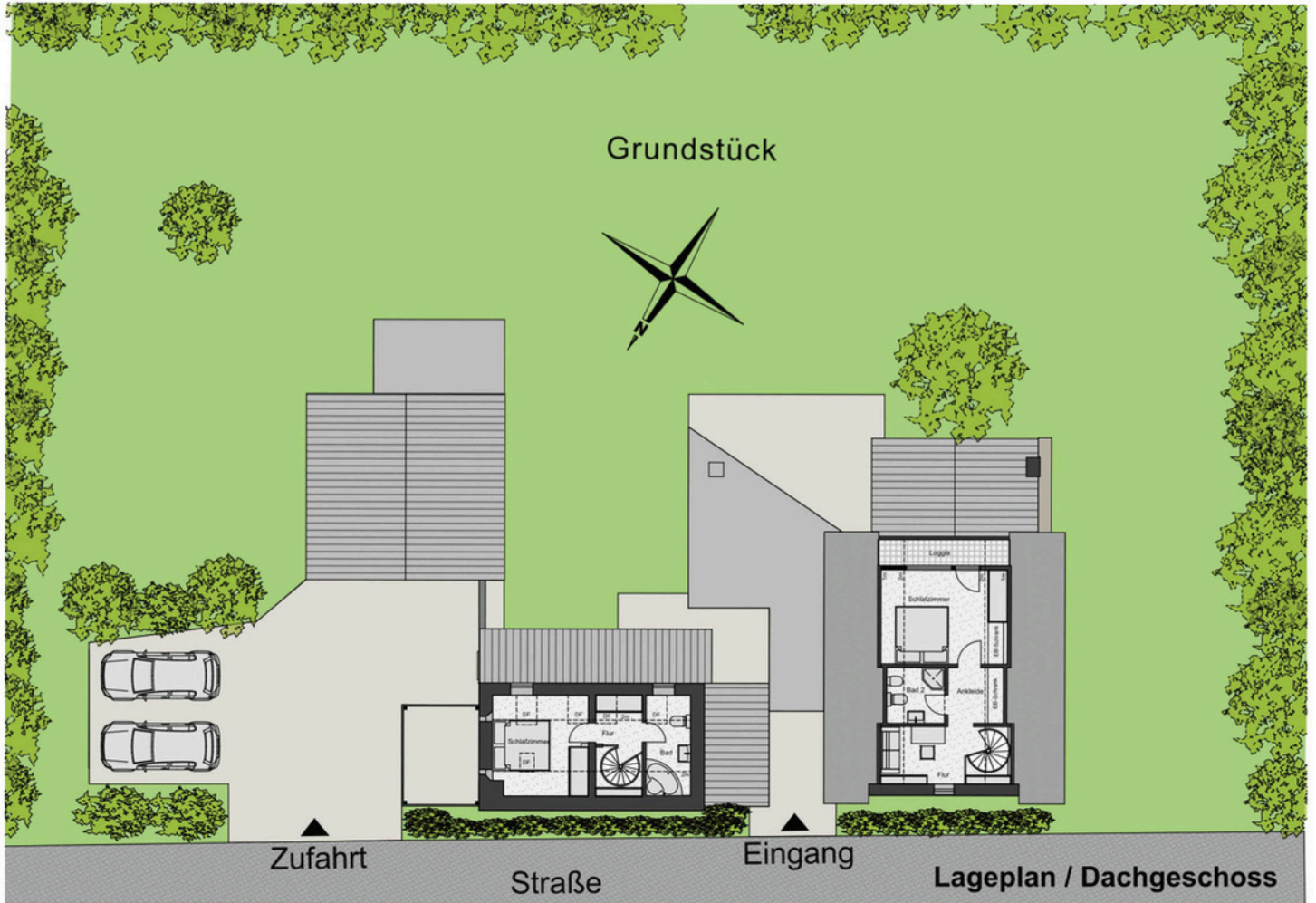
Garage (Baujahr 2011): 32 m<sup>2</sup>  
Schuppen / Anbau (Baujahr 2012): 8 m<sup>2</sup>  
Gesamtnutzfläche: 40 m<sup>2</sup>



# LAGEPLAN

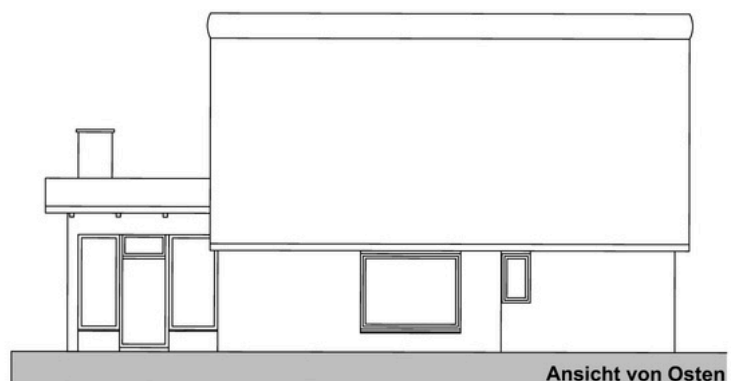
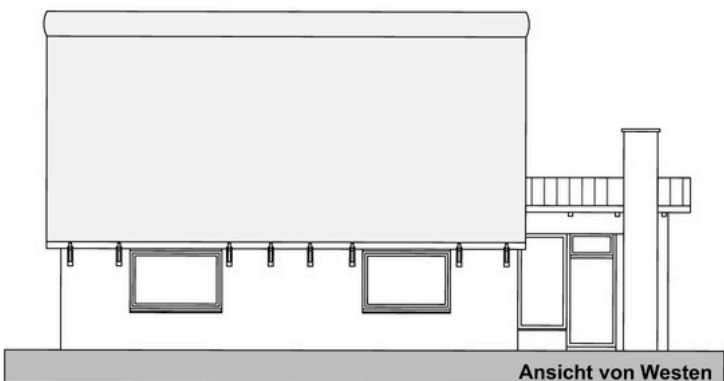
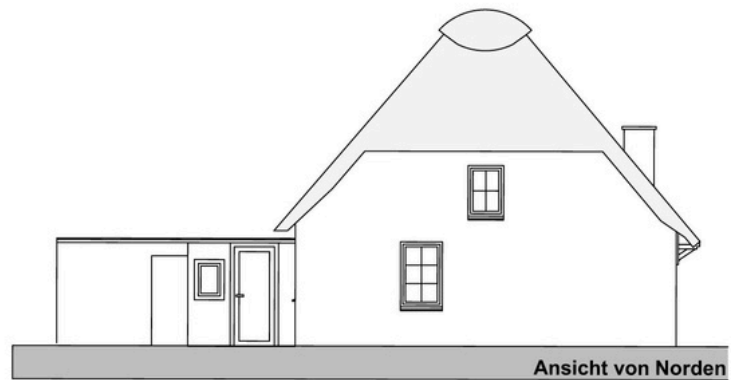
