

# Exposé

## Einfamilienhaus in Meldorf

### Stadthaus mit historischem Charme und moderner Effizienz



Objekt-Nr. **OM-444897**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **685.000 €**

Ansprechpartner:  
Katrín Rauer

25704 Meldorf  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1860	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	730,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	270,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Haus verbindet Geschichte, Stil und Nachhaltigkeit. Das ursprünglich 1860 erbaute Gebäude wurde architektonisch hochwertig saniert und entspricht heute einem modernen Niedrigenergiehaus (Energieklasse B, 53 kWh/m<sup>2</sup>a). Auf ca. 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche trifft historischer Charme auf durchdachte Technik – mit Loftcharakter

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus vereint historische Bausubstanz, modernes Design und energieeffiziente Technik in seltener Harmonie. Das Haus aus dem Jahr 1860 wurde 2011–2013 unter Architektenleitung vollständig saniert und technisch auf den neuesten Stand gebracht. Der Energiebedarf beträgt nur 53 kWh/(m<sup>2</sup>·a) – damit erreicht es die Effizienzklasse B und erfüllt den Standard eines modernen Niedrigenergiehauses.

Auf rund 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche entsteht ein stimmiges Zusammenspiel aus Alt und Neu:

Das Erdgeschoss beeindruckt mit Betonwischoptik, sichtbaren Stahlträgern und fast drei Meter Deckenhöhe, was dem Haus einen offenen Loftcharakter verleiht.

Im Obergeschoss wurde 2025 ein hochwertiger Eichendielenboden zzgl. Neuem Unterbau von einer Fachfirma verlegt; einige originale Holztüren und das historische Badezimmer mit alten Dielen erzählen von der Geschichte des Hauses.

Ausstattungshighlights:

Neue Marken- Einbauküche (Keine IKEA Küche) (2025) u.a. mit Smeg-Gasherd, Natursteinarbeitsplatte matt etc.

Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss

Zwei stilvolle Bäder, vier Schlafzimmer

Solarunterstützte Warmwasserbereitung

Wassergeführter Kamin

App-gesteuerte Außenbeleuchtung

PKW Stellplätze.

Das ca. 732 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet eine liebevoll angelegte Gartenidylle mit sonniger Terrasse. Besonders hervorzuheben ist der große, historisch gemauerte Schuppen mit neuem Dach, in dem sich Heizungsanlage und Haustechnik befinden – funktional und vielseitig nutzbar.

Im Jahr 2025 erfolgten zusätzliche Modernisierungen an der Außen - Elektrik, Böden, Treppen und Dach

Ein Zuhause für Menschen, die Individualität, Qualität und Energieeffizienz zu schätzen wissen.

## Ausstattung

2011–2013 | Grundlegende Sanierung

Vollständige Sanierung des Hauses

Ausbau zum Niedrigenergiehaus (Effizienzklasse B)

Einbau dänischer Holzfenster/Türen

Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss

Wassergeführter Kamin

Solarthermie zur Warmwasserbereitung

Erneuerung der Haustechnik

Zwei moderne Bäder

Erhalt des originalen Dielenbodens im Bad im Obergeschoss

Bestehende Ausstattung

Großer Dachboden mit Fenster

Kleiner Kellerraum

Großer gemauerter Schuppen mit separatem Eingang (Haustechnik)

Garten und Terrasse

Glasfaseranschluss liegt am Haus

2025 | Umfassende Modernisierungen & Aufwertungen

Neue hochwertige Einbauküche

inkl. SMEG-Gasherd

Side-by-Side-Kühlschrank

Neue Eichendielen inkl neuem Unterbau im Obergeschoss

Treppe mit neuen Stufen

Schuppen umfassend erneuert:

Dach und Balkenlage neu

Teilweise neue Außenverkleidung aus Lärchenholz

Neue Sitzgruppe mit Unterboden aus WPC

Zaun und Pforte neu

Neue Außenbeleuchtung und Elektrik, App-gesteuert (Steinel)

Elektrik im Schuppen vollständig erneuert

**Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei und ohne Maklerbeteiligung.

Ich bitte von entsprechenden Anfragen abzusehen.

## Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage, in Top Lage nahe der Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Ärzte und Schulen sind fußläufig erreichbar. Der Bahnhof Meldorf (Strecke Hamburg–Westerland) ist ca. 800m entfernt, die Autobahn A23 erreichen Sie in etwa 10 Minuten. Zur Nordseeküste sind es rund 6 km, nach Heide ca. 15 Minuten Fahrzeit. Die Kombination aus stadtnaher Lage, guter Verkehrsanbindung und naturnahem Umfeld macht diese Immobilie besonders attraktiv.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



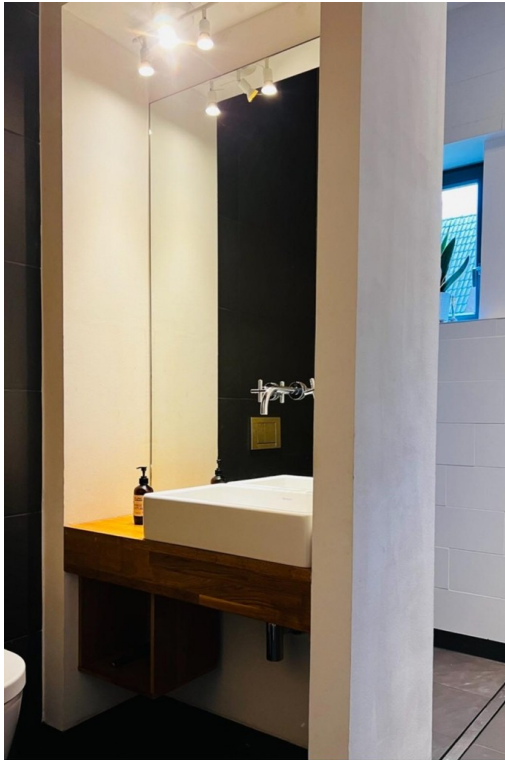
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Bad EG



# Exposé - Galerie



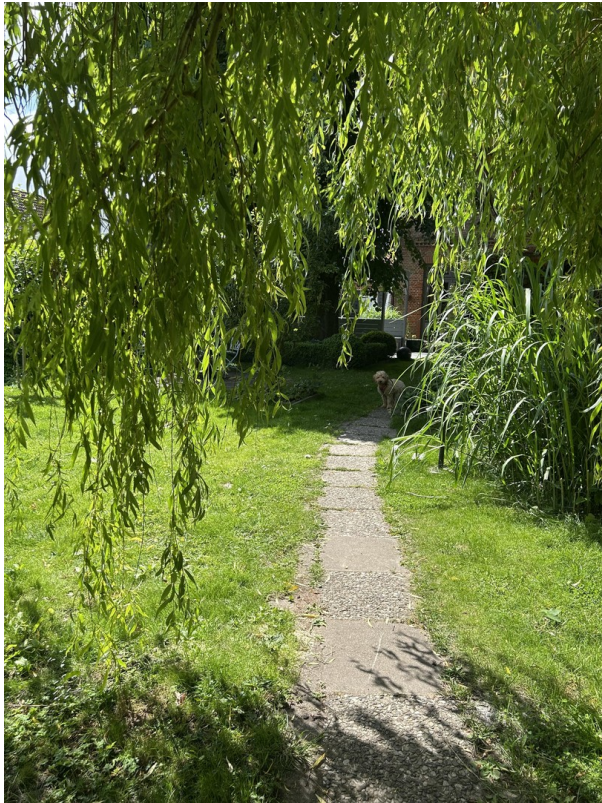
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss