

Exposé

Bauernhaus in Stadum

**Traum unter Reet, Friesenhaus, EFH oder Ferienhaus,
25917 Stadum**



Objekt-Nr. OM-435773

Bauernhaus

Verkauf: **395.000 €**

Ansprechpartner:
Karen Nehlsen

Schlossbergstraße 6
25917 Stadum
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1785	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.021,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	129,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein "Traum unter Reet":

Mitten im Dorf und trotzdem abgeschieden – ein liebevoll eingerichtetes Reetdachhaus in einem verträumten Garten mit Blumen, alten Apfelbäumen und großem sattgrünem Rasen.

Friesisches Utlandehaus von 1785, Denkmalschutz (geschichtlich, städtebaulich, Kulturlandschaft prägend), Reetdach neu 2017

ca. 129 qm ebenerdig, Dachgeschoss nicht genutzt/nicht ausgebaut.

Wie bei so alten Bauernhäusern üblich, haben die Türen zum Teil geringere lichte Maße als heutige Standardtüren. Die Raumhöhe ist stellenweise durch Deckenbalken eingeschränkt.

Das Haus eignet sich ideal als Erst- oder Zweitwohnsitz und/oder für die Ferienvermietung. Es befindet sich zur Zeit in der laufenden Vermietung als Ferienhaus. Für das laufende Jahr bereits gebuchte Vermietungen können übernommen werden.

Im Haus wurde/wird nicht geraucht; es war/ist nicht für Haustiere freigegeben.

Das Haus steht zum Verkauf voll möbliert/voll ausgestattet, einschließlich Gartenmöbeln, Gartengeräten und Mähroboter, viele Antiquitäten, gehobene Ausstattung, moderne Einbauküche, Sauna. Inventar kann gesondert ausgewiesen werden (auf das Inventar fällt keine Grunderwerbsteuer an).

Innen: man betritt das Haus durch die zweiflüglige Haustür (Südportal) und gelangt in die Diele. Ehemals war das Haus geteilt in einen Wohnteil (Westteil des Hauses) und einen 10cm tiefer gelegenen Stallteil (Ostteil des Hauses). Inzwischen sind alle Räume Wohnräume.

Von der Diele links gelegen sind Esszimmer (mit el. Fußbodenheizung) mit großem Kamin und Schlafzimmer, dahinter liegen die Küche und das 2. Schlafzimmer. Die Küche besteht aus zwei Räumen, nämlich der "Koch-"Küche mit Feuerstelle (heute moderner Induktionsherd) und der ehemaligen "Wasch-"Küche, heute ausgestattet mit Spüle, Geschirrspüler und Waschmaschine.

Von da aus geht es auch in das Bad und die Sauna.

Der von der Diele aus gesehen rechte Hausteil war ursprünglich der Viehstall, ist aber heute ein großzügiges Wohnzimmer mit verglastem Scheunentor und Blick in den Garten. Der drehbare Kaminofen sorgt für eine wohlige Atmosphäre. Hinter einem Raumteiler findet man eine Ruhecke mit Ausgang zum Garten sowie den Zugang zum "Technik-Raum"; dort befindet sich auch die Schalteinheit für die zeitgemäße elektrische Heizung (Nachspeicherheizung; nutzt den günstigen N-Stromtarif).

Außen: Das eingewachsene Grundstück mit altem Baumbestand ist gegliedert durch durchdacht angelegte Außenanlagen: Portal und Gartenpforte; dazwischen Friesenwall mit Sanddüne, 1 Pkw-Stellplatz innerhalb der Einfriedung, 1 Stellplatz außerhalb; die 2 Terrassen und die Gartenwege gepflastert mit antikem Torfbrandklinker, Abgrenzungen mit Buchsbaumhecken. Am Haus befindet sich ein gemauerter Brunnen. Abstellschuppen (für Fahrräder, Gartengeräte usw.) im Garten, zusätzlicher Brennholzverschlag.

Ausstattung: Das Haus ist voll ausgestattet, voll möbliert einschließlich Gartenmöbeln, Gartengeräten und Mähroboter. Es ist zur Zeit laufend vermietet als Ferienhaus, auch bereits für einige Wochen im laufenden Jahr. Die bereits gebuchten Vermietungen können übernommen werden.

Ausstattung

Ausstattung: Das Haus wird verkauft komplett mit Inventar.

Es ist voll ausgestattet, voll möbliert einschließlich Gartenmöbeln, Gartengeräten und Mähroboter. Es ist zur Zeit laufend vermietet als Ferienhaus, auch bereits für einige Wochen im laufenden Jahr. Die bereits gebuchten Vermietungen können übernommen werden.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Sauna, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Energieausweis nicht erforderlich/nicht möglich, weil historisch

Lage

Das Haus steht in dem Dorf Stadum, gelegen an der B199 zwischen Schafflund und Leck (jeweils 8 km entfernt), zwei ländlichen Unterzentren mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben.

Die nächste Einkaufsmöglichkeit befindet sich in 350m Entfernung direkt im Dorf sowie in ca. 800m entfernt eine Tankstelle.

Die Entfernungen nach Flensburg, Husum und Tondern/Dänemark sind je ca. 25 km. Nach Niebüll (Bahn nach Sylt) sind es 18 km.

In ca. 3km Entfernung liegt der bekannte Golfplatz „Hof Berg“.

Stadum liegt direkt am „Langenberger Forst“, einem der großen Waldgebiete Schleswig-Holsteins, wo sich auch eine der höchsten Erhebungen des Kreises Nordfriesland befindet, die „Rantzau Höhe“.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount

Exposé - Galerie



Blick zur südl. Terrasse



Eingangstür

Exposé - Galerie



Diele



Innenfenster Sauna

Exposé - Galerie



Esszimmer m. Kamin



Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



großes Schlafzimmer

Exposé - Galerie



großes Schlafzimmer



kleines Schlafzimmer

Exposé - Galerie



kleines Schafzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Sauna



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Wohnzimmer m. Kaminofen

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Leseecke im Wohnzimmer



Ruhecke im Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer, Aufgang zum Boden



südl. Terrasse

Exposé - Galerie



Düne vor dem Haus



südl. Terrasse

Exposé - Galerie



alter Baumbestand



Barockhecken

Exposé - Grundrisse