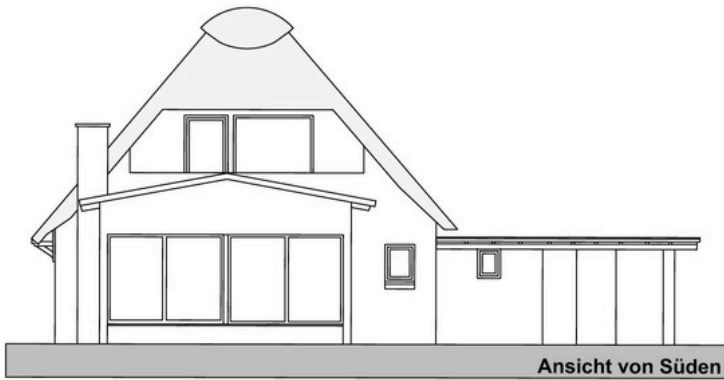
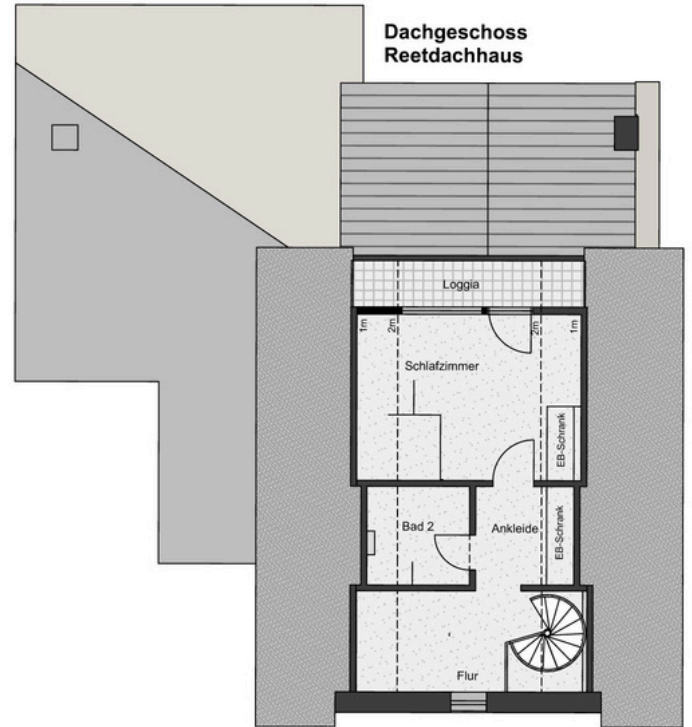
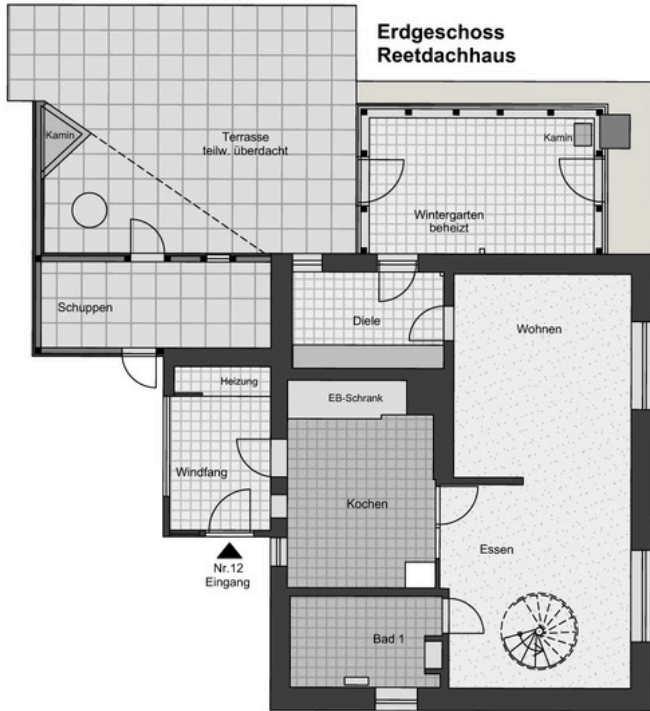
1.904 m<sup>2</sup> Grundstück mit viel Freiraum



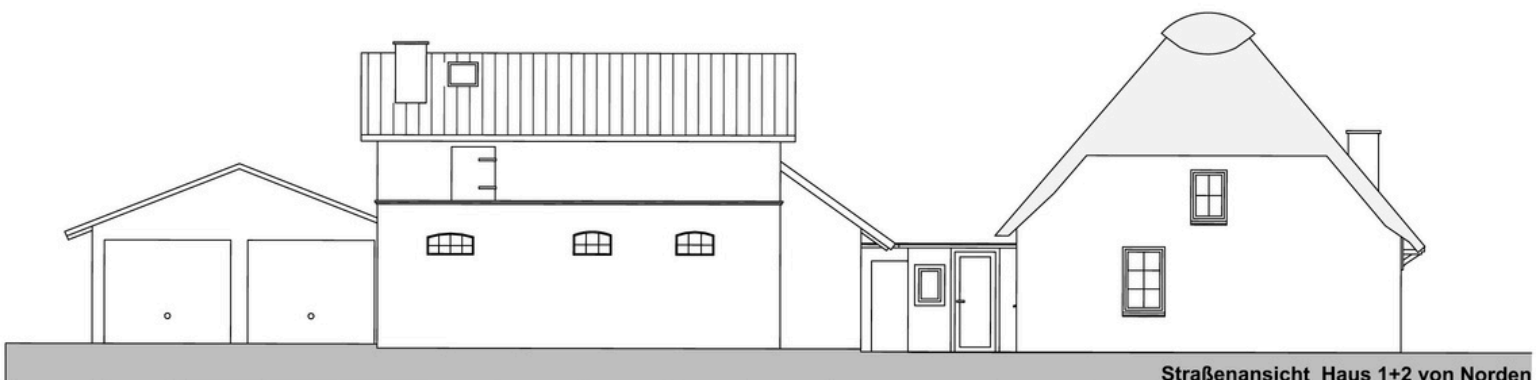
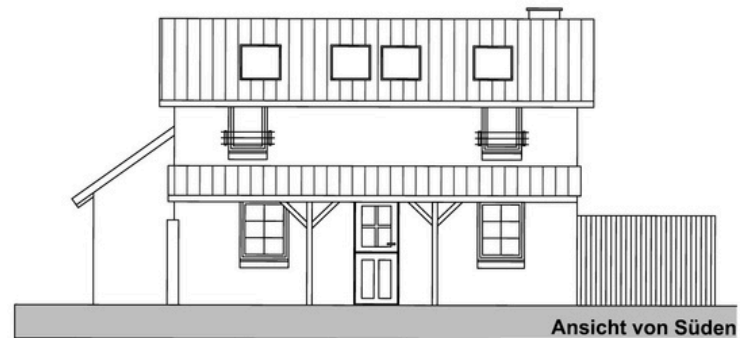
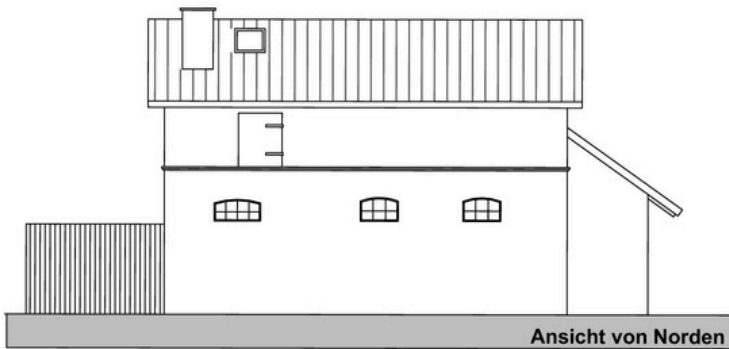
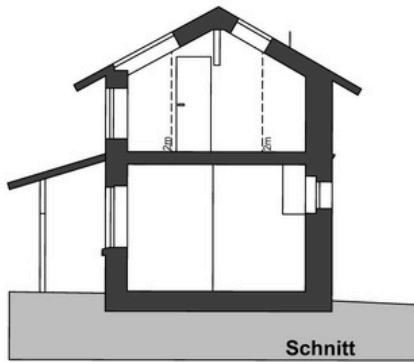
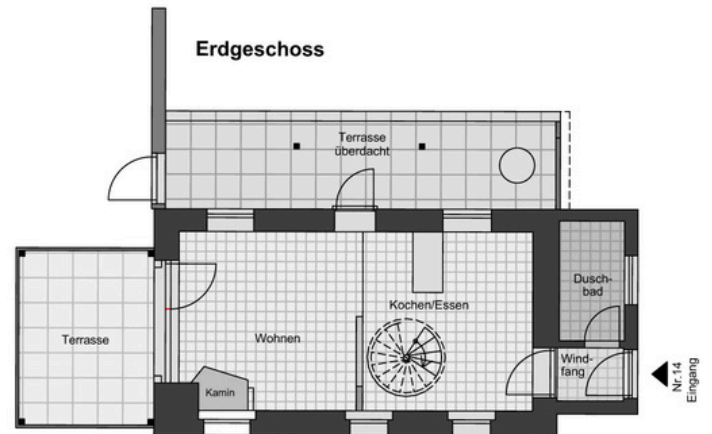
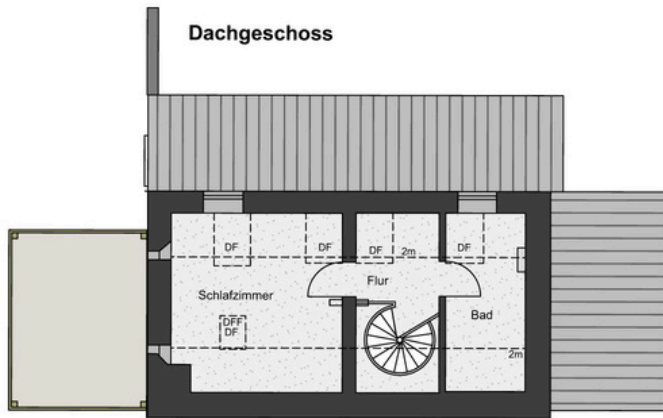


# Grundrisse / Ansichten

## Erstes Wohnhaus mit Reetdach



# Grundrisse / Ansichten Zweites Wohnhaus



# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

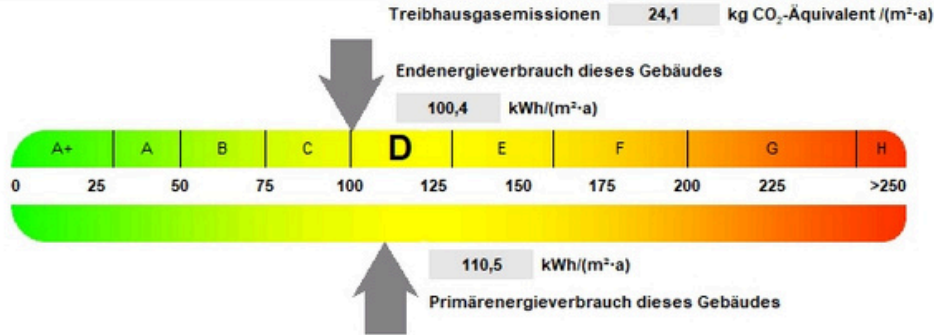
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

NI-2025-005973209

3

## Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

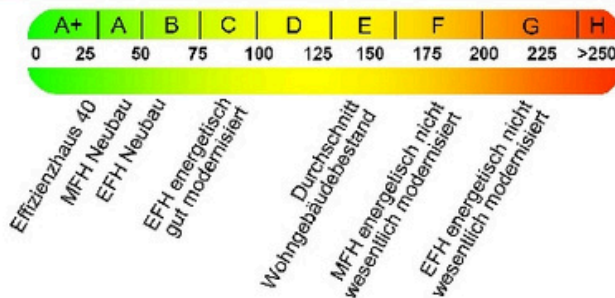
100,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## 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						
01.01.2022	31.12.2024	Erdgas LL	1,10	42223	12672	29551	1,19

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 ( $A_{n,i}$ ) 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

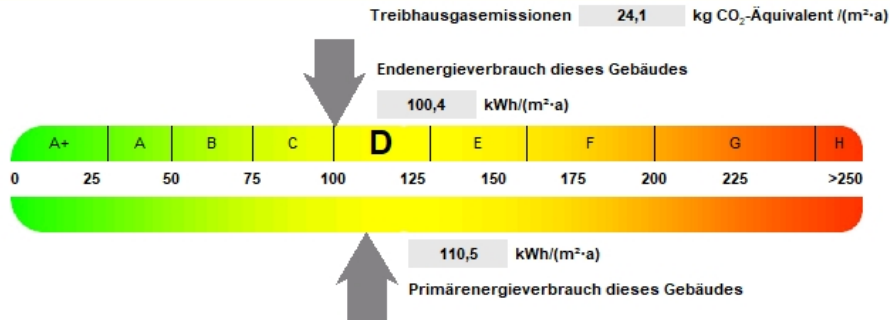
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

NI-2025-005973209

3

## Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

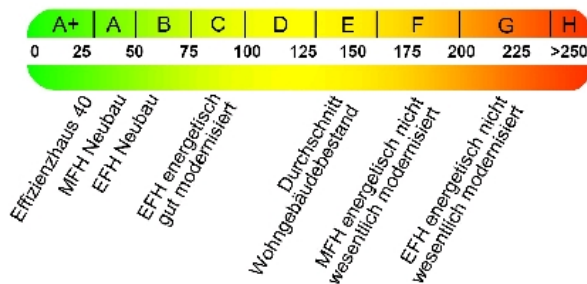
100,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## 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						
01.01.2022	31.12.2024	Erdgas LL	1,10	42223	12672	29551	1,19

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 ( $A_{Nv}$ ) 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